



## VÕRU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Võru

14.10.2020 nr 26

Luha tn 16 kinnistu ja lähiala  
detailplaneeringu keskkonnamõju  
strateegilise hindamise lõpetamine ja  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
algatamata jätmine

Võru Linnavolikogu 19. juuni 2019 otsusega nr 24 algatati Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamine. Planeeringu algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse määrata ehitusõigused multifunktsionaalse vabaajakeskuse hoone püstitamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on u 10 ha. Planeeritav ala asub Võrusoo asumis. Alasse on hõlmatud riigi omandisse kuuluv Luha tn 16 kinnistu (registriosa nr 13042550, katastritunnus 91901:001:0351, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa, pindala 92942 m<sup>2</sup>). Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Kinnistu on hoonestamata.

Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandavate tegevuste olulise keskkonnamõju väljaselgitamiseks on Võru Linnavalitsus tellinud AS-ilt Kobras eelhinnangu (töö nr 2019-053) tulenevalt planeeringualal paiknevast Võru turbamaardla plokk 3 reservvaru alast. Eelhinnang näeb ette keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse lähtudes tõenäoliselt avalduda võivatest olulistest negatiivsetest keskkonnamõjudest.

Võru turbamaardla registrikaardi andmetel on turbakihi keskmine paksus kogu maardla ja ka kõikides plokkides 2,6 meetrit, samas lähedal asuva 10. detsembril 2014 kehtestatud Võrusoo detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise käigus selgus, et turbalasund on oluliselt õhem, mistõttu tehti ettepanek nende varude osa maardla hulgast välja arvamiseks.

Arvestades, et maardlate nimistusse kantud maavara on mõeldud majandustegevuseks, mida turbamaardla puhul ei ole linnas võimalik teostada, seab maardla olulisi piiranguid arenguvõimalustele suures osas Võru linnast. Võru Linnavalitsus esitas Maa-ametile 9. märtsi 2020 kirjaga nr 20-0559-VLV/1 ettepaneku Võru turbamaardla 3. ja 4. ploki hästilagunenud

turba varu maardlate nimistust arvelt kustutada.

Maa-amet 25. märtsi 2020 korralduse nr 1-17/20/794 "Võru maakonna Võru turbamaardla registrikande muutmine" kohaselt nõustatakse Võru Linnavalitsuse poolt esitatud teabele tuginedes kustutama seisuga 1. jaanuar 2020 keskkonnaregistri maardlate nimistus arvelt Võru turbamaardla 3. ja 4. ploki jääkvaru.

Detailplaneeringu koostamisel saab tugineda vahetus läheduses 10. detsembril 2014 kehtestatud Võrusoo detailplaneeringualale koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise järeldustele, mis on laiendatavad kogu turbamaardla linnas asuvale osale. Keskkonnamõjude seisukohalt on oluline, et planeeringuala arendatakse etapiliselt kruntide kaupa maaomaniku või arendaja poolt.

Mõju nii veekeskkonnale kui ka kohalikele elanikele on tunduvalt väiksem, kui turvas kaevatakse välja vaid lokaalselt ehitiste ja rajatiste alt ning etapiviisiliselt. Kui ehitustööd toimuvad erinevatel aegadel, siis jaotub väiksemate kaevetööde koormus ajas. Tänu sellele mõjutatakse keskkonda vähem, sest looduse isepuhastus- ning vastuvõtuvõime saab hajutatud koormusega paremini hakkama. Kui turba väljakaevamine toimub järk-järgult, ehitiste kaupa, ning töödel järgitakse veekaitse nõudeid, ei ole mõjud veekvaliteedile ja seeläbi Koreli oja elustikule olulised.

Koreli oja asub planeeringualast allavoolu (planeeringualast u 450 m kaugusel põhja suunas) ja on planeeringualalt ärajuhitava liigvee eesvooluks. SA Keskkonnainvesteeringute Keskuse poolt oktoobris 2017 koostatud Koreli oja seisundi uuringu kohaselt on Koreli oja hinnangul halb. Sellise olukorra peamiseks põhjuseks on toodud varasemat punkt- ja hajareostust ning nõuetele mittevastava heitvee juhtimist ojja.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) andmetel seisuga 6. mail 2019 ei paikne planeeringualal ega lähialal kaitstavaid loodusobjekte. Samuti ei asu ala läheduses Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Lähim Natura 2000 ala asub Tamula järvel (Tamula loodusala). Tamula järv ning selle kaldapiirkond on ühtlasi II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiirte elu- ja toitumispaigaks. Planeeringualal puuduvad Kultuurimälestiste riikliku registri andmeil seisuga 6. mai 2019 kultuurimälestised.

Võimalikud mõjud on peamiselt ehitusaegsed (ehitusala pinnase ettevalmistustööd). Ehituse normaalse kulgemise korral (st kui ei teki avariiolekorda) ja leevendusmeetmete rakendamisel ei ole olulist negatiivset mõju Koreli ojale ette näha.

Planeeringuala ümbruskonna hoonete piirkonda on rajatud ühisveevärk, mis võimaldab vett saada Võru linna veevarustussüsteemist. Võib eeldada, et Turba tänava äärsed elamised tarbivad ka salvkaevude vett. Planeeringu realiseerimise mõju põhjaveetasemele sõltub ehitustehnoloogia valikust. Lähtudes eeltoodust võib väita, et planeeringu realiseerimine ei tekita ohtu piirkonna põhjaveele või joogiveekaevudele.

Tegu on ühiskanaliseerimise piirkonnaga (reoveekogumisalaga) ning planeeritavad objektid on kavandatud ühendada linna ühiskanaliseerimise süsteemi. Seega juhul, kui alale rajatakse multifunktsionaalne vabaajakeskus vastavalt kõikidele vajalikele keskkonnanõuetele, ei ole ette näha planeeringuala objektide kasutusaegset olulist negatiivset mõju (reostust) veekeskkonnale, sh Koreli ojale.

Luha tn 16 kinnistu sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa. Luha tn 16 kinnistu maakasutuse sihtotstarve üldplaneeringu järgi on elamumaa ning puhke- ja virgestusmaa. Moodustavate kruntide sihtotstarbeks planeeritakse ärimaa, üldkasutatav maa ja transpordimaa. Kavandatavad väljakud ja park on puhke- ja virgestusmaa funktsiooniga kooskõlas, kuid nende asukoht jääb valdavalt korterelamumaa funktsiooniga alale. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine muudab Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringut. Maakasutuse juhtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist linnaruumilist mõju arvestades naabruses paikneva ärimaa ja elamupiirkonnaga. Planeering ei katkesta Võru linna peamiselt puhkealana väljaarendatavat nn "rohelist ringi", mis on oluline ühendus linna rekreatsioonialade vahel.

Võru maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala linnalise asustusega alale, mille eesmärgiks on tõsta olemasolevate keskuste tihedust ja kompaktsust. Eesmärgiks on suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist, sh ettevõtlusalade arengut. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maaalade kasutuselevõtmist.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringuala lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Majanduslikult mõjub tegevus piirkonda arendavana, kuna planeeringu rakendumisel tekivad uued töökohad. Sotsiaalne ja kultuuriline mõju on positiivne ja aitab kaasa piirkonna arengule.

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 6 alusel tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" § 13 punktis 2 sätestatu kohaselt tuleb keskkonnamõju algatamise vajalikkust kaaluda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamise korral.

Võru Linnavalitsus esitas Keskkonnaametile 21. septembril 2020 kirja nr 19-0569-VLV/76 seisukoha saamiseks Luha tn 16 kinnistule algatatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpetamise kohta.

Keskkonnaameti Lõuna regioon on 25. septembri 2020 kirjaga nr 6-5/20/14500-4 teatanud, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt *KeHJS* § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ning *KSH* algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Lähtudes eeltoodust on Võru Linnavolikogu seisukohal, et keskkonnamõju strateegiline

hindamine Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks ei ole vajalik.

Otsus kehtestatakse "Planeerimisseadus" § 78 lõike 1 ja § 142 lõike 2, "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" 6 lõike 2 punkti 10, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" § 13 punkti 2 alusel.

1. Lõpetada Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine ning jätta keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
2. Võru Linnavalitsusel teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpetamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest planeerimisseadus § 78 lõike 2 kohaselt.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Ülo Tulik  
volikogu esimees