



VÕRU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Võru

09.08.2023 nr 538

Võru linnas Kivi tn 20a, 20, 22 ja osaliselt Kivi tn 26 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Selista Ehitus OÜ tegi kirjaliku ettepaneku alustada menetlust Võru linnas Kivi tn 20a, 20, 22 ja osaliselt Kivi tn 26 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada alale 5 kuni 8 tootmismaa sihtotstarbega kinnistut (tööstus- ja laohoonete jaoks). Planeeringuga soovitakse muuta maaüksuste piire, määrata ehitusõigused ja teede, parkimise ning tehnovõrkude paigutused. Samuti antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale ja juurdepääsuteedele. Võru Linnavalitsus on sõlminud Selista Ehitus OÜ Kivi tn 20a, 20, 22 ja osaliselt Kivi tn 26 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks ja rahastamiseks halduslepingu nr 377, mis jõustub detailplaneeringu algatamise korralduse jõustumisel.

Planeeritav ala asub Liitva asumipiirkonnas Võrukivi tööstuspargis. Alasse on hõlmatud Kivi tn 20a kinnistu (katastritunnus 91901:001:0755, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 31007 m²), Kivi tn 20 (katastritunnus 91901:001:0056, sihtotstarve 80% tootmismaa ja 20% ärimaa, pindala 6676 m²), Kivi tn 22 (katastritunnus 91901:001:0058, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 3033 m²) ja osaliselt Kivi tn 26 kinnistu (katastritunnus 91901:001:0046, sihtotstarve 80% tootmismaa 50% ärimaa, pindala 8580 m², millest planeeritav osa 1994 m²) Planeeringuala suurus on umbes 4,07 ha. Kivi tn 20a, 20, 22 kinnistud on hoonestamata. Tegemist on tiheasustusalaga. Lähimad elamud jäävad planeeritavast alast umbes 100 m kaugusele loode suunda. Planeeritavast alast edelasuunas 100 m tsoonis on elumumaad, kus asuvad garaažide boksid.

Detailplaneering ei muuda Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringut.

Tegemist on üldplaneeringu kohaste tootmismaa kinnistutega, mille puhul laiendatakse kruntide kasutusvõimalusi. Võru linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes on antud äri- ja tootmismaa arendamise maakasutuspõhimõtted ja -tingimused. Tootmistegevuse arendamisel ei tohi tootmisest tulenev keskkonnamõju (müra, vibratsioon, lõhn) ulatuda tootmishoonest väljapoole. Tootmine ei tohi negatiivselt mõjuda linna keskkonnakomponentidele (põhja- ja pinnavesi, veekogud, pinnas, välisõhk). Tegemist on olemasoleva Võrukivi tehnopargi laiendamisega.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi. Planeeringualal ega selle mõjupiirkonnas ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid ja teisi kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeringualale jääb Võru linna reoveepuhastusjaama (registrikood PUH0860200) kuja (200 m) ja ala asub üleujutusala riskipiirkonnas.

Keskkonnamõju hindamise (KMH) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadust reguleerib keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS). KeHJS § 6 lg 1 on esitatud olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille puhul on keskkonnamõju hindamine kohustuslik. Kivi tn 20a, 20 ja 22 kinnistutel kavandatav tegevus ei vasta ühelegi KeHJS § 6 lg 1 välja toodud tegevusele. KeHJS § 33 lg 2 p 4 kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust. Tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 p 10 „infrastruktuuri ehitamine või kasutamine“ alla, mille korral on vajalik anda eelhindang selgitamaks välja, kas tegevusega võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" § 13 p 1 kohaselt tuleb anda keskkonnamõju hindamise eelhindang infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluva tööstuspiirkonna arendamisel ja § 16 p 1 muudel juhtudel, mis võib tuua kaasa olulise keskkonnamõju. Planeeritav ala asub üleujutusala riskipiirkonnas.

Osaühing Alkranel on koostanud Võru linnas Kivi tn 20a, 20, 22 ja Kivi tn 26 kinnistute detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu. Töös tõdetakse, et planeeritav tootmisala laiendamine antud kohas on vastavasse asukohta sobiv. Kavandatava tegevuse tulemusel muutuks senine maakasutus efektiivsemaks, kuna käesoleval hetkel on detailplaneeringu kava alaga hõlmatud kinnistud hoonestamata. Kuna maade sihtotstarve on juba tootmis- ja ärimaa, siis see on vaid positiivne ehk võimaldatakse realiseerida senist maakatastris fikseeritud maakasutust. Eelhindangu tulemusel olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ette ei ole näha. KSH protsessi algatamine ei ole vajalik, kui järgitakse eelhindangus välja toodud leevendavaid meetmeid – müra tekitavad tehnoseadmed tuleb kavandada elamualadest kaugemale. Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõjuga eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. Kavandatava tegevuse elluviimisel rakendada eelhindangus välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks). Detailplaneeringu kava alal arendusi tehes on soovitatav maapind tõsta kõrguseni 71,6 m abs (100 a üleujutuse abs kõrgus, millele lisatud 50 cm, koos kõrgusarvu ümardusega). Sademevee käitluse kavandamisel lähtuda VeeS § 129 lg 3 lahendustest, mida ei käsitata sademevee pinnassuublasde juhtimisena VeeS tähenduses. Seniseid sademevee ärajuhtimise lahendusi, mis läbivad projektala, mitte likvideerida (asendamine ei ole välistatud). Planeerimisprotsessis arvestada reoveepuhastusjaama kujaga ning võimalusel suunata juba planeerimisprotsessid tööstus- ja laohooned (ei teeninda regulaarselt inimesi) reoveepuhastusjaama kuja alale jäävale detailplaneeringu osale ning planeerida kujast välja alad, kus äri- ja tööstushoonete tulevasel kasutamisel on võimalik regulaarselt teenindada ka inimesi. Detailplaneeringu menetlusse seada ka meede, et reoveepuhasti kuja sees on võimalik inimesi regulaarselt teenindada, kui reovee puhastamisel rakendatakse inimese tervise ohutuse tagamise, keskkonnaohu vältimise ja keskkonnariski vähendamise meetmeid. Vastavate meetmete (alus VeeS § 135) väljatöötamine peab toimuma siis hiljemalt enne projekteerimistegevus ning koostöös tegevusest huvitatud isiku ning reoveepuhasti haldaja vahel.

Keskkonnaamet 19. juuli 2023 kirjaga nr 6-5/23/12995-2 on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnaamet juhib tähelepanu järgnevale:

1. Eelhinnangu ptk 2, lk 9 märgitakse: „*Alal on põhjavesi suhteliselt kaitstud.*“ Täpsustame, et Eesti põhjavee kaitstuse kaardi 1:50 000 (Maa-amet, 2023, OÜ Eesti Geoloogiakeskus) kohaselt asub planeeringuala valdavalt keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, lõunaosas on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

2. Eelhinnangus ptk 3.5.2 märgitakse, et planeeringualale ulatub Võru reoveepuhasti (registrikood PUH0860200) kuja. Eelhinnangus lk 14 märgitakse: „*DP menetlusse seada ka meede, et reoveepuhasti kuja sees on võimalik inimesi regulaarselt teenindada, kui reovee puhastamisel rakendatakse inimese tervise ohutuse tagamise, keskkonnoahu vältimise ja keskkonnariski vähendamise meetmeid. Vastavate meetmete (alus VeeS § 135) väljatöötamine peab toimuma siis hiljemalt enne projekteerimistegevus ning koostöös tegevusest huvitatud isiku ning reoveepuhasti haldaja vahel.*“ Täpsustame, et eeltoodu ei ole korrektne, sest veeseaduse § 135 kehtib tootmis- või tööstusettevõtte territooriumile rajatud ettevõtte reoveepuhastile, mitte ühisveevärgi reoveepuhastile. Planeerimisprotsessis tuleb arvestada lähedal asuva ühiskanalisatsiooni reoveepuhasti kujas kehtivate kitsendustega (veeseadus § 134 lg 1 ja lg 7) ning planeerida kujast välja alad, kus äri- ja tööstushoonete tulevasel kasutamisel on kavas regulaarselt teenindada ka inimesi.

KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu lk 2 viidatakse eelhinnangu tingimustele/suunistele, sh: „*Kavandatava tegevuse elluviimisel rakendada eelhinnangus välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks).*“ Selguse huvides täpsustame, et eelnimetatud meedet planeerimisel mitte arvestada ning arvestada tuleb siiski reoveepuhasti kuja nõuetega (seda on KSH algatamata jätmise otsuse eelnõus punktis 4.6 ka väljendatud).

5. mai 2023 koosoleku protokoll nr 20.3-13/10 kohaselt selgitas Võru Vesi AS, et reoveepuhasti kujas on tööstus- ja laohoonete ehitamine lubatav, kuid arvestama peab reoveepuhastist tulenevate mõjutustega ja soovitav on 24 tundi päevas alas mitte viibida. Reoveepuhasti on suure terviseriskiga ehitise, kuna ebameeldiva lõhna kõrval võib toimuda ka haiguskandjate levimine. Tegemist on üleujutusohuga alaga ning tuleb arvestada reoveepuhasti rikkega või erakorralistest ilmastikutingimustest tingitud reoveepuhasti häiretega, mille tulemusena puhastist ülevoolav reovesi võib põhjustada patogeenide levikust tingitud haigusi.

Võru Linnavalitsus on seisukohal, et Veeseaduse § 134 lõige 7 sisustab nõu lubatavate ehitiste ringi, mis võivad paikneda kuja piires. Ehitiste omandiküsimust viidatud säte ei reguleeri ehk kuja piires on ehitustegevus lubatud kujaga kaitstava ehitise omaniku nõusolekul. Lao- ja tööstushoonete püstitamine kuja piiresse ei sea eeldatavalt ohtu kanalisatsioonirajatise toimimist.

Eelnevat arvestades ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik, kuna kavandatavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid keskkonnale ning keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeeringu koostamisel.

Võru linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi *rajatise*) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Kuna planeeringu algatamisel on

teada, et planeeringu realiseerimisega võib kaasneda vajadus ehitada juurdepääsu tänav (ulatus selgub planeeringu koostamisel), on enne detailplaneeringu algatamist sõlmitud Võru linna ja planeeringust huvitatud isiku vahel kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks (kokkulepe nr 389).

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Võru Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Võru linna üldplaneeringust ning arvestades otsuses toodut.

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

Planeerimisseaduse § 124 lõike 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus. Võru Linnavolikogu on 12. juuni 2015 määrusega nr 9 delegeerinud "Planeerimisseaduses" sätestatud kohaliku omavalitsuse ja kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanded Võru Linnavalitsusele.

Korraldus antakse "Planeerimisseadus" § 124 lõike 10, § 127 lõike 1, § 128 lõike 1 ja lõigete 48, "Keskonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 34 lõike 2 ja Võru Linnavolikogu 12. juuni 2015 määruse nr 9 "Planeerimisseaduses ja maakorraldusseaduses sätestatud ülesannete delegeerimine" § 1 lõike 1 alusel ning arvestades, et planeeringu algatamise ettepanek on kooskõlas Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine".

1. Algatada Võru linnas Kivi tn 20a, 20, 22 ja osaliselt Kivi tn 26 kinnistute detailplaneeringu koostamine, kaaluda olemasolevate tootmiskinnistute jagamist, ehitusõiguste, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude ning haljastuse, heakorra lahenduse määramist. Planeeritava maa-ala suurus on umbes 4,07 ha (lisa 1).
2. Mitte alkatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeeringu tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Võru linna üldplaneeringut, korralduse ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala ning juurdepääsuteeks planeeritavat ala kuni avalikult kasutatava tänavani, naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon olemasolevate ja planeeritavate ehitiste, olulisemate mahuliste rajatistega, üldise planeeringulise lahendusega ning planeeringus ettenähtud kõrghaljastusega.
 - 4.2. määrata krundi ehitusõigus järgmiselt: hoonete suurim lubatud arv krundil, suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus määrata piirkonda sobivalt, arvestades naabruses olevate hoonetega;
 - 4.3. autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad";
 - 4.4. planeeritud kõrghaljastus peab moodustama minimaalselt 10% krundi pindalast;
 - 4.5. planeeringuga tuleb anda vertikaalplaneerimise põhimõtted. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel sademevee ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida

- naaberkinnistutele. Arvestada üleujutusriski alaga. Detailplaneeringualal planeerides on soovitatav maapind tõsta kõrguseni 71,6 m abs;
- 4.6. kavandatava tegevuse elluviimisel rakendada KSH eelhinnangus välja toodud tingimusi /suuniseid;
- 4.7. planeerimisprotsessis arvestada reoveepuhastusjaama kujaga;
- 4.8. lahendada planeeritavatele kruntidele juurdepääs avalikult tänavalt. Planeeringus tuleb sätestada, et ehitusõiguse realiseerimise eeldus on alale juurdepääsu tagamine avalikult tänavalt (välja ehitatud on tänav ja sellega seonduvad rajatised);
- 4.9. planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega ja Võru Vesi AS seoses reoveepuhasti kujaga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud. Teha koostööd kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate trasside ja tehnovõrkude valdajatega, detailplaneeringu koostamisele asumisel taotleda trasside valdajatelt tehnilised tingimused.
5. Linnamajanduse osakonnal:
- 5.1. teatada detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Võru linna veebilehel;
- 5.2. avaldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade planeerimisseaduse kohaselt;
- 5.3. korraldada planeerimisseaduse kohane koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Sixten Sild
abilinnapea linnapea ülesannetes

Ülle Mürsepp
linnasekretär