



# VÕRU VALLAVOLIKOGU

---

## OTSUS

Võru

21.02.2024 nr 137

### **Loosu külas Kivi katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Talomer OÜ (registrikood 14961695) juhatuse liige Allar Kilch esitas 04.12.2023 Võru vallavalitsusele taotluse Võru vallas Loosu külas Kivi kinnistul (katastritunnus 91801:003:0145) detailplaneeringu algatamiseks. Taotluse kohaselt on planeeringu koostamise eesmärgiks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse 11-ks elamukrundiks jagamine ning ehitusõiguse andmine üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu ala (Lisa 1) piirneb põhjast Tamme-Kivi (tunnus 91801:003:1580) katastriüksusega, idast Kivimetsa (tunnus 91801:005:027) ja Kivi-Nurme (tunnus 91801:005:0181) katastriüksustega, lõunast Üla-Kausta (tunnus 91801:003:1762), Meltsovi (tunnus 91801:003:1880), Kausta (tunnus 91801:003:0342), Üla-Kausta (tunnus 91801:003:1761), Jaagumäe-Loosu (tunnus 91801:003:1833) ja Kalli (tunnus 91801:003:0393) katastriüksustega ning läänest Kuuse (tunnus 91801:003:0146) katastriüksusega. Pindala on ca 2,52 ha, olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa. Maa-ala on hoonestamata. Taotleja selgituste kohaselt soovitakse juurdepääs planeeringualale tagada Loosuristi tee nr 91804487 ning Meltsovi tee nr 9180488 baasil.

Ühinenud Võru valla üldplaneeringu kehtestamiseni kehtivad endiste Lasva, Orava, Sõmerpalu, Vastseliina ja Võru valdade üldplaneeringud. Võru valla üldplaneeringu (kehtestatud Võru Vallavolikogu 09.04.2008 määrusega nr 42) kohaselt asub Kivi katastriüksus hajaasustuses rohevõrgustiku tugialal, kus on keelatud täisehitamine ning kõrge keskkonnariskiga rajatiste rajamine. Samas sätestab üldplaneering, et maakasutustingimused konkreetsetele aladele määratakse teemaplaneeringute, detailplaneeringute ja projektide tasandil. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb säilitada olemasolev rohe- ja puhkealade süsteem, tagada vajalikud ühendused elementide vahel. Kivi maaüksus asub üldplaneeringus määratletud tugiala servas, mistõttu sellele elamute rajamisel säilib üldplaneeringuga kavandatud rohe- ja puhkealade süsteem. Seega on kavandatav tegevus rohevõrgustiku osas kooskõlas Võru valla üldplaneeringuga.

Kehtiv Võru valla üldplaneering näeb ette, et hajaasustuses metsamaal ja rohevõrgustiku alal on minimaalne krundi suurus 1 ha. Kivi maaüksus on ca 2,52 ha, mida soovitakse detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt jagada kuni 11-ks elamukrundiks (suurusega ca 2000 m<sup>2</sup>). Seega tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringuga metsamaale ja rohevõrgustiku alale seatud ehitustingimusi.

Koostamisel oleva Võru valla üldplaneeringu (vastu võetud Võru Vallavolikogu 16.11.2023 otsusega nr 70) järgi asub Kivi maaüksus rohevõrgustiku koridoris. Üldplaneeringu seletuskirjas seatakse tingimus, et rohevõrgustiku koridoris võib ehitada ja/või piirdega maad piirata selliselt, et säilib koridoriga risti suunas vähemalt 50 m laiune riba. Kivi maaüksus asub rohekoridori serva-alal, mõlemale poole maaüksust on tagatud nõutud laiusega n-ö rohelise riba säilimine. Koostamisel oleva üldplaneeringuga ei seata piiranguid krundi suurustele. Seega on kavandatav tegevus kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lg-st 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KSH eelhindangule (Lisa 2) tuginedes, ei saa detailplaneeringu ellu viimisega olemasoleva info põhjal eeldada tegevusi, millel on piiriülene mõju või millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole alust eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele. Detailplaneeringu elluviimisega (nii ehitusjärgus kui hilisema kasutuse ajal) pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike.

KSH eelhindangule on küsitud Keskkonnaameti ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi seisukohta. Keskkonnaamet (11.01.2024 nr 6-5/23/25523-2) on seisukohal, et 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. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (31.01.2024 kiri nr 14-3/4084-1) juhtis tähelepanu, et lisaks üldplaneeringus seatud tingimustele tuleb arvestada ka maakonnaplaneeringu tingimusi rohelise võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et Kivi kinnistu detailplaneeringu KSH menetlust ei ole otstarbekas algatada, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Vastavalt planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning seatakse tingimused võimalike mõjude leevendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis tuleb need teha.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, mis ei mõjuta kellegi õigusi. Menetlustoiming on vaidlustatav koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Tuginedes endise Võru valla üldplaneeringule ning keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 126 lg 7, § 128 lg 1, lg-d 6-8, § 142 lg 2, lg 6, looduskaitse seaduse § 40 lg 1 ja lg 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, Võru Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Loosu külas Kivi katastriüksuse detailplaneering.
  - 2.1. Detailplaneeringu ala asub Loosu külas Kivi katastriüksusel (tunnus 91801:003:0145). Detailplaneeringuala pindala on ca 2,52 ha (Lisa 1).
  - 2.2. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine kuni 11-ne elamukrundi rajamiseks ning juurdepääsu tee asukoha määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Võru valla üldplaneeringu muutmiseks.
3. Jätta algatamata Loosu külas Kivi katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
4. Võru Vallavalitsusel koostada detailplaneeringu lähteseisukohad.

5. Võru Vallavalitsusel korraldada planeerimisseaduse kohane detailplaneeringu algatamisest teavitamine.
6. Võru Vallavalitsusel sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga haldusleping planeeringu koostamise rahastamiseks.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Georg Ruuda

vallavolikogu esimees