



VÕRU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Võru

19.06.2019 nr 24

Luha tn 16 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu koostamise ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamine

Aktsiaselts "Johnny" (registrikood 10080098) esitas 27. veebruaril 2019 detailplaneeringu algatamise ettepaneku Luha tn 16 kinnistule. Planeeritava maa-ala suurus on u 10 ha. Planeeringu algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse määrata ehitusõigused multifunktsionaalse vabaajakeskuse hoone püstitamiseks, planeerida alad võrkpalli, tennise, korvpalli, *squashi* väliväljakutele, pargile ja koerte jalutamise väljakule. Maakasutuse sihtotstarbeks kavandatakse määrata ärimaa, üldkasutatav maa ja transpordimaa.

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 m²). Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Kinnistu on hoonestamata.

Ala on kasutuseta. Sellel paiknevad mõned aiamaad ja kasvuhooned, mille püstitamiseks ja kasutamiseks õiguslik alus puudub. Planeeringuala piirneb põhjast Luha ja Koreli tänavatega ning elamumaa sihtotstarbega Koreli tn 85, Koreli tn 85a, Koreli tn 85b, Luha tn 24a, Luha tn 24 kinnistutega, idast Võru linna munitsipaalomandis oleva üldkasutatava maa sihtotstarbega Luha tn 30 kinnistuga. Planeeringualast lõunas asub reformimata riigimaa, elamumaa sihtotstarbega Turba tn 5 ja 6 kinnistud ja Turba tänav ning läänes paikneb transpordimaa sihtotstarbega Olevi tänav T2 kinnistu.

Kehtivaid detailplaneeringuid alal ei ole. Arvestades, et maa ei ole kasutuses, on Luha tn 16 kehtiv sihtotstarve sihtotstarbeta maa. Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks kavandatud valdavalt korterelamumaa. Lisaks on kavandatud ala läbima kergliiklustee, mida ümbritsevale alale on planeeritud puhke- ja virgestusmaa. Planeeringuala kirdenurka on juhtotstarbeks määratud osaliselt ka pere- ja ridaelamumaa, mis hõlmab planeeringualaga piirnevaid Koreli tn 85, 85a, 85b

garaaže ja Luha tn 16 kinnistut ning nendega piirnevat ala.

Põhja-lõuna suunaliselt on üldplaneeringuga kavandatud tänava (praegune Luha tänav T3 kinnistu) läbimurre Turba tänavale. Samuti on perspektiivne tänav ette nähtud detailplaneeringuala läänest piirnevale Olevi tänav T2 kinnistule, mis kulgeb Võru Kaubamaja (Jüri tn 83) ja Rimi (Jüri tn 85) tagant detailplaneeringuala idapiiril. Detailplaneeringuala lõunapiiril on kavandatud Turba tn pikendus ida suunas ja lääne suunas läbimurre Jüri tänavale.

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. Detailplaneeringu algatamise taotlusele lisatud eskiislahenduses ei nähta ette tänava läbimurret Luha tänavalt Turba tänavale. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguste määramine Luha tn 16 kinnistule muudab Võru linna üldplaneeringut.

Maakasutuse juhtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist linnaruumilist mõju arvestades, et ka üldplaneeringus määratud otstarve eeldab ala hoonestamist ja selleks vajaliku taristu rajamist. Nii turismi kui kohalike elanike heaolu seisukohalt on oluline kavandatava vabaajakeskuse olemasolu Võru linnas. Luha tn 16 kinnistu on sobilik, kuna on piisava suurusega, hea ligipääsuga ning lähedus teiste äriettevõtetele võimaldab luua ühtse äri- ja teeninduspiirkonna. Vabaajakeskusesse on planeeritud veekeskus, mille rajamise toetamine on välja toodud investeringuna Võru linna arengukavas. Koostatava planeeringuga ei ole lubatud katkestada Võru linna peamiselt puhkealana väljaarendatavat nn "rohelist ringi", mis on oluline ühendus linna rekreatsioonialade vahel.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse ehitada multifunktsionaalne vabaajakeskuse hoone, kuhu on planeeritud täismõõtmetega jäähall, tennisehall, ujula-spaa, kino, hotell. Kogu planeeritav hoonealune pind on umbes 19 000 m². Hoonele lisaks on plaanis väliväljak erinevate mänguväljakutega (võrkpall, tennis, korvpall, *squash*), park ja koerte jalutamise väljak. Tegevuste elluviimiseks on vajalik lahendada ka liikluskorraldus koos parkimise lahendusega ning tehnovõrkude paiknemine.

Planeeringuala jääb Võru turbamaardla ploki 3 hästilagunenud turba passiivse reservvaru alale. Maapõueseaduse § 14 kohaselt tuleb maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel haldusorganil tagada maavara kaevandamisväärsena säilimine (juhul kui ei ole tegemist maavara kaevandamisega, muul viisil looduslikust seisundist eemaldamise, kasutamise ega tarbimisega maapõueseaduses või selle alusel lubatud ulatuses), juurdepääs maavarale ja maavara majanduslikult otstarbekas ja säästlik kasutamine. Lisaks eelnevale tuleb maapõue kasutamisel mõistlikus ulatuses tagada võimalikult väike ebasoodne mõju keskkonnale, inimese tervisele, heaolule ja varale (Maapõueseadus § 16 lg 1).

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 6 alusel tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, 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.

Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandataivate tegevuste olulise keskkonnamõju väljaselgitamiseks koostatud eelhindang (aktsiaselts Kobras töö nr 2019-053) näeb ette keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajaduse lähtudes tõenäoliselt avalduda võivatest olulistest negatiivsetest keskkonnamõjudest. Planeeringule koostatava *KSH* käigus peab välja selgitama sobivaima turba eemaldamise viisi (nii tehnoloogiliselt kui menetluslikult) ja ulatuse, mille juures mõju põhja- ja pinnaveele oleks minimaalne ning selgitama väljakaevatava turba mahud, selle edasised kasutamismõimalused ning asendatavad täitemahud planeeringualal. *KSH* käigus tuleb arvestada ka kumulatiivsete mõjudega eelkõige Võrusoo detailplaneeringu elluviimisest lähtuvalt (mõju Koreli ojale kui sademevee eesvoolule) ning välja töötama asjakohased leevendusmeetmed.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 1 punkti 2 alusel tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatada, kui strateegiline planeerimisdokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. *KeHJS* § 6 lõike 1 punkti 34 kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus selline tegevus, mille keskkonnamõju hindamise kohustus on määratud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendiga. Võru linna üldplaneeringu kohaselt on ärimaade juhtfunktsioonil arendamisel läbi detailplaneeringu linnavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Tulenevalt *PlanS* § 124 lõikest 7 lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest, kui detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Võru Linnavalikogu ja detailplaneeringu koostamise korraldaja on Võru Linnavalitsus.

PlanS § 142 lõike 2 alusel kohaldatakse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja Võru Linnavalikogu.

Otsus kehtestatakse "Planeerimisseadus" § 77 lõike 1, § 124 lõike 7, § 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 eelhindang, täpsustatud loetelu" § 13 punkti 2 alusel, arvestades, et planeeringu algatamise ettepanek sisaldab Võru Linnavalikogu 11. märtsi 2009 määruse nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine" muutmist ja tulenevalt aktsiaseltsi "Johnny" 27. veebruaril 2019 esitatud avaldusest.

1. Algatada Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga muuta maa-ala sihtotstarvet, määrata ehitusõigused vabaajakeskuse püstitamiseks ja teede, parkimise ning tehnovõrkude paigutused. Planeeritava maa-ala suurus on umbes ligikaudu 10 ha (lisa).
2. Algatada Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Võru Linnavalitsusel:
 - 3.1. väljastada Luha tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad;
 - 3.2. korraldada detailplaneeringu eskiislahenduse avalikustamine ja avalik arutelu;
 - 3.3. teatada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusest Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt;
 - 3.4. avaldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise

teade planeerimisseaduse kohaselt;

3.5. korraldada planeerimisseaduse kohane koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Ülo Tulik
volikogu esimees