



VÕRU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Võru

xx.xx.2024 nr ____

Kose alevikus Kose tee 11 // Luigemäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Kinnisasja omaniku AS Johnny (registrikood 10080098) volitusel esitas Allianss Arhitektid OÜ (registrikood 11590631) juhatuse liige Indrek Tiigi 25.03.2024 Võru vallavalitsusele taotluse Võru vallas Kose alevikus Kose tee 11 // Luigemäe (katastritunnus 91804:003:0434) detailplaneeringu algatamiseks. Taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse andmine kauplushoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada kavandatava kauplushoone ja seda ümbritseva liikluspinnala ulatuses Pappjärve ehituskeeluvööndit 10-15 meetrini veepiirist.

Planeeringuala asub Pappjärve ning Võru-Verijärve tee vahelisel alal. Planeeringuala pindala on ca 1,7 ha. Juurdepääsu selgema käsitlemise huvides on asjakohane detailplaneeringu ala laiendada selliselt, et osaliselt on hõlmatud Võru-Verijärve teega seotud maaüksused. Detailplaneeringu ala (Lisa 1) asub Kose tee 11 // Luigemäe (tunnus 91804:003:0434), Kose tee 11a (tunnus 91701:001:1228), 66 Võru-Verijärve tee (tunnus 91701:001:0965), 66 Võru-Verijärve tee L9 (tunnus 91804:003:0435) ning osaliselt 66 Võru-Verijärve tee L1 (tunnus 91804:003:2380) ning 25161 Kose-Käbli tee (tunnus 91804:003:2760) maaüksustel. Hoonestatava maaüksuse Kose tee 11 // Luigemäe olemasolev sihtotstarve on ärimaa. Maa-ala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub maaüksusel 1970. aastal valminud kauplus-kohvik (ehitisregistrikood 113018581). Detailplaneeringuga soovitakse anda ehitusõigus uue kauplushoone ja seda ümbritseva transpordiala ehitamiseks. Olemasolev 240 m² ehitisealuse pinnaga 2-korruselise hoone asemel soovitakse püstitada ca 700 m² ehitisealuse pinnaga hoonet.

Ühinenud Võru valla üldplaneeringu kehtestamiseni kehtivad endiste Lasva, Orava, Sõmerpalu, Vastseliina ja Võru valdade üldplaneeringud. Võru valla üldplaneeringu (kehtestatud Võru Vallavolikogu 09.04.2008. a määrusega nr 42) kohaselt asub Kose tee 11 // Luigemäe katastriüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega tiheasustusalal. Planeeringu hoonestatav osa asub valdavalt ärimaal ning ülejäänul üldkasutatavate haljasalade maal. Üldplaneeringu kohaselt tuleb haljasaladel tagada avatud maastike säilimine, säilitada traditsioonilise maastikukasutuse struktuur. Ärimaa juhtfunktsiooniga aladele üldplaneeringu seletuskirjas ehitus- ja arendamistingimusi ei määrata. Eeltoodule tuginedes on planeeringualale olemasoleva hoone asukohta uue kauplushoone püstitamine kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Koostamisel oleva Võru valla üldplaneeringu (vastu võetud Võru Vallavolikogu 16.11.2023 otsusega nr 70) asub Kose tee 11 // Luigemäe kogu ulatuses äri- ja teenindusettevõtte juhtotstarbega maa-alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on hoonestataval maaüksuse vähim lubatud haljastuse protsent on 15% ja suurim lubatud täisehitusprotsent on 60%. Eeltoodule tuginedes on planeeringualale uue kauplushoone püstitamine kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Looduskaitseaduse (LKS) § 40 lg 3, lg 4 p 2 kohaselt võib kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutumise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. LKS § 38 lg 3

alusel on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud § 38 lg 4 ja lg 5 toodud erandite puhul. Detailplaneeringuga kavandatava hoone ja liikluspinna rajamine ehituskeeluvööndisse ei kuulu LKS § 38 lg 4 ja lg 5 nimetatud erandite alla. Seega on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine Võru valla üldplaneeringut muutev asjaolu.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lg-st 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KSH eelhinnangule (Lisa 2) tuginedes, ei saa detailplaneeringu ellu viimisega olemasoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Puudub eeldatavasti piiriülene mõju, sh mõju Pappjärve veekvaliteedile. Planeeringualal ei paikne kaitsealasid ja Natura 2000 võrgustiku alasid. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub. Detailplaneeringuga ei näha ette ehitustegevust Pappjärve veekaitsevööndis ega kallasraja sulgemist. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole 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 liikluskorrumuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike.

Võru vallavalitsus küsis (xx.04.2024 kiri nr 7-1/xxx) KSH eelhinnangule Keskkonnaameti, Transpordiameti, Maa-ameti ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi seisukohta. Eelnõu täiendatakse asutuste seisukohtadega ning põhjendatakse seisukohtade arvestamist ja/või arvestamata jätmist.

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 eelhinnangule 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, looduskaitseaduse § 40 lg 1 ja lg 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 ning halduskohtumenetluse seadustiku § 46, Võru Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kose alevikus Kose tee 11 // Luigemäe katastriüksuse detailplaneering.
 - 2.1. Detailplaneeringu ala (Lisa 1) asub Kose tee 11 // Luigemäe (tunnus 91804:003:0434), Kose tee 11a (tunnus 91701:001:1228), 66 Võru-Verijärve tee (tunnus 91701:001:0965), 66 Võru-Verijärve tee L9 (tunnus 91804:003:0435) ning osaliselt 66 Võru-Verijärve tee L1 (tunnus 91804:003:2380) ning 25161 Kose-Käbli tee (tunnus 91804:003:2760) maaüksustel. Detailplaneeringuala pindala on ca 1,7 ha (Lisa 1).
 - 2.2. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse andmine kauplushoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Võru valla üldplaneeringu muutmiseks ja Pappjärve ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
3. Jätta algatamata Kose tee 11 // Luigemäe 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