



VÕRU LINNAVALITSUS

ISTUNGI PROTOKOLLI KANTAV OTSUS

Võru

04.04.2025

**Võru Linnavolikogule otsuse "Tamula
supelranna kinnistu detailplaneeringu
algatamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise....." eelnõu esitamine**

KUULATI: ettekannet

OTSUSTATI:

Juhataja

Protokollija

Võru linnale kuuluv (munitsipaalomand) Tamula supelrand kinnistu (katastritunnus 91901:008:0035) üldkasutatav maa 100%. Planeeringu eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamine ja Tamula randa teenindavate rajatiste ja ehitiste ehitusõiguste määramine. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,10 ha.

Tamula supelrand kinnistu asub Võru linnas Tamula järve põhjakaldal Võru linna tiheasustatud alas, mis on inimtegevusepoolt muudetud ja kuulub Võru linna peamiste puhkealade hulka. Tamula järve rannaala on Võru turismipiirkonna üheks eelisarendatavateks objektiks. Tamula järv on väärtusliku magevee-elupaigana arvatud hoiualade (Natura 2000) hulka.

Tamula supelranna kinnistu jääb Kesklinna asumisse, mis on linna kõige mitmekülgsema maakasutusega piirkond. Valdav osa Kesklinna asumist on määratud polüfunktsionaalse keskuse alaks, kus ühenduvad keskuse erinevad funktsioonid: äri- ja erateenused, kaubandus, avalikud teenused, elamine, puhkamine. Planeeringuala paikneb Võru vanalinna muinsuskaitsealal. Võru muinsuskaitseala kaitsekorras on Tamula järve äärne ala määratud kui oluline osa linnaruumi terviklikkusest.

Detailplaneeringu alaga piirneb elamumaadega ja transpordimaaga, lõunapool ärimaadega ning põhjapool asub park. Kinnistu keskosa lähistel paiknevad spordirajatised: tenniseväljakud, jõulinnak, skatepark ja korvpalliplats.

Tamula supelrand kinnistul asub ehtisregistri andmetel Tamula promenaadi rajatis (220860451). 2018. aastal koostatud Tamula rannaala auditi kohaselt kuuluvad Tamula promenaadi koosseisu skulptuur, paadisild, tribüünid, pontoonsild, vetelpäästetorn, rannabangalo, rannabangalo abihoone, rannabangalo lava, rannavalve hoone, purskkaev, vee "Seen", pontoonidel paadisild, WC-hoone, laudteed, betoonkiviteed, jm rajatised. Rannabangalo ja rannabangalo abihoone võeti kasutusele 2007. a. Rajatise asukoht on ajalooliselt välja kujunenud ja selles asukohas võimaldatud hooajaline kaubandus- ja toitlustustegevus. 18.04.2024 väljastatud ehitusteatise 2411201/08579 alusel on promenaadi rajatist ümber ehitatud ja asub endiste bangalo ja abihoone asukohas.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on senisest paremini tagada suplusalaga seotud teenuste (võimalikes tulevastes hoonetes) kättesaadavust/reguleeritavust. Suplusranna aladele rajatistele lisaks hoonete võimaldamine eeldab samas Tamula järve kalda ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemist. Rannakohviku ümbrusesse ja seniseid ranna rajatisi arvestades on kohalikul omavalitsusel soov paigaldada hooajalise kasutusega hooned. Hooned võimaldaksid pakkuda suplusranna teenindus-, puhke- ja tegevusfunktsioone. Kuna planeeringuala piirile ulatub üleujutusohuga ala, tuleks planeeringuga kavandatavad rajatised planeerida ja projekteerida selliselt, et need oleksid vastupidavad üleujutustele.

Vastavus strateegilistele dokumentidele

Võru linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon supelrannamaa ning osaliselt puhke- ja virgestusmaa. Maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa, mida ei ole plaanis muuta.

Võru linna üldplaneeringu peatükk 2.4 kohaselt on lähtudes looduskaitseseadusest kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene looduskaitseaduse § 38 lg 4 rajatistele ning § 38 lg 5 kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud ehitistele ja rajatistele.

Võru linna veekogude ääres võib ehituskeeluvööndis ilma detailplaneeringut koostamata kavandada järgmisi rajatisi ja ehitisi:

Tamula kaldal jalakäijate promenaad (betoonist vms materjalist jalakäijate ja kergliiklustee);
supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised (nt. rannabungalo);
paadisildadele ja lautritele (ptk 3.16 tingimused).
tuletõrje veevõtukohtadele;
avalikult kasutatavale tänavale.

Võru linna üldplaneeringus on Tamula rannaala arendamine põhjendatud vajadusega muuta see ala linnakodanike ja külaliste jaoks atraktiivseks puhke- ja vaba aja veetmise kohaks.

Lisaks on Võru linna arengukavas seatud prioriteediks linna terviku tasakaalustatud arengu kujundamine, mis hõlmab ka elukeskkonna parandamist ning sotsiaalsete ja kultuuriliste vajaduste rahuldamist.

Võru maakonnaplaneering 2030+ keskendub maakonna tasakaalustatud ruumilise arengu tagamisele, rõhutades looduslähedust ja ajaloolise jätkuvuse säilitamist. Planeeringu eesmärk on luua atraktiivne ruumistruktuur, kus asulad ja linnad on kompaktsed ning pakuvad kvaliteetset elukeskkonda. Kuigi maakonnaplaneering ei käsitle otseselt Tamula rannaala arendamist, loob see raamistikud, mis toetavad sarnaseid kohalikke arendusprojekte, mis on kooskõlas maakonna ruumilise arengu visiooniga.

Seega toetavad nii linna kui ka maakonna planeeringud Tamula rannaala arendamist, et parandada piirkonna infrastruktuuri, tugevdada linna identiteeti ja atraktiivsust ning pakkuda elanikele kui ka külastajatele kvaliteetseid vaba aja veetmise võimalusi.

Üldplaneeringu muutmine

Kavandatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit randa teenindava rannakohviku (endise rannabungalo) aastaringselt kasutatavaks muutmise eesmärgil ja määrata hooajalise kasutusega hoonete (müügipaviljonide) asukohad. Siht on ala väärtust tõsta seda mitmekesistades, kaasajastades ning lisades puhke ja –tegevusrume.

Vastavalt Planeerimisseaduse §142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on vastavalt lõike 1 punktidele 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse ulatuslik muutmine ja 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Käesoleval juhul on selleks ehituskeeluvööndi piiri muutmine. Kehtiva Võru linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on 50 m põhikaardi järgsest veepiirist. Planeeringuga kavandatav on üldisemalt küll kooskõlas kehtiva Võru linna üldplaneeringu eesmärkide ja seatud suunistega, kuid avalikkusele suunatud hoone rajamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata kinnistu ehituskeeluvööndi ulatuseks 25 m. Ehituskeeluvööndi vähendamise täpne ulatus selgub planeerimislaheduse valmimisel. Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei kaasne eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju, kuna tegemist on juba väljakujunenud inimese poolt muudetud keskkonnaga.

Keskkonnamõjudega arvestamine

Looduskaitseseadus (edaspidi LKS) § 40 lg 1 - ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes

taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 40 lg 3 - ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Keskkonnakaitse seisukohalt on oluline tagada, et arendustegevus ei kahjustaks järve ökosüsteemi ega rikuks looduskaitsealasid.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 2 p 3 ja p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või p 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering), KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8 nimetatud tegevust (selline tegevus, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti).

KeHJS § 2² kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu algatamiseks on KSH eelhindangu on koostanud Alkranel OÜ.

Eelhindangus kirjeldatakse lühidalt detailplaneeringuga kavandavat; analüüsitakse vastavust kehtivatele õigusaktidele ja seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega, käsitletakse kalda ehituskeeluvööndi täpsustamist, ülejutusohuga seonduvat; kirjeldatakse mõjutatava keskkonna asukohta, geoloogiat, hüdrogeoloogiat, põhja- ja pinnavee seisukorda, kaitstavaid loodusobjekte, sh Natura 2000 alasid; käsitletakse müra ja vibratsiooni, mõju kultuuripärandile; hinnatakse sotsiaalmajanduslikku ja kumulatiivset mõju, veekaitselisi piiranguid.

KSH eelhindangu järeldused ja keskkonnameetmed, mida planeeringu edasises protsessis arvestada

Ekspertidele esitatud info alusel jõutakse KSH eelhindangus järeldusele, et ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist detailplaneeringu koostamisel ja rakendamisel ette näha. Alkranel OÜ on seisukohal, et **kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada**. Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada välja toodud tingimust/suunist mh tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat/ohutumat korraldust. Nahkhiirte tõttu piirkonnas tuleb ehitustööde ajal (eelkõige juunist kuni augusti keskpaigani) jälgida, et nahkhiired ei ole ehitatavatesse hoonetesse või ehitusmaterjalide vahele end sisse seadnud. Kui tööde käigus avastatakse nahkhiir(i), siis ei ole lubatud neid häirida ja leiust teavitada Keskkonnaametit riigiinfo telefonil 1247.

Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 3 otsustatakse KSH vajalikkus lähtudes strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast.

Detailplaneeringu otsuse eelnõuga on tutvunud ja nõustunud KSH algatamata jätmise ettepanekuga Keskkonnaamet (.....kiri nr), Maa- ja Ruumiamet (..... kiri nr.....), Muinsuskaitseamet () ja Päästeamet (.....).

PlanS § 142 lg 2 vastavalt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Võru Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamine ja kehtestamine on võimalik, kui muudetakse Võru linna üldplaneeringu vastavat osa (ehituskeeluvöönd) ja Keskkonnaamet on andnud nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning lähtutakse Võru linna ruumilise arengu eesmärkidest ja koostatavatest lähteseisukohtadest. Eesmärgipärase planeeringu kehtestamisega viiakse ellu Võru linna üldplaneeringu põhieesmärki ja toetatakse Võru linna ruumilise terviklahenduse loomist.

otsus kehtestatakse Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 128 lõigete 1 ja 5, §142 lõike 1 ja 2, keskkonnamõju ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 ja § 34 lõike 2 alusel ning arvestades, et planeeringu algatamise ettepanek sisaldab Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määruse nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine" muutmist, Võru Linnavolikogu

1. Algatada Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu koostamine eesmärgiga ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja Tamula randa teenindavate funktsionaalselt ja kaasaegsetele nõudmistele vastavate rajatiste ja hoonete ehitusõiguste määramiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 4,10 ha (lisa).

2. Mitte algatada Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

3. Võru Linnavalitsusel:

3.1. avaldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade planeerimisseaduse kohaselt;

3.2. väljastada Tamula supelranna kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad;

3.3. korraldada detailplaneeringu eskiislahenduse avalikustamine ja avalik arutelu;

3.4. korraldada planeerimisseaduse kohane koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel.

4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Ettekandja:

Sirli Kokk