



KESKKONNAAMET

Erika Joonas
Setomaa Vallavalitsus
erika.joonas@setomaa.ee

Teie 10.12.2019 nr 7-5/3221

Meie 13.01.2020 nr 7-13/19/20155-3

Ehituskeeluvööndi vähendamine Värskas sanatooriumi detailplaneeringu alusel

Setomaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile taotluse¹ Värskas sanatooriumi detailplaneeringu² (edaspidi *detailplaneering* või *DP*) alusel ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku saamiseks.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega, selles toodud Setomaa Vallavalitsuse põhjendustega ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkuse kohta, kohapealse olukorraga planeeringualal ning taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Vastavalt *LKS* § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldalasuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes.

Otsus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes *LKS* § 40 sätestatust, järgnevates punktides esitatud asjaoludest ja selgitustest, ning arvestades, et detailplaneeringuga kavandatud Värskas sanatooriumi majutuskorpuse laiendamisega on tagatud kaldaalale juurdepääs ja vaba liikumine rannal, planeeringualal hoonestusala määramisel on arvestatud Peipsi järve kalda looduskooslustega, planeeringulahendus arvestab kalda eripäraga asustuse suunamisel, on suure avaliku huviga ja ei too kaasa olulist inimtegevuse kahjuliku mõju suurenemist, on ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud.

Keskkonnaamet annab nõusoleku Võru maakonnas Setomaa vallas Väike-Rõsna külas Sanatooriumi katastriüksusel (katastritunnus 93401:002:0343) Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt Värskas sanatooriumi detailplaneeringu seletuskirja skeemil 3 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4 „Põhijoonis“) näidatud ulatuses.

Nõusolek kehtib vaid detailplaneeringu seletuskirjas ja selle joonisel 4 „Põhijoonis“ kavandatud tegevustele ning planeeringulahendusele. Planeeringulahenduse muutmisel maakasutuse sihtotstarbeid või ehituskeeluvööndis ehitustingimusi puudutavalt käesolev ehituskeeluvööndi vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid kalda kaitse-eesmärkidele ei ole hinnatud, mistõttu detailplaneeringu

¹ registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 10.12.2019 kirjana nr 7-5/3221

² koostaja Kobras AS, töö nr 2017-291; DP on algatatud Värskas Vallavolikogu 21.09.2017 otsusega nr 30 „Värskas sanatooriumi detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“. DP on vastu võetud Setomaa Vallavolikogu 29.11.2019 otsusega nr 42 „Värskas sanatooriumi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“.

olulise muutmise või uue detailplaneeringu puhul on vaja taotleda uuesti ehituskeeluvööndi vähendamist LKS § 40 alusel.

1. Faktilised asjaolud

Planeeringuala hõlmab Võru maakonnas Setomaa vallas Väike-Rõsna külas asuvaid VÄRSKA SANATOORIUM kinnistu (kinnistusraamatu registriosa nr 851538) koosseisu kuuluvat Sanatooriumi katastriüksust (katastritunnus 93401:002:0343, edaspidi *Sanatooriumi katastriüksus*) ja kinnistusraamatu registriosas nr 7207850 kantud 18179 Värskas sanatooriumi tee katastriüksust (katastritunnus 93401:002:0355).

Sanatooriumi katastriüksuse kogupindala on 10,16 ha ning maakasutuse sihtotstarve 95% ühiskondlike ehitiste maa ning 5% ärimaa³, 18179 Värskas sanatooriumi tee kogupindala 11301 m² ning maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa⁴. Pindala detailplaneeringuga hõlmatud alal on 5,2 ha.

Sanatooriumi katastriüksus piirneb läänest Värskaga lahega, mis moodustab osa Peipsi järvest⁵. Tulenevalt LKS § 38 lg 1 punktist 2 ulatub planeeringualale 100 m laiune Peipsi järve ranna ehituskeeluvöönd. LKS § 38 lõikest 3 tulenevalt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Planeeringualast põhja- ja lõunasuunas paiknevad valdavalt üksikmajapidamistega hoonestatud maad, lõunakaarde jääb sanatooriumiga koos toimiv veekeskus, idasuunas on valdavalt metsamaad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Sanatooriumi katastriüksusel asuva Värskas sanatooriumi majutuskorpuse laiendamine. Kuna suurem osa planeeringualale kavandatud hoone laiendusest jääb Peipsi järve ehituskeeluvööndisse, tehakse detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Taotletav ehituskeeluvööndi vähendamine on välja toodud Värskas sanatooriumi detailplaneeringu seletuskirja skeemil 3 ning planeeringulahenduse põhijoonisel (joonis 4). Ehituskeeluvööndi vähendamine hõlmab Sanatooriumi katastriüksust.

Planeeringu põhilahendus keskendub maa-alale, mis jääb olemasolevast sanatooriumikompleksist lääne suunas. Detailplaneeringu eesmärgiks on näha ette võimalused Värskas sanatooriumi olemasolevate väärtuslike hoonete laiendamiseks algselt kavandatud mahus. Praeguseks on kompleksi kavandatud lahendusest valmis sanatooriumi magamiskorpus (EHR kood 110017369, rajatud 1978. a), söökla (EHR kood 110017368, rajatud 1984. a), balneoteraapiakeskus (EHR kood 110017370, rajatud 1987. a) ja magamiskorpuse jätk (EHR kood 110019062, rajatud 1997. a). Ehitised on rajatud ühe projekti kohase terviklahendusena ning on omavahel füüsiliselt ja funktsionaalselt ühendatud. Detailplaneeringuga soovitakse jätkata algse projekti kohaselt majutuskorpuse väljaarendamisega juba 1980. aastal paigaldatud rammvai vundamendile. Objekti kohapealsel vaatlusel olid vaiad tuvastatavad. Värskas sanatooriumi majutuskorpuse laiendamine Peipsi järve ehituskeeluvööndisse järgib sanatooriumikompleksile kavandatud esialgset arendusplaani, mis ressursside vähesuse tõttu jäi esialgu realiseerimata.

Planeeringuala krundistruktuuri käesoleva planeeringuga ei muudeta. Uute hoonete püstitamine on jaotatud kahte järku ning kokku on uushoonestuse ehitusaluseks pinnaks ette nähtud maksimaalselt 1300 m², mis jaguneb vastavalt 600 m² esimeses ning 700 m² teises etapis. Värskas sanatooriumi hoonekompleksi laiendamise ja uue majutuskorpuse lahendus ja välisilme kujundus järgib üldjoontes kompleksile määratud algset eskiislahendust. Planeeringujoonistel on sanatooriumi uue majutuskorpuse hoonestusala antud lubatud hoonemahust suuremana, et võimaldada projekteerimisetappides parima arhitektuurse ning ruumilise terviklahenduse väljatöötamist.

Seoses majutuskompleksi ja väikesadama arendamisega tekkis vajadus muuta krundisisest teedevõrku (sh osaliselt ehituskeeluvööndisse jäävat osa). Majutuskorpuse laienduse asukohaga seoses rajatakse väikesadama teenindamiseks uus 3,5 meetri laiune autotee, mis kulgeb hoonestusalt põhja pool. Väikesadama juures asuva tuletõrje veevõtukaevu juurde on planeeritud normidele vastav päästeautode

³ kõlvikuline jaotus: haritav maa 0,05 ha, looduslik rohumaa 1,86 ha, õuema 0,46 ha, muu maa 4,81 ha

⁴ kõlvikuline jaotus: looduslik rohumaa 1086 m², metsamaa 4603 m², muu maa 5612 m²

⁵ keskkonnaregistri kood VEE2075600

ümberpööramiseks. Lisaks on väikesadama juurde ette nähtud kaks parkimiskohta, mida saaksid kasutada sadamat teenindavad sõidukid. Nimetatud teed ja platsid asuvad osaliselt Peipsi järve ehituskeeluvööndis ning antud juhul rakendatakse LKS toodud erandeid, mille kohaselt ehituskeeluvöönd ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele (alus LKS § 38 lg 5 p 10) ega sadamaehitisele (alus LKS § 38 lg 5 p 2). Kuivõrd kõik ehituskeeluvööndisse planeeritud teed on ette nähtud avalikuks kasutuseks ning planeeritud kasutuses oleva sadama juurdepääsutee on otseselt sadamaehitist teenindav rajatis, liigituvad nimetatud teed seaduses määratletud erandi alla ning antud ehituskeeluvööndi vähendamise menetluses ei käsitleta.

Väikesadama kõrvale on planeeritud supelrand. Peipsi järve äärde jääb väike supluskoht, mille veekvaliteedi üle teostab kontrolli Terviseamet. Kuivõrd tegu on avalikkusele hästi juurdepääsetava kohaga ja nii kohalike seas kui sanatooriumi külastajatel poolt armastatud ujumiskohaga, moodustatakse eraldi supelranna ala, mis võimaldaks alale püstitada ranna teenindamiseks vajalikke rajatisi nagu erinevad mängu- ja spordivahendid, riietuskabiinid jms külastajatele mõeldud vabaaja veetmise võimaluste rikastamiseks pakutavaid spordi- ja puhkerajatisi. Kavandatavaks tegevuseks ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust ei kaasne, kuna LKS § 38 lg 4 p 3 kohaselt ei laiene ehituskeeld supelranda teenindavale rajatisele ning supelranda teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus.

2017. a haldusreformi eel paiknes planeeringuala Põlvamaal Värskas vallas ning maa-ala käsitlevad üld- ja teemaplaneeringud on seotud vana haldusjaotusega. Põlva maakonnaplaneeringu 2030+⁶ alusel ei kuulu planeeritav ala väärtuslike maastike loetellu, samuti ei paikne rohevõrgustiku alal. Värskas valla üldplaneeringu⁷ järgi on planeeringuala suuremas osas määratud puhke- ja virgestusmaaks. Täiendavalt jääb kaldale väike supelranna maa ning sadama/sildumiskoht. Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekuid maa kasutamise juhtotstarbe muutmiseks, kuid täpsustatakse supelranna ning sadama maa-alade piire. Kuna Sanatooriumi laiendusele määratud ala jääb Peipsi järve ehituskeeluvööndisse ja detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi muutmiseks, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Setomaa Vallavalitsus on ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel rõhutanud, et Värskas sanatoorium on kogu Setomaa piirkonna jaoks olulise tõmbeobjekt, mis annab tööd paljudele kohalikele elanikele ja on seega seotud suure avaliku huviga nii kohalikele elanikele kui ka külastajale. Sanatooriumi ja sellega seotud Värskas veekeskuse külastatavus suureneb, tegu on nii Eestis kui lähinaabrite juures hinnatud raviasutusega, mistõttu on väga oluline luua külastajatele täiendavaid ööbimisvõimalusi ning panustada kogu kompleksi kaasajastamisse, uuendamisse ja arengusse ning tegevuse elluviimiseks on suur avalik huvi.

Käesolevas ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku andmise kaalutluses hinnatakse järgnevalt vastavalt taotlusele ehituskeeluvööndi vähendamist Värskas sanatooriumi detailplaneeringu seletuskirja skeemil 3 ning planeeringulahenduse põhijoonisel märgitud ala ulatuses 100 meetrit kuni 30 meetrini.

2. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Planeeringualal ei ole olemasolevaid või kavandatavaid kaitstavaid loodusobjekte ning seal ei ole registreeritud kaitstavate liikide kasvukohti, elupaiku ega looduskaitsele väärtuslikke elupaigatüüpe. Piirkonnas on kaitstava liigi leiukoht (III kategooria kaitsealuse kalaliigi vingerjas, *Misgurnus fossilis*) seotud planeeringualaga piirneva Peipsi järvega. Tegemist on suurepindalise, mitte vaid detailplaneeringuga külgnevat järveosa hõlmava leiukohaga.

Alal, kus taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist (kogu krundi ehitistevaba pinna ulatuses), on tegemist avaliku ruumiga ning intensiivse inimtegevuse poolt mõjutatud kooslusega. Sinna on kujundatud valdavas ulatuses hooldatava muruga kaetud õueala (kõlvikukaardi kohaselt muu maa

⁶ kehtestatud Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676

⁷ kehtestatud Värskas Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20

kõlvik), mille piires on erinevatel aegadel rajatud ranna ehituskeeluvööndisse mitmesuguseid puhkefunktsiooniga ehitisi (sadamakiosk, laululava, jalgteed ja istumiskohad jne). Alal kasvab ka hooldatud puudegruppe ja üksikpuid, mille seas leidub mände, sookaski, tammi, hõberemmelgaid ja erinevaid vahtraliike. Peipsi järve ääres asub praegu väike sildumiskoht ning suplusala. Tegemist on avalikuks kasutuseks mõeldud vabaajaveetmise alaga.

Detailplaneeringu elluviimisel hävinevad kavandatud ehitusaladel esinevad senise inimtegevuse poolt tugevalt mõjutatud kooslused (kus on tuvastatavad ka varasema ehitustegevuse käidus juba paigaldatud rammvaiad). Detailplaneeringu realiseerumisel suureneb ka ala kasutusköormus, kuid planeeritavad avalikule kasutusele kavandatud avalikud teed ja läbimõeldult koostatud liikumissuunad pigem leevendavad pikemas perspektiivis Peipsi järve äärde kavandatud tegevustega kaasnevat vähest negatiivset mõju piirkonna looduskooslustele. Ehitustegevusega kaasnevat negatiivset mõju leevendaks detailplaneeringus antud soovitus säilitada olemasolevat kõrghaljastust ning suurendada praeguselt intensiivselt hooldatava haljastuse ökoloogilist väärtust põõsaste istutamise ning niidukoosluste loomisega.

Kokkuvõtvalt on detailplaneeringuga planeeritud hoonestusala juba inimtegevuse poolt mõjutatud, looduskooslused seal sisuliselt puuduvad ning olemasolevale sanatooriumi laiendamine ei avalda Peipsi järve ranna looduskooslustele olulist täiendavat kahjulikku mõju. Võttes arvesse planeeringuala ajaloolist olemust ja ala pikaajalist kasutust avaliku ruumina ei ole detailplaneering põhimõttelises vastuolus ranna kaitse eesmärgiga säilitada rannal esinevaid looduskooslusi.

3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Kalda kaitse-eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Värskas Sanatooriumi olemasolev hoonekompleks on varustatud elektri, vee- ja reoveekanalisatsioonitorustiku, gaasitorustiku, soojatorustiku ning telekommunikatsiooni kaabliga. Uusi liitumisi ei ole planeeringuga ette nähtud, ent seoses majutuskorpuse laiendusega võib ilmneda vajadus tehnovõrkude- ja torustike krundisiseseks pikendamiseks või ümberpaigutamiseks.

Planeeringu ehituslaad peab arhitektuurselt sobituma olemasolevasse looduslikku, puhkeväärtuslikku keskkonda ning haakuma olemasoleva sanatooriumikompleksiga. Juurdepääs planeeringuala teenindavatele parkimisplatsidele toimub riigi kõrvalmaanteelt 18179 Värskas sanatooriumi tee. Uusi mahasõite planeeringuga ei kavandata ehk säilib olemasolev olukord.

Arvestades sanatooriumi majutuskorpuse laiendamisega kaasnevat suurenevat külastusköormust, rajatakse täiendavalt parkimiskohti. Uued parkimiskohad on paigutatud Sanatooriumi katastriüksusele, arvesse on võetud et võimalikult suures ulatuses säiliks puhkekompleksi ümbritsev väärtuslik maastik ja männimets. Põhilised mootorsõidukite juurdepääsuteed ning parklad asuvad väljapool järve ehituskeeluvööndit. Ühe suure parklamahu asemel on eelistatud mitmete väiksemate parkimissoppide rajamist ning olemasolevate parkimisplatside korrastamist ja laiendamist. Värskas sanatooriumikompleksi projekt loetakse üheks silmapaistvaks näiteks 20. sajandi arhitektuurist, laienduses järgitakse sama postmodernistlikku joont.

Kokkuvõtvalt on kavandatud hoonestusala juba inimtegevuse poolt muudetud piirkond ning olemasoleva hoonele planeeritud laienduse ehitamine ei oma inimtegevusest lähtuvat olulist kahjulikku mõju. Inimtegevusest lähtuv mõju avaldub ehitusaegse ehitustegevuse ajal (hoone ehitamine, tehnovõrgud jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevaid teid ja väljakujunenud liikumissuundi, siis ei ole ehitusaegne inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju eeldatavalt märkimisväärne ega püsiv. Tegevuse realiseerumiseks on kaalukas avalik huvi.

Võttes arvesse planeeringuala ajaloolist olemust ja ala pikaajalist kasutust avaliku ruumina, ei ole detailplaneeringu elluviimisel ette näha olulist inimtegevusega kaasneva täiendava kahjuliku mõju avaldumist Peipsi järve kaldale ega järvele endale.

4. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Kalda kaitse eesmärk on kalda eripära arvestava asustuse suunamine. LKS § 40 lõike 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist ja väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndisse kavandatakse Värskas sanatooriumi olemasolevatele hoonetele (magamiskorpus, magamiskorpuse II järk, söökla, balneoteraapiakeskus ja sadamakiosk – kokku ehitusalune pind ca 4200 m²) laiendusena kahte täiendavat hoonet (etapp I ca 600 m², lubatud kuni 6 korrust ja etapp II ca 700 m², lubatud kuni 3 korrust). Kavandatud hoonestusala valikul on lähtutud optimaalsest ja ehitisele esialgselt kavandatud laienduse asukohast ning arvestatud piirkonna kalda eripära ja avaliku huviga.

Kuna planeeringuga kavandatakse ligi pool sajandit toiminud sanatooriumikompleksi arendamise jätkamist, arvestab planeeringulahendus piirkonna väljakujunenud asustusstruktuuriga (avalik ruum, hea juurdepääsetavus, funktsionaalsus). Planeeringulahendus lähtub kõlvikute piiridest, kasutades ära katastriüksusel asuva väljakujunenud avatud ala (muu maa kõlviku). Planeeringulahendus on sellele piirkonnale iseloomulik, järgib hoonete sektsioonile kavandatud postmodernistlikku, esialgse arhitektuur-ehitusliku lähtejooni, detailplaneeringu lahendus ning realiseerumine ei muuda piirkonna asustuse eripära. Lahenduse realiseerumine võimaldab seniste teenuste laialdasemat kasutust ning pakkumist. Planeeringulahendus ei ole vastuolus piirkonna reljeefiga – planeeringuala on valdavalt tasane, mullakaardi andmete kohaselt parasniiske või nõrgalt (ajutiselt) liigniiske ning teadaolevalt ei ole ohustatud ülejutuste poolt.

Kokkuvõtvalt arvestab planeeringulahendus piirkonna ajaloolise asustusstruktuuriga ja piirkonna reljeefiga, lähtub kõlvikute piiridest ning on antud aspektist lähtudes ranna kaitse eesmärkidele neutraalse mõjuga. Planeeringu realiseerumine ei muuda piirkonna asustuse eripära.

5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Kalda kaitse eesmärk on vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Värskas Sanatooriumi majutuskorpuse laiendamine on suure avaliku huviga, tegevus on avalikkusele suunatud, sest kavandatavad teenused on mõeldud kõigile inimestele. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala ei piira kallasraja kasutamist ega vaba läbipääsu kaldaalale.

Vaba liikumine kallasrajal on seega tagatud ning vastuolo kalda kaitse-eesmärkidega antud aspektist ei ole. Planeeringulahenduse realiseerumisel Peipsi kaldale ei avaldu negatiivseid mõjusid ega piiranguid inimeste ja loomade liikumisele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Riho Kuppert
peadirektor

Annika Tuum 5697 9133
annika.tuum@keskkonnaamet.ee