



## Rõuge Vallavalitsus

### LÄHTESEISUKOHAD

Rõuge vallas Viitina külas Koolimaa katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamiseks.

#### 1. Planeeringu eesmärk

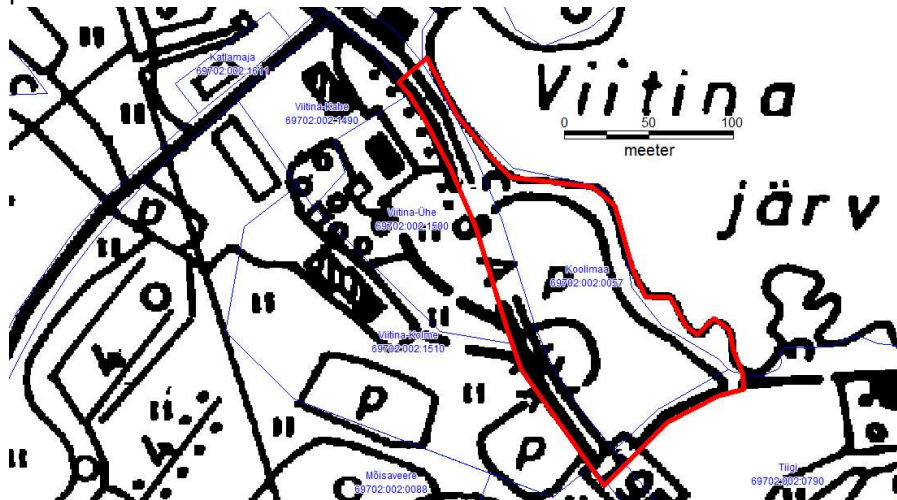
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uute elamukruntide kavandamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine.

#### 2. Planeeringuga lahendatavad ülesanded.

- 2.1. planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2.2. krundi hoonestusala määramine;
- 2.3. krundi ehitusõiguse määramine;
- 2.4. ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 2.5. haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine;
- 2.6. kruntidele juurdepääsuteede asukoha määramine;
- 2.7. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 2.8. servituutide seadmise vajaduse määramine;
- 2.9. maakasutuse/krundi sihtotstarve;
- 2.10. tehnovõrkude asukoha määramine;
- 2.11. ehituskeeluvööndi vähendamine.

#### 3. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala suurusega ca 1,7 ha asub Viitina külas alljärgneval joonisel punase joonega piiratud alal.



#### 4. Planeeringualale jäävate maade omanikud/valdajad.

- 4.1. Viitina küla Koolimaa katastriüksus 69702:002:0057, omanik Rõuge vald;
- 4.2. Viitina küla Tiigi katastriüksus 69702:002:0790, omanikud Anne Mandel, Mihkel Mandel;
- 4.3. 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee 69701:005:2810, valdaja Maanteeamet.

#### 5. Kehtivad planeeringud/arengukavad/dokumendid millega arvestada detailplaneeringu koostamisel.

- 5.1. Rõuge valla arengukava 2015-2025;
- 5.2. Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ 2005;
- 5.3. Võru maakonna teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ (2013);
- 5.4. Viitina vee- ja kanalisatsioonitorustiku teostusmõõdistuse joonis (OÜ Maamõõdu- ja Arhitektuuribüroo töö nr 134/089);
- 5.5. Koolimaa katastriplaan M 1:5000, koostatud OÜ Maamõõdubüroo poolt aug. 2003;
- 5.6. Koolimaa alusplaan M 1:500 (Tartu Maakorralduse OÜ töö nr KE-7872);
- 5.8. Haanja Looduspargi kaitse-eeskiri.

#### 6. Keskkonnamõju hindamine

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik kuna detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, tegevused ei ületa keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

#### 7. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud/hinnangud.

Esialsel hinnangul ei ole vajadust täiendavate uuringute/hinnangute läbiviimiseks.

#### 8. Esialsed seisukohad detailplaneeringu lahenduse koostamiseks

- 8.1. Määrata krundi- ja hoonestusala piirid;
- 8.2. Määrata krundi sihtotstarve;
- 8.3. Määrata krundi ehitusõigused arvestades piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi sh. hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim ja vähim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast;
- 8.4. Arvestades piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi määrata arhitektuurinõuded ehitistele sh. lubatud välisviimistluse materjalid, lubatud katusekalle;
- 8.5. Koostöös võrguvaldajatega leida sobivad tehnovõrkude/rajatiste asukohad;
- 8.6. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht;
- 8.7. Liikluskorralduse osas määrata krundile juurdepääsu asukoht, parkimine lahendada krundisisiselt;
- 8.8. Planeeringuga määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted;
- 8.9. Määrata servituutide seadmise vajadus;
- 8.10. Ehituskeeluvööndi vähendamine;
- 8.11. Seletuskirjas välja tuua planeeringu rakendamise võimalused;
- 8.12. Seletuskirjas välja tuua ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendused;
- 8.13. Planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringu-lahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

#### 9. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised.

- 9.1. Detailplaneeringu joonised koostada Koolimaa alusplaanile M 1:500 (Tartu Maakorralduse OÜ töö nr KE-7872);
- 9.2. Situatsiooni skeem M 1:5000;
- 9.3. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega M 1:500;
- 9.4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;

9.5. Et muuta planeering avalikustamisel osalejatele arusaadavamaks, peab detailplaneeringu koosseisus olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

10. Detailplaneeringu koostamise kaasatavad isikud.

- 10.1. Päästeamet;
- 10.2. Keskkonnaamet;
- 10.3. Võru Maavalitsus;
- 10.4. Maanteeamet;
- 10.5. Planeeritava maa-ala kinnistute omanikud/valdajad ja piirinaabrid;
- 10.6. tehnovõrkude omanikud/valdajad;
- 10.7. asjast huvitatud isikud.

11. Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus

- 11.1. Planeeringu koostamisel arvestada juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.
- 11.2. Planeeringu eskiislahendus seada kokku vastavalt lähteseisukohtadele.
- 11.3. Seletuskirja kuuluvad lehed, sh. joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja esitada sisukorras.
- 11.4. Planeering esitada Rõuge Vallavalitsusele üle vaatamiseks ja vastu võtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja elektronpostiga pdf formaadis.
- 11.5. Vallavalitsus korraldab vajadusel planeeringu eskiislahenduse töökoosolekuid.
- 11.6. Planeerija täiendab planeeringulahendust vallavalitsuse poolt esitatud paranduste ja muudatustega.
- 11.7. Nõuetekohane detailplaneering esitada Rõuge Vallavalitsusele kehtestamiseks neljas eksemplaris paber kandjal milledele on lisatud CD pdf formaadis planeeringuga + joonised täiendavalt dgn/dwg formaadis.

12. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

- 12.1. Detailplaneering esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul pärast detailplaneeringu koostamise algatamist.
- 12.2. Planeeringu kehtestamise või kehtestama jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.



KESKKONNAAMET

Tiit Toots  
Rõuge Vallavalitsus  
vald@rauge.ee

Teie 30.06.2017 nr 7.1-7/488

Meie 20.07.2017 nr 6-2/17/4654-3

### **Koolimaa katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamisest**

Austatud Tiit Toots

Edastasite Keskkonnaametile tutvumiseks ning vajadusel täiendamiseks Võrumaal Rõuge vallas Viitina külas **Koolimaa katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu** koostamiseks esitatud lähteseisukohad.

Rõuge Vallavolikogu 31.08.2016 otsusega nr 45 algatas Viitina külas Koolimaa katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu ca 1,7 ha suurusel maa-alal. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on uute elamukruntide kavandamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkudele ja –rajatistele asukoha määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine.

Rõuge vallal puudub üldplaneering ning seega järgitakse planeerimisseaduse §-s 142 sätestatud ning detailplaneeringu menetlemisel lähtutakse üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest. Arvestades eeltoodut ning vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 esitatakse tutvumiseks detailplaneeringu lähteseisukohad ning soovitakse Keskkonnaametilt ettepanekuid lähteseisukohtade täiendamiseks.

Koolimaa katastriüksus (katastritunnus 69702:002:0057) ja sellega piirneva ala Tiigi (katastritunnus 69702:002:0790) ja 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (katastritunnus 69701:005:2810) katastriüksused asuvad Haanja looduspargi (keskkonnaregistri kood KLO1000469) Tavaala piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri“. Haanja looduspargi põhieesmärk on kaitsta, säilitada ja tutvustada Eesti kõrgeimat kuhjelist saarkõrgustikku, esinduslikke ürgorgusid, loodus- ja pärandmaastikke ning looduse mitmekesisust, aidata kaasa kohaliku eluolu edendamisele ja säästva puhkemajanduse arengule ning kaitsta kaitsealuste liikide elupaiku. Tavaala piiranguvööndi kaitse-eesmärk on looduse mitmekesisuse ja maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Tavaala piiranguvööndis kaitstavad elupaigad on liiva-alade vähetoitelised järved, vähe- kuni kesktoitelised mõõdukalt kareda veega järved, liigirikkad niidud lubjavesel mullal, niiskuslembesed kõrgrohustud, aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud ning liigirikkad madalsood.

Detailplaneeringuga hõlmatud alale ulatub Viitina järve (registrikood VEE2141500) kalda ehituskeeluvöönd. Vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi LKS) 38 lg 1 punktile 4 on ehituskeeluvööndi laius üle 10 ha suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit. LKS § 38 lg 3 sätestab, et kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Märgime, et ehituskeeluvööndi vähendamise osas on Keskkonnaameti üldine seisukoht, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erand, mida võidakse rakendada ainult väga põhjendatud juhtudel ja **planeerimisel tuleb lähtuda eeskätt kehtivast ehituskeeluvööndist**. Vastavalt LKS § 40 lõikele 4 peab ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitama kohalik omavalitsus taotluse ja planeerimiseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu, kui kehtestatud üldplaneering puudub, või kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Kohalik omavalitsus peab taotluses selgelt põhjendama, miks erandi tegemine on antud juhul vältimatu või tingimata vajalik.

Ehituskeeluvööndi vähendamise otsustamisel analüüsitakse iga vähendamise taotlust LKS § 40 lõikes 1 sätestatud tingimuste ning §-s 34 sätestatud ranna või kalda kaitse eesmärkidest lähtuvalt vastava planeeringu lahenduse ja konkreetse koha looduslike ning muude tingimuste alusel. Rõhutame, et detailplaneeringu kooskõlastamine Keskkonnaameti poolt ei tähenda automaatselt õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Koolimaa katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamiseks esitatud lähteseisukohtades on Haanja looduspargi ja Viitina järve ehituskeeluvööndit puudutavad punktid välja toodud.

Hoonestuse projekteerimisel palume arvestada piirkonnale omast arhitektuuri (proportsioonid, kõrgus, katusekaldenurk) ja hoonete maastikku sobivust. Välisviimistluses palume vältida erksaid ja domineerivad toone.

Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et detailplaneeringuga hõlmatud alal on registreeritud II kategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*, keskkonnaregistri kood KLO9114098; tiigilendlase (*Myotis dasycneme*, keskkonnaregistri kood KLO9114097), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*, keskkonnaregistrikood KLO9113929), veelendlase (*Myotis daubentonii*, keskkonnaregistri kood KLO9113928) ja III kategooria kaitsealuse liigi saarma (*Lutra lutra*, keskkonnaregistrikood kood KLO9110738) elupaigad. Kui liikide kaitseks ei ole LKS § 48 lõike 3 järgi moodustatud püsielupaika, siis rakendub piiritlemata II ja III kategooria kaitsealuse liigi elupaigas LKS § 48 lõike 4 kohaselt isendi kaitse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaili Viilma  
looduskaitse juhtivspetsialist  
Lõuna regioon

Annika Tuum 782 3605  
annika.tuum@keskkonnaamet.ee



Rõuge Vallavalitsus  
vald@rauge.ee

Teie: 30.06.2017 nr 7.1-7/565-12

Meie: 02.08.2017 nr 12-2/17/871-2

### **Rõuge vallas Viitina külas Koolimaa katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamisest, ettepanekud lähteseisukohtadele**

Esitasite Võru maavanemale tutvumiseks ning vajadusel ettepanekute tegemiseks Rõuge vallas Viitina külas Koolimaa katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu lähteseisukohad.

Rõuge Vallavolikogu algatas 31.08.2016 otsusega nr 45 Rõuge vallas Viitina külas Koolimaa katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamise ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga kavandada uued elamukrundid. Detailplaneeringu ülesannetena on algatamise otsuses välja toodud: kruntidele ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkudele ja –rajatistele asukoha määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine.

Keskkonnaameti 10.08.2016 kirjaga nr 6-3/16/9926-2 on antud arvamus detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse kohta. Amet on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine ning kaitseväärtustele vajalikud leevendatavad meetmed ja ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse selgitamine on võimalik käsitleda detailplaneeringu menetluse käigus.

Maavanem olles tutvunud esitatud lähteseisukohtadega, Rõuge Vallavolikogu otsusega 31. august 2016 nr 45 „Viitina külas Koolimaa katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“, valla kodulehel <http://rouge.kovtp.ee/detailplaneeringute-eskiislahendused> olevate detailplaneeringu materjalidega juhib tähelepanu järgnevale ja teeb ettepanekud:

Rõuge vallal puudub üldplaneering. Kehtiva üldplaneeringu puudumisel tuleb detailplaneeringut menetleda nagu üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut järgides Planeerimisseaduse (PlanS) §-s 142 sätestatud, mille kohaselt detailplaneeringu koostamisele

kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 6 kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Rõuge Vallavalitsus on eelhinnangu eelnõu esitanud Keskkonnaametile 4.08.2016 nr 9.3-2.1/558 ja saanud tagasiside ametilt 10.08.2016 kirjaga nr 6-3/16/9926-2. Seisukoha küsimist KSH eelhinnangule teistelt asjaomastelt asutustelt ja tagasisidet valla kodulehel olevatest materjalidest ei nähtu.

Ettepanekud lähteseisukohtadele:

1. Lisada lähteseisukohtade alapunkti 8 PlanS § 3 lõikest 3 tulenev nõue: Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

2. Tulenevalt PlanS § 81 lõikest 3 on maavanemal õigus määrata lisaks lähteseisukohtades nimetatud koostöötegijatele ja kaasatavatele isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha planeeringu koostamisel koostööd või keda tuleb koostamisse kaasata.

Lisada lähteseisukohtade alapunkti 10 kaasatavaks isikuks Maanteeamet, kuna planeeritavasse alasse jääb osaliselt Käärso- Rõuge- Luutsniku riigitee nr 25195.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Heli Põhja

Haridus- ja sotsiaalosakonna juhataja maavanema ülesannetes

Ülle Luuk 78 68 311

ulle.luuk@voru.maavalitsus.ee