



## RÕUGE VALLAVALITSUS

Lp [REDACTED]

Teie 28.02.2020

Meie 04.03.2020 nr 7-1/15-41

### **Seisukoht Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu eskiisile esitatud arvamusele**

Rõuge Vallavalitsus korraldas Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku Rõuge Vallavalitsuses 30.01-29.02.2020.

Rõuge vallal puudub Rõuge piirkonna osas kehtestatud üldplaneering, mistõttu käsitletakse antud juhul detailplaneeringu koostamist kui planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 3 kohast muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Planeerimisseaduse § 142 lg 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Planeerimisseaduse § 82 lõike 2 kohaselt on avaliku väljapaneku jooksul igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu eskiisi kohta arvamust.

Olete esitanud oma kirjaliku arvamuse Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu eskiisi kohta avaliku väljapaneku jooksul. Planeerimisseaduse § 82 lõike 8 kohaselt teatab detailplaneeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta.

Järgnevalt esitab Rõuge Vallavalitsus oma põhjendatud seisukohad Teie 28.02.2020 kirjas toodud arvamustele Teie kirjas toodud järjekorras:

1. Antud detailplaneeringu eskiislahenduse väljatöötamisel on arvesse võetud huvitatud isiku soovi oma kinnisomandi kasutamiseks, kuid samas tehtud tihedat koostööd Keskkonnaametiga, et tagada avalikust huvist tulenev optimaalne lahendus Haanja looduspargi kaitseväärtuste hoidmiseks (sh vaadete säilimiseks). Keskkonnaamet on Haanja looduspargi kaitse-eeskirjast (Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10) tulenevalt Haanja looduspargi kaitseala valitsejaks ning omab Haanja looduspargis hoonestuse rajamisel ja sealjuures vaadete säilimise tagamisel olulist rolli.

Detailplaneeringu eskiisi väljatöötamisel on teostatud kohapealne ülevaatus ja arutelu hoonestuse parimaks paigutamiseks, et säilitada vaateid. Arusaavalt saavad vaadete koridorid mõningal määral kitsendatud uue hoonestuse rajamisel, kuid detailplaneeringu koostamisel püütakse leida parim võimalik lahendus asustuse suunamiseks tagades erahuvi ja avaliku huvi tasakaalu.

Detailplaneeringu eskiislahenduses planeeritud hoonestuse asukohavalikul ja hoonete arhitektuursete tingimuste kujundamisel on arvesse võetud nii Haanja looduspargi kaitseväärtusi, kaitsealuste liikide olemasolu kui ka Rõuge aleviku miljööväärtusi.

Detailplaneeringuga kavandatud kruntide arv ja hoonestuse maht on valitud optimaalne lähtuvalt ümberkaudsest hoonestusest ning võttes arvesse oluliste vaatekoridoride säilimise võimalusi.

2. Rõuge aleviku puhul on tegemist tiheasustusalaga, kus mõiste olemusest tulenevalt esineb tihedam asustus. Sellest tulenevalt ei saa eeldada, et aleviku ruumilise arengu puhul hoitakse kinni hajaasustuse põhimõtetest. Rõuge Vallavalitsuse hinnangul ei ole asjakohane Teie esitatud hinnang, et detailplaneeringuga kavandatava elluviimisel suureneks servituudiga sissesõidutee liikluskooormus oluliselt. Valdavalt on planeeringuga moodustatavate kruntide kasutusotstarbeks pereelamumaa. Arvestades kruntide arvu lisanduks piirkonda detailplaneeringu täieliku realiseerumise korral maksimaalselt 4 uut peret. Ühe krundi osas on maakasutuse otstarbeks määratud 20% ulatuses ärimaa, kuid krundi juhtiv funktsioon on siiski pereelamumaa. Eelnevast tulenevalt ei näe Rõuge Vallavalitsus antud olukorras kõrgendatud mõjusid piirkonna liikluskooormusele või -ohutusele.

Ärimaa funktsioon krundi POS3 osas on vähese osatähtsusega. Krundi juhtiv kasutusotstarve on siiski elamumaa. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringualal varasema kehtiva detailplaneeringuga (Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering, Evax Invest OÜ töö nr DP 12-06-12, 2012, kehtestatud 19.06.2014 Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 28) oli samuti planeeringualale ette nähtud osaline ärimaa funktsioon, mistõttu ei saa väita, et uue detailplaneeringuga kavandatu erineks selles osas varasemalt planeeritud arengusuundadest kõnealuses asukohas.

Rõuge Vallavalitsuse hinnangul ei ole asjakohane väide, et antud piirkonnas on kõik elamumaad. Planeeringualaga piirneva maaüksuse Võru mnt 2 maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Samuti, nagu ka antud kirja eelnevas lõigus on märgitud, oli juba 2014. aastal kehtestatud detailplaneeringus ettenähtud planeeritavale maa-alale osaline äriplaneerimine ja juurdepääs samalt mahasõidult, kus praegu koostatavas detailplaneeringus. Juhime veelkord tähelepanu, et planeeritav ärimaa kasutusotstarve on vaid osaline ning terve planeeringuala kruntide juhtivaks kasutusotstarbeks jääb pereelamumaa, mis on piirkonnas levinud maakasutusega kooskõlas.

Õigustatud ootuse põhimõte ei saa takistada progressi. Kiirelt arenevas majanduskeskkonnas ei ole võimalik tagada kinnisvara omandamise hetkega samaväärne püsimine. Ka naaberkinnistute omanikel on kinnistuomanikena õigus võrdsele kohtlemisele ja õigustatud ootus saada luba oma kinnisasja hoonestamiseks.

Tuginedes eeltoodud selgitustele ja põhjendustele ei näe Rõuge Vallavalitsus vajadust viia Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu eskiislahendusse sisse muudatusi Teie esitatud arvamustest lähtuvalt.

Rõuge Vallavalitsus on Teid varasemalt teavitanud (Rõuge Vallavalitsuse 14.01.2020 kiri nr 7-1/15-33) Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimumisest 06.03.2020 kell 13.00 Rõuge Vallavalitsuses (Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik, Ööbikuoru tn 4).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jane Liiv  
majandusosakonna juhataja

Krislyn Prants  
[planeering@rauge.ee](mailto:planeering@rauge.ee)  
525 3907