



## RÕUGE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Rõuge

..... 2021 nr 2-3/....

**Detailplaneeringut täpsustavate  
projekteerimistingimuste väljastamine Rõuge  
vallas Misso alevikus Riia mnt 3 maaüksusel  
hoone rajamise ehitusprojekti koostamiseks**

Rõuge Vallavalitsusele esitati ROK-PROJEKT OÜ (registrikood 11426802) esindaja Karmo Tõra (isikukood 37402066531) poolt 16.11.2020 projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/13457 (registreerimisnumber ehtisregistrist) hoone rajamise ehitusprojekti koostamiseks Rõuge vallas Misso alevikus Riia mnt 3 maaüksusele (katastritunnus 46801:003:0341, kinnistu registriosa nr 2272641). Riia mnt 3 maaüksuse omanikuks on kinnistusraamatu andmetel OÜ Kuusk Kuubis (registrikood 11202408) ning kinnistule on seatud hoonestusõigus MTÜ Kagunurga Arendusklubi (registrikood 80214548) kasuks. Mõlema ettevõtte esindajaks on äriregistri andmetel juhatuse liige Aigar Paas (isikukood 37007196516). 18.11.2020 esitati Aigar Paasi poolt Rõuge Vallavalitsusele täiendavad selgitused projekteerimistingimuste taotluse juurde.

Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud rajatava hoone asukohaskeem. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse maaüksusele rajada olemasoleva turismiettevõtte külastuskeskuse hoonena 1-korruselist ca 132 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ja 6,3 m kõrgust hoonet.

Riia mnt 3 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5%. Maaüksusel asuvad olemasolevad turismikompleksi hooned ja rajatised. Maaüksusele on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt Riia-Pihkva riigimaanteelt (tee nr 7).

Rajatava ehitise asukohta kitsendab Riia-Pihkva riigimaantee (tee nr 7) kaitsevöönd. Võru maakonnaplaneeringu 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering), mis on kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81, kohaselt paikneb projekteeritava hoone asukoht Misso-Tsiistre väärtusliku maastiku alal.

Ehitusseadustiku § 12 lg 1 kohaselt tuleb ehitada ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid. Sama seaduse § 12 lg 2 kohaselt peab ehitatav ehitise, asjakohasel juhul ka ehitamine, olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Riia mnt 3 maaüksuse osas kehtib Misso Vallavolikogu 12.09.2001 määrusega nr 8 kehtestatud Misso valla üldplaneering ning Misso Vallavolikogu 18.03.2010 otsusega nr 1-3/10 kehtestatud FIE Jaan Vene töö nr DP-03-2008 „Misso alevikus asuvate Vesiroosi ja Alajärvesaare kinnistute (katastritunnused 46801:003:0990, 46801:003:0155) ja nende lähiala detailplaneering“ (edaspidi detailplaneering). Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda detailplaneeringu olemasolu korral ehitusloakohustusliku hoone

või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Projekteerimistingimuste taotluses kavandatud ehitustegevus on ehitusseadustiku Lisa 1 kohaselt ehitusloakohustuslik, kuivõrd kavanatakse üle 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga mitteelamut.

Ehitusseadustiku § 28 kohaselt on projekteerimistingimuste väljastamiseks pädev asutus kohalik omavalitsus. Projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise ja projekteerimistingimuste andmise menetluse käigus Rõuge Vallavalitsus kontrollib tulenevalt ehitusseadustiku § 26 lg 3 muuhulgas, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Ehitusseadustiku § 70 lg 2 kohaselt on ehitise kaitsevööndis, milleks antud juhul on riigimaantee kaitsevöönd, muuhulgas keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Projekteerimistingimuste andmine, ei anna õigust ehitamiseks kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse. Kaitsevööndiga ehitise omanikuga tuleb teha koostööd.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on väärtuslikud maastikud alad, millel on tulenevalt kultuurilisel ajaloolisest taustast, reljeefist ja looduslikest iseärasustest ning puhkeväärtusest suurem väärtus kui ümbritsevatel aladel, mistõttu väärivad need alad ka suuremat tähelepanu, säilitamist ja hooldamist. Maakonnaplaneeringus on sätestatud põhimõtted väärtuslike maastike säilimiseks. Väärtuslikel maastikel ehitamise peamiseks põhimõtteks peab olema ajaloolise asustusstruktuuri hoidmine, võimalusel taastamine ning ajalooliste ehitusjoonte, maastikulise paigutuse, külatüüpide ja hoonete omavahelise paigutusmustriga vastavuse tagamine ajaloolisele üldilmele. Ühtlasi tuleb säilitada vaated väärtuslikele maastiku elementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres. Maaüksusel, millele hoonet kavandatakse on välja arendatud puhkekompleks ning rajatav hoone kavandatakse selle täiendusena toetamiseks piirkonnas puhkefunktsioonide arengut. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtetest väärtuslike maastike säilimiseks. Projekteeritava ehitise asukohavalik toetab väljakujunenud asustuse arengut ning rajatav ehitist võib tõsta piirkonna miljöö väärtust, kui projekteerimisel ja ehitamisel juhendatakse maakonnaplaneeringus toodud väärtuslikel maastikel ehitamise põhimõtetest.

Kehtestatud detailplaneering näeb ette Riia mnt 3 maaüksusele puhkefunktsiooniga hoonete ja rajatiste rajamist. Tänapäevaks on enamasti Riia mnt 3 maaüksust puudutavast detailplaneeringu osast ellu viidud, arendaja jaoks on selgeks saanud teede ning platside asukohad ning väärtuslik ja säilitamist vajav kõrghaljastus ja mõistlikud hoonete asukohad. Projekteerimistingimuste taotluses märgitud hoone kavandatakse detailplaneeringus ettenähtud parkimisalale. Kuna hoonesse on kavandatud rajada nii külastajate vastuvõtu nurk, kui ka loodusõppe ruum koos juurde kuuluva küülikutealaga, siis on hoone asukoht valimine olulise tähtsusega hetkel olemasolevate teede, hoonete, ilmakaarte ja kõrghaljastuse suhtes. Projekteerimistingimustega taotletav hoone paigutus eeldab detailplaneeringus märgitud hoonestusala nihutamist riigimaanteele lähemale. Samas ei muutu detailplaneeringu põhilahendus. Projekteerimistingimuste taotluses märgitud hoone asetus võimaldab tekitada erinevad tsoonid saabuvatele külalistele, loodushuvilistele, puhkajatele, kui ka küülikute teenindamiseks. Samuti on tagatud küülikute elutegevuseks vajalik päikese eest varjatud elukeskkond. Kuivõrd projekteerimistingimuste taotluses märgitud hoone asukoht kattub detailplaneeringus märgitud parkimiskohtade asukohaga, jääks viimane osaliselt välja arendamata. Arendaja on märkinud projekteerimistingimuste taotlusele lisatud selgituses, et parkimiskohtade osas kavandatakse rajada täiendavad parkimiskohad detailplaneeringus märgitud hoonestusala kohale, muutmata seejuures olemasolevat kõrghaljastust ja juurdepääsu. Parkimiskohti on momendil piisavalt ja need alad on sujuvalt

suurte puude vahele paigutatud ning kaetud betoonkivi kattega.

Kavandata ehitise sobitub oma kasutusfunktsioonilt kehtestatud detailplaneeringus määratud kasutusele, toetab detailplaneeringu elluviimist ning hõlmab detailplaneeringuga ettenähtud ehitusala (parkimisala). Projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringu hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist ja nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Ehitusseadustiku § 31 lõige 1 annab pädevale asutusele õiguse otsustada, kas on projekteerimistingimuste andmine on vajalik korraldada avatud menetlusena, ning sätestab, et projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada ehitusseadustiku §-s 27 nimetatud juhul. Rõuge Vallavalitsus võttis 13.01.2021 toimunud vallavalitsuse istungil vastu protokollilise otsuse, korraldada projekteerimistingimuste andmine läbi avatud menetluse. Projekteerimistingimuste andmine läbi avatud menetluse toimub ehitusseadustikus ja haldusmenetluse seaduse ettenähtud korras.

Ehitusseadustiku § 31 lg 2 kohaselt pädev asutus koostab projekteerimistingimuste eelnõu, korraldab selle kohta eelkõige elektroonilise arvamuste kogumise ja eelnõu kooskõlastamise. Ehitusseadustiku § 31 lg 4 kohaselt esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste esemega ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva. Ehitusseadustiku § 31 lg 3 kohaselt pädev asutus kaasab menetluses taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

Rõuge Vallavalitsus teavitas projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalikust menetlusest ja võimalusest esitada eelnõule arvamust ja vastuväiteid oma 14.01.2021 kirjaga nr 7-6/9-1 isikuid, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada. Rõuge Vallavalitsus teavitas oma 14.01.2021 kirjaga nr 7-6/9-2 projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalikust menetlusest ja esitas selle kooskõlastamiseks Transpordiametile. Avaliku väljapaneku jooksul saavad huvitatud isikud ja isikud, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, esitada kirjalikke ettepanekuid ning põhjendatud vastuväiteid. Rõuge Vallavalitsus korraldas projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku Rõuge valla veebilehel ajavahemikul 16.01 - 29.01.2021 ning määras kirjalike ettepanekute ja põhjendatud vastuväidete esitamise tähtajaks 29.01.2021. Avalikust väljapanekust ja võimalusest esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid informeeriti Rõuge valla veebilehel ja maakonnalehes „Võrumaa Teataja“ 16.01.2020.

Projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku kirjalike ettepanekute ja põhjendatud vastuväidete esitamise tähtajaks esitas Maanteeamet oma **... eelnõu täieneb vastavalt tagasisidele.**

Rõuge Vallavalitsus korraldas vastavalt haldusmenetluse seaduse § 50 projekteerimistingimuste väljastamise avatud menetluse avaliku istungi 01.02.2021 kell 14.00 Rõuge Vallavalitsuses (Õöbikuoru tn 4, Rõuge alevik). Vastav teade avaldati koos projekteerimistingimuste väljastamise avatud menetluse teatega. Avalikul istungil **....eelnõu täieneb vastavalt tagasisidele.**

Tulenevalt ehitise kasutusotstarbest ja asjaoludest, et rajatav ehitise vastab oma kasutusfunktsioonilt kehtivale detailplaneeringule ning projekteerimisel peab projekteerimistingimuste (käsoleva korralduse Lisa 1) kohaselt arvestama piirkonna

arhitektuuriliste erijoontega, rajatav ehitis on maaüksuse maakasutuse sihtotstarbele vastav, sobitub projekteeritav ehitis oma olemuselt piirkonda. Rajatav ehitis avaldab positiivset sotsiaalset mõju kuna annab lisaväärtuse piirkonnas puhkevõimaluste osas ning piirkonna miljööle. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiumbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol.

Eeltoodust lähtuvalt on Rõuge Vallavalitsus viinud läbi projekteerimistingimuste andmiseks vajaliku avatud menetluse, mille käigus on kaasatud asjassepuutuvate kinnisasjade omanikud, isikud, kelle huve võib ehitis või selle ehitamine puudutada, ning asutused, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega või kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Rõuge Vallavalitsus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud ehitusseadustiku § 32 kohaseid projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid ega vajadust projekteerimistingimuste kehtivuseks pikema tähtaja sätestamist vastavalt ehitusseadustiku § 33 lõikele 1.

Tuginedes eeltoodule ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, § 28 ja § 31 lg 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2 ning Rõuge Vallavolikogu 30.01.2018 otsuse nr 1-3/8 „Rõuge Vallavalitsusele ülesannete delegeerimine“ punkti 1.2

annab Rõuge Vallavalitsus korralduse:

1. Anda Rõuge vallas Misso alevikus Riia mnt mnt 3 maaüksusele (katastritunnus 46801:003:0341, kinnistu registriosa nr 2272641) Misso alevikus asuvate Vesiroosi ja Alajärvesaare kinnistute (katastritunnused 46801:003:0990, 46801:003:0155) ja nende lähiala detailplaneeringut (kehtestatud Misso Vallavolikogu 18.03.2020 otsusega nr 1-3/10) täpsustavad projekteerimistingimused hoone rajamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt Lisale 1.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ehitusprojekti koostamiseks ja ehitusloa taotlemiseks viis aastat alates käesoleva korralduse teatavakstegemisest.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale võib esitada Rõuge Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Rein Loik  
vallavalitsuse liige  
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Mändmaa  
Vallasekretär