



RÕUGE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Rõuge

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

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine Rõuge vallas Haanja külas Kõo maaüksusel

Rõuge Vallavalitsusele esitati PIN ARHITEKTID OÜ (registrikood 12073665) kontaktisiku Markus Nimik (isikukood 38106250240) poolt 05.04.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/04837 (registreerimisnumber ehitisregistrist) detailplaneerinut täpsustavate projekteerimistingimuste saamiseks Rõuge vallas Haanja külas Kõo maaüksusele (katastritunnus 18101:001:0101, kinnistu registriosa nr 2149241). Kõo maaüksus on kinnistusraamatu andmetel Märt Volmer (isikukood 36606030312) ja Aave Volmer (isikukood 47306110342) ühisomandis.

Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud asendiskeem, millele on kantud kehtivas detailplaneeringus märgitud hoonestusalade täpsustamise vajadus. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse maaüksusele rajada peamaja, külalistemaja ja saunamaja. Hoonete paiknemine on näidatud asendiskeemil. Projekteerimistingimusi soovitakse kehtivas detailplaneeringus märgitud hoonestusalade suurendamiseks, nihutamiseks ja keeramiseks 10% ulatuses.

Kõo maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Maaüksusel puudub olemasolev hoonestus. Maaüksusele on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt Rõuge - Kurgjärve – Haanja riigimaanteelt (tee nr 25148).

Kõo maaüksust kitsendab Rõuge - Kurgjärve – Haanja riigimaantee (tee nr 25148) kaitsevöönd, Haanja looduspargi Tavaala piiranguvöönd, Natura 2000 Haanja loodus- ja linnuala ja elektripaigaldise (elektrimaakaabelliin) 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 Rõuge-Haanja-Kütiorg riikliku tähtsusega väärtusliku maastiku alal ja rohevõrgustiku 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. Kõo maaüksuse osas kehtib Haanja Vallavolikogu 27.02.2009 otsusega nr 6 kehtestatud OÜ Ehitusnõunik töö nr 21-06-42 „Haanja külas Kõo kinnistu detailplaneering“ (edaspidi detailplaneering) ning Haanja valla üldplaneering (kehtestatud Haanja Vallavolikogu 29.12.2011 määrusega nr 19). 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 kavandatakse

ehitustegevus on ehitusseadustiku Lisa 1 kohaselt ehitusloakohustuslik, kuivõrd kavanatakse hooneid, mille ehitusalune pindala on üle 60 m².

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.

Haanja valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Kõo maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kõo maaüksuse osas on olemas kehtestatud detailplaneering, mida antud projekteerimistingimustega täpsustatakse. Haanja valla üldplaneeringus on määratud Kõo maaüksusele maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa. Projekteerimistingimustega kavandatud tegevus on kooskõlas Haanja valla üldplaneeringuga.

Kehtestatud detailplaneering näeb ette Kõo maaüksusele 70 % elamumaa ja 30 % ärimaa maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse kuni 7 hoonete rajamiseks. Tänaseks ei ole detailplaneeringu lahendust ellu viidud. Projekteerimistingimuste taotluses märgitud hooned kavandatakse detailplaneeringus ettenähtud hoonestusaladesse kuid tulenevalt hoonete asetsemise vajadusele looduses on vajalik detailplaneeringuga määratud hoonestusalade muutmine (suurendamine, keeramine, nihutamine) 10% ulatuses. Samas ei muutu detailplaneeringu põhilahendus.

Kavandatud hooned sobituvad oma kasutusfunktsioonilt kehtestatud detailplaneeringus määratud kasutusele, toetavad detailplaneeringu elluviimist ning hõlmavad detailplaneeringuga ettenähtud ehitusala. Projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringus märgitud hoonestusalade tingimusi, sealhulgas hoonestusalade suurendamist ja nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on väärtuslikud maastikud alad, millel on tulenevalt kultuurilis-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 hooneid kavandatakse on olemas kehtiv detailplaneering, mis näeb ette ala hoonestamist. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtetest väärtuslike maastike säilimiseks. Projekteeritavate hoonete asukohavalik toetab väljakujunenud asustuse arengut ning rajatavad hooned võivad tõsta piirkonna miljöö väärtust, kui projekteerimisel ja ehitamisel juhendatakse maakonnaplaneeringus toodud väärtuslikel maastikel ehitamise põhimõtetest.

Ehitusseadustiku § 70 lg 2 kohaselt on ehitise kaitsevööndis, milleks antud juhul on riigimaantee ja elektripaigaldise kaitsevööndid, 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.

Ehitustegevust Haanja looduspargis reguleerib Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrusega nr 10 vastu võetud Haanja looduspargi kaitse-eeskiri (edaspidi eeskiri). Eeskirja § 14 lg 3 kohaselt on Haanja looduspargi Tavaala piiranguvööndi kaitse-eesmärk looduse mitmekesisuse ja maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Tavaala piiranguvööndis kaitstavad elupaigad on liiva-alade vähetoitelised järved, vähe- kuni kesктоitelised mõõdukalt kareda veega järved, liigirikkad niidud lubjaveesel mullal, niiskuslembesed kõrgrohistud, aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud ning liigirikkad madalsood. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt kavandatakse ehitise rajamine maaüksusele, millele on kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud hoonestuse rajamine. Projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringus määratud hoonestusalasid 10% ulatuses, mis on ehitusseadustikus lubatud ulatus. Eeskirja § 16 lg 2 punkti 1 kohaselt on kaitseala valitseja nõusolekul lubatud Haanja looduspargi Tavaala piiranguvööndis ehitiste püstitamine. Eeskirja § 3 kohaselt on kaitseala valitsejaks Keskkonnaamet.

Haanja looduspargi kaitse-eeskirja kohaselt tuleb tegevuse kavandamisel hinnata selle mõju kaitse-eesmärkidele, arvestades Natura 2000 võrgustiku alade kohta kehtivaid erisusi. Natura 2000 on Euroopa kaitstavate alade võrgustik, mis on koostatud loodus- ja linnudirektiivide alusel. Eesmärgiks on kaitsta haruldaste või ohustatud loomade, taimede, seente elupaiku ja kasvukohti. Detailplaneeringu raames on koostatud eksperdi Tõnu Oja poolt keskkonnamõju hindamise aruanne, mille kohaselt ei ole arendus vastuolus Haanja Looduspargi Natura 2000 Haanja loodus- ja linnuala huvidega ega kahjusta looduspargi maastikuväärtusi ning Natura 2000 võrgustiku alasid, arendus ei kahjusta roheline võrgustiku tugiala ega muuda olulises ulatuses väärtusliku maastikuga piirkonda. Kuivõrd projekteerimistingimusi soovitakse detailplaneeringuga määratud hoonestusalade täpsustamiseks 10% ulatuses, siis võib eeldada, et projekteerimistingimustega kavandatav tegevus vastab detailplaneeringuga kavandatule ning võttes arvesse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, ei avalda see tegevus Natura 2000 Haanja loodus- ja linnuala kaitse-eesmärkidest lähtuvalt olulist negatiivset mõju. Tuginedes eeltoodule võib eeldada, et kavandatav tegevus ei oma olulist negatiivset mõju taimestikule ja loomastikule, kui projekteerimisel ja ehitamisel juhendatakse detailplaneeringust, koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandest, looduskaitseadusest ja Haanja looduspargi kaitse-eeskirjast. Kavandaud hoonete rajamisel ei kavandata tegevusi, millega normaaltingimustel eeldatavalt kaasneks oluline negatiivne keskkonnamõju Natura 2000 võrgustiku Haanja loodusale. Seega puudub vajadus Natura asjakohase hindamise algatamiseks ja läbi viimiseks.

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 28.04.2021 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 menetlusse 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 kirjaga nr isikuid, kelle õigusi või huve võivad ehitised või ehitamine puudutada. Rõuge Vallavalitsus teavitas oma kirjaga nr projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalikust menetlusest ja esitas selle kooskõlastamiseks Transpordiametile ja Keskkonnaametile. 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 17.05.2021 - 31.05.2021 ning määras kirjalike ettepanekute ja põhjendatud vastuväidete esitamise tähtjaks 31.05.2021 Avalikust väljapanekust ja võimalusest esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid informeeriti Rõuge valla veebilehel ja maakonnalehes „Võrumaa Teataja“

Projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku kirjalike ettepanekute ja põhjendatud vastuväidete esitamise tähtjaks esitas Keskkonnaamet oma kirjaga nr Transpordiamet andis oma kirjaga nr tingimusliku kooskõlastuse projekteerimistingimuste väljastamiseks. Transpordiamet kooskõlastas projekteerimistingimuste eelnõu tingimusel, et eelnõud täiendatakse nende kirjas toodud märkustega. Vastavad märkused on arvesse võetud ning Rõuge Vallavalitsuse poolt lisatud projekteerimistingimuste andmise korralduse lisasse 1.

Rõuge Vallavalitsus korraldas vastavalt haldusmenetluse seaduse § 50 projekteerimistingimuste väljastamise avatud menetluse avaliku istungi Avalikul istungil

Tulenevalt ehitiste kasutusotstarbest ja asjaoludest, et rajatavad ehitised vastavad oma kasutusfunktsioonilt kehtivale detailplaneeringule ning projekteerimisel peab projekteerimistingimuste (käesoleva korralduse Lisa 1) kohaselt arvestama piirkonna arhitektuuriliste erijoontega, rajatavad ehitised on maaüksuse maakasutuse sihtotstarbele vastavad, sobituvad projekteeritavad ehitised oma olemuselt piirkonda. Rajatavad ehitised avaldavad positiivset sotsiaalset mõju kuna annavad lisaväärtuse piirkonna miljööle. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse 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 ehitised või selle ehitamine puudutada, ning asutused, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega või kelle õigusi või huve võivad kavandavad ehitised 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 Haanja külas Kõo maaüksusele (katastritunnus 18101:001:0101, kinnistu registriora nr 2149241) Haanja külas Kõo kinnistu detailplaneeringut

(kehtestatud Haanja Vallavolikogu 27.02.2009 otsusega nr 6, OÜ Ehitusnõunik töö nr 21-06-42) täpsustavad projekteerimistingimused peamaja, külalistemaja ja saunamaja 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 saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Rein Loik
vallavalitsuse liige
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Maire Kulla
õigusspetsialist
vallasekretäri ülesannetes