



## RÕUGE VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Rõuge

29. jaanuar 2019 nr 1-3/5

#### **Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Rõuge Vallavalitsusele on Katri Suurmann poolt esitatud 19.11.2018 detailplaneeringu algatamise taotlus detailplaneeringu algatamiseks Võru maakonnas Rõuge vallas Rõuge alevikus Järvekalda (katastritunnus 69701:004:0129) ja Kolmnurga (katastritunnus 69701:004:0128) maaüksustel. Detailplaneeringuga soovitakse jagada Järvekalda maaüksus kruntideks ja määrata maakasutuse sihtotstarbed ning ehitusõigus pereelamute ja nende abihoonete rajamiseks.

Planeeringu algatamise taotluses on kirjeldatud planeeringuga kavandatud tegevusi ning esitatud võimalik krundijaotusplaan. Järvekalda maaüksus soovitakse jagada 2-3 krundiks, olenevalt planeeringu koostamise protsessis selguvale võimalikkusele. Kahele krundile soovitakse saada ehitusõigus pereelamute ja nende abihoonete rajamiseks ning võimalusel kolmandale krundile elamu/ärihoone rajamise ehitusõigus, nagu on määratud ka varasemalt kehtivad detailplaneeringus. Planeeringuga soovitakse määrata kruntidele ka vastavad sobivad maakasutuse sihtotstarbed. Kolmnurga maaüksuse osas ehitusõigust määrata ei soovita – maaüksus on kaasatud planeeringualasse tulenevalt varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga hõlmatud alast.

Planeerinalal kehtib Rõuge Vallavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 28 „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering“, milles on ette nähtud Järvekalda maaüksusele elamu/ärihoone ning kõrvalhoonete rajamine, äri- ja elumumaa maakasutuse sihtotstarbe määramine ning Kolmnurga maaüksusele ehitusõigust ega maakasutuse sihtotstarbe määramist ette pole nähtud.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Rõuge Vallavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 28 kehtestatud „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneeringut“ planeeringuala ulatuses, et võimaldada Järvekalda maaüksuse jagamist kruntideks, määrata maakasutuse sihtotstarbed ning ehitusõigus ja hoonestusalad pereelamute ja nende abihoonete rajamiseks, võimalusel näha ette ühele krundile elamu/ärihoone rajamine.

Planeeritava ala moodustavad Järvekalda ja Kolmnurga maaüksused. Planeeringualasse on kaasatud ka Kaarsilla (69701:004:0130) ja osaliselt 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (69701:005:2810) katastriüksused, et uue detailplaneeringu alaga oleks täies mahus kaetud varasema detailplaneeringu planeeringuala. Järvekalda maaüksusest väljapoole tegevusi ei kavandata. Planeeritava ala suurus on ca 1,7 ha. Järvekalda maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Planeeringuala läbivad elektrimaakaabelliin ja sidekaabel. Planeeringualale on realservituudiga tagatud juurdepääs läbi Viitina mnt 3

(katastritunnus 69701:004:0215) ja Kaarsilla (69701:004:0130) maaüksuste mahasõiduga Viitina maanteelt (25195 Kätso-Rõuge-Luutsniku tee). Viitina maantee ja Järvekalda maaüksuse vahelisele alale Kaarsilla maaüksusele on varasemalt kehtiva detailplaneeringu alusel rajatud kergliiklustee. Planeeringualal, Järvekalda maaüksusel, paikneb olemasolev pumpla hoone ehitisregistri koodiga 121273032.

Planeeringuala paikneb Rõuge alevikus. Planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Pereelamu, mis on üle 60 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga, on ehitusseadustiku § 38 lg 2 kohaselt ehitusloakohustuslik hoone, mistõttu on vajalik selle hoone jaoks ehituslike tingimuste andmiseks detailplaneeringu koostamine.

Planeerimisseaduse § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Rõuge vallal puudub Rõuge piirkonna osas kehtestatud üldplaneering, mistõttu tuleb antud juhul detailplaneeringu koostamist käsitleda 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 § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Sama paragrahvi lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Olemasoleva detailplaneeringu muutmine on vajalik, kuna planeeritavate kinnistute omanik ei soovi olemasolevat detailplaneeringut planeeringus ettenähtud kujul realiseerida. Kinnistu omanik soovib detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt läbi planeerimisprotsessi selgitada välja võimaluse Järvekalda maaüksuse jagamiseks ning suuremas mahus ehitusõiguse määramiseks.

Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Rõuge Vallavolikogu otsustuspädevuses. Uute pereelamute koha kavandamine Järvekalda maaüksusele on kooskõlas Rõuge aleviku ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuriga. Piirkonnas on levinud pereelamud, mistõttu sobib planeeringuga kavandatu oma olemuselt piirkonda. Planeeringu algatamise taotluse esitaja on planeeritavate maaüksuste omanik, kes on avaldanud soovi temale kuuluva maaüksuse jagamiseks ja elamute rajamiseks eelduste loomiseks. Maaüksuse omanik on planeeringu algatamise taotlusega esitatud materjalides avaldanud soovi, et soovib planeeringualale luua eeldused ligi nullenergia elamute rajamiseks ja lähtuvalt kehtivast detailplaneeringust võimaldada ühele planeeritavale krundile ja elamu- ja ärihoone sihtotstarbega hoone rajamist.

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega lg 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. KeHJS § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb

keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Vastav eelhindang on koostatud käesoleva otsuse lisana 3. Eelhindangus esitatud teave on piisav selleks, et võimaldada otsustajal teha otsus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise osas. Eelhindang ja asjaomaste asutuste seisukoht võib olla tervikuna otsuse aluseks.

Rõuge Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile, Maanteeametile, Päästeametile ja Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna Võru talitusele vastavalt planeerimisseaduse § 81 lg 1, § 142 lg 2 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostamise alused“ detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade (Lisa 2) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Lisa 3) eelnõu ettepanekute esitamiseks. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 81 esitas Rõuge Vallavalitsus detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu (Lisa 2) tutvumiseks ja ettepanekute saamiseks planeeringuala omanikule ja piirnevate kinnistute omanikele ning tehnovõrkude valdajatele.

Ettepanekud ja seisukohad detailplaneeringu algatamise eelnõudele ja detailplaneeringu koostamiseks esitasid määratud tähtjaks Keskkonnaamet 11.01.2019 kirjaga nr 6-2/18/20356-2, Riigimetsa Majandamise Keskus 14.01.2019 kirjaga nr 3-1.1/4033 ja Maanteeamet 16.01.2019 kirjaga nr 15-2/18/59237-2. Rahandusministeerium pikendas 15.01.2019 e-kirjaga seisukohtade ja ettepanekute esitamise tähtaega kuni 28.01.2019 ning esitas oma seisukohad ja ettepanekud 22.01.2019 kirjaga nr 14-11/9505-2. Esitatud ettepanekute alusel tegi Rõuge vallavalitsus detailplaneeringu algatamise eelnõudes parandused ning laiendas planeeringuala varasemalt kehtiva detailplaneeringu piirideni. Esitatud seisukohtadega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi muid täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Planeerimisseaduse § 128 lg 4 kohaselt detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 30 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates. Sama lõike kohaselt võib mõjuval põhjusel nimetatud tähtaega pikendada 90 päevani. Rõuge Vallavalitsus informeeris detailplaneeringu algatamise taotluse esitajat oma 14.12.2018 kirjaga nr 7-1/15-2 vajadusest pikendada detailplaneeringu algatamise tähtaega 90 päevani, tuues välja vastavad selgitused ja põhjendused.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg 1 ja 5, § 140 lg 7, § 142 lg 2 ja 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2, 35 lg 3, 5, 6 ja 7

Rõuge Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneering, asukohaga Võru maakond Rõuge vald Rõuge alevik, Järvekalda (katastritunnus 69701:004:0129), Kolmnurga (katastritunnus 69701:004:0128), Kaarsilla (69701:004:0130) ja osaliselt 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (69701:005:2810) katastriüksused, planeeritava ala suurusega ca 1,7 ha vastavalt planeeringuala asukohaskeemile (lisa 1).

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Rõuge Vallavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 28 kehtestatud „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneeringut“ planeeringuala ulatuses, et võimaldada Järvekalda maaüksusele pereelamute ja abihoonete ning võimalusel ühe elamu/ärihoone rajamiseks hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine, kruntideks jagamine ja maakasutuse sihtotstarvete määramine.
3. Heaks kiita detailplaneeringu lähteseisukohad Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks vastavalt lisale 2.
4. Jätta alгамamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhinnangu (lisa 3) põhjal puudub detailplaneeringuga kavataval tegevusel oluline keskkonnamõju.
5. Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rõuge Vallavolikogu (Ööbikuoru 4, Rõuge alevik 66201). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rõuge Vallavalitsus (Ööbikuoru 4, Rõuge alevik 66201). Detailplaneeringu koostaja valitakse Rõuge Vallavalitsuse poolt hanke tulemusel.
6. Rõuge Vallavalitsusel avalikustada detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise planeerimisseaduses ja KeHJS sätestatud korras.
7. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda tööpäevadel Rõuge Vallavalitsuses ja Rõuge valla veebilehel.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Aigar Kalk  
volikogu esimees