



RÕUGE VALLAVALITSUS

Lp [redacted]
[redacted]

Teie 23.02.2020

Meie 04.03.2020 nr 7-1/15-40

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 23.02.2020 kirjas toodud arvamustele Teie kirjas toodud järjekorras:

1. 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. Planeeringu eskiislahenduses on ettenähtud uute moodustatavate kruntide suurused kahe krundi puhul ligi 3 000 m² ja ühe puhul ligi 4 600 m². Kolmnurga maaüksus jääb oma endistesse piiridesse suurusega ligi 1 200 m². Võrreldes uute moodustatavate kruntide suuruseid ümberkaudsete maaüksustega, ei ole maaüksuste mahud oluliselt erinevad. Detailplaneeringuga kavandatud kruntide suurused on tiheasustusalala mõistes mõistlikud. Detailplaneeringus on kruntimise piiride aluseks võetud kinnistu omaniku soovid ja väljakujunenud lähiala

maakasutus.

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 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.

2. Rõuge Vallavalitsuse hinnangul ei ole asjakohane Teie esitatud hinnang, et detailplaneeringuga kavandatava elluviimisel suureneks servituudiga sissesõidutee liikluskkoormus 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. Rõuge Vallavalitsus ei näe antud olukorras kõrgendatud mõjusid piirkonna liikluskkoormusele.
3. Detailplaneeringus märgitud krundile POS4 on eskiislahenduse kohaselt lubata rajada ainult üks väikesemahuline pereelamu funktsiooniga hoone. Hoone on planeeritud asukohta, mis asub ~7,5 meetrit allpool Viitina mnt 3 kinnistu maapinnast, millest tulenevalt võib eeldada, et kuni 7 meetrine (so maksimaalne lubatud kõrgus detailplaneeringu eskiisi ehitusõiguse kohaselt) väiksemahuline hoone ei varja oluliselt eelnimetatud vaadet. Samuti võib vaadet mõjutada kõrge viilkatus, mistõttu on POS 4 krundile planeeritud just vaadete säilimise eesmärgil katusekalle 20-45 kraadi.
4. Detailplaneeringu eskiislahenduses nähakse ette POS1 krundil üks väikesemahuline elamu abihoone Rõuge Suurjärve ehituskeeluvööndisse. Antud abihoone asukohas paikneb praegusel hetkel olemasolev hoone (riikliku ehitisregistri kood 121273032). Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkt 1¹ sätestab erisuse, mille kohaselt ranna või kalda ehituskeeluvöönd ei laiene tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Antud abihoone planeerimisel on lähtutud eelnimetatud seaduse erisusest, mistõttu on see seaduspärane ning ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vajalik.
5. Nagu ka juba antud kirja punkti 2 juures on selgitatud, siis 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.
6. Rõuge Vallavalitsuse hinnangul ei ole asjakohane väide, et antud piirkonnas on kõik elamumaad ning ärimaa loomine looks pretседendi. Planeeringualaga piirneva maaüksuse Võru mnt 2 maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Samuti, nagu ka antud

kirja eelnevas punktis on märgitud, oli juba 2014. aastal kehtestatud detailplaneeringus ettenähtud planeeritavale maa-alale osaline äriplaneerimisfunktsioon. Juhime veelkord tähelepanu, et planeeritav ärimaa kasutusotstarve on vaid osaline ning terve planeeringuala kruntide juhtivaks kasutusotstarbeks jääb pereelamumaa, mis on piirkonnas levinud maakasutusega kooskõlas.

7. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamisel on arvesse võetud piirkonnas levinud katusekalde vahemikke ning eeskätt hinnatud katusekallete mõju oluliste vaadete säilimise tagamise aspektist. Madalama harjaga hoonestuse puhul sulanduvad hooned paremini loodusesse ja ei jää domineerima ega varjama olulisemaid vaateid. Seega antud juhul on katusekalde vahemiku planeerimisel lähtutud eeskätt vaadete säilimise tagamisest kuid samas sobituvad detailplaneeringus määratud katusekalde vahemikuga hooned ka ümberkaudsete hoonetega.
8. Detailplaneeringu eskiislahenduses on iga planeeritava krundi hoonestuse kavandamisel arvesse võetud olulisi vaatekoridore ning sellest lähtuvalt on valitud ka katuseharja suunad, et rajatavad hooned jääks võimalikult vähe varjama olulisi vaateid.
9. Järvekalda ja Viitina mnt 3 kinnistute piiril asuva eratee reaalservituutide seadmise lepingus (sõlmitud notariaalselt 14.03.2014) on märgitud punktis 2.4 teeservituudi seadmise tingimused, millest ei nähtu, et seataks piirangid isikliku kasutusõiguse osas. Lepingu punkt 2.4.2 sätestab, et teeservituut annab valitseva kinnistu igakordsele omanikule ja valitseva kinnistu kasutajatele õiguse tähtajatult ja tasuta kasutada teeservituudi ala teenival kinnistul, kusjuures nimetatud ala võib läbida jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi. Lähtuvalt eeltoodust ei nähtu, et 14.03.2014 sõlmitud notariaalne teeservituudi leping seaks piiranguid koormatavate kinnistute kasutusotstarbele.

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
525 3907