

## **PROTOKOLL**

Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu eskiisi  
avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu

Rõuges

06.03.2020

Protokollis: Krislyn Prants

Osalesid: Vastavalt osalejate registreerimislehele

Algus 13:00, lõpp 15.00

### **PÄEVAKORD:**

1. Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamine.
2. Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu.

### **ARUTELU SISU:**

1. Rõuge valla planeeringu- ja ehitusspetsialist tutvustas Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku käigus esitatud kirjalikke arvamusi ning Rõuge Vallavalitsuse seisukohti esitatud arvamustele.
2. Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu:

Planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud on seisukohal, et detailplaneeringu lahenduses on selgusetu planeeritud ärilise funktsiooni sisu, ning seetõttu ei ole välistatud, et planeeringu elluviimise järgselt hakkab teeservituudiga juurdepääsuteel toimuma „voorimine“.

Huvitatud isik selgitas planeeringualale Pos1 krundil 20% ulatuses ärilise funktsiooni planeerimise asjaolusid ja kavandatavat sisu. Huvitatud isik omandas kinnistu kehtiva planeeringuga, millel oli samuti 20% ulatuses äriline funktsioon planeeritud. Kinnistu väärtus oli vastav planeeringule ning kinnistuomaniku huvi on säilitada ärilise funktsiooni realiseerimise võimalus.

Planeeringu koostaja andis teada, et võib planeeringulahenduses ärilise funktsiooni sisu täpsustada. Võimalusel pannakse planeeringusse sisse välistatavad äritegevused.

Kinnistu Viitina mnt 3 omanik juhtis tähelepanu, et juurdepääsutee servituudilepingus on märges, et teed ei või kasutada kommertseesmärkidel. Huvitatud isik ja Rõuge valla planeeringu- ja ehitusspetsialist vastavat punkti teeservituudilepingus ei leia.

Planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud selgitasid oma seisukohti planeeringuala vaadete osas.

Viitina mnt 4 omanik selgitas, et tema kinnistult vaadete säilimiseks oleks asjakohane paigutada hooned planeeringualal vaadete osas samale joonele, et need ei oleks hajali.

Viitina mnt 3 omanik märkis, et hoonete katuseharjad peaksid olema samas suunas arvestades Viitina mnt 3 osas kehtivat varasemat detailplaneeringut. Samuti juhtis

tähelepanu, et planeeringulahenduses Pos4 krundile planeeritud hoone jääks varjama vaadet tema kinnistult.

Rõuge valla planeeringu- ja ehitusspetsialist selgitas, et planeeringulahenduses on kaalutud koostamise käigus mitmeid võimalusi hoonete paigutamiseks ning seejuures tehtud tihedat koostööd Keskkonnaametiga. Samuti on hoonete katuseharja suunad valitud selliselt, et olulised avalikust huvist lähtuvad vaated oleksid maksimaalselt tagatud.

Planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud märkisid, et planeeringuga kavandatakse ümberkaudsest arhitektuurist väga erinevat lahendust.

Rõuge valla planeeringu- ja ehitusspetsialist ja detailplaneeringu koostaja selgitasid, et detailplaneeringu lahendus näeb siiski ette kohustust arvestada arhitektuuri kavandamisel piirkonna miljöö ja arhitektuuriga. Hooned peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda ja loodusesse. Veidi laugema katusekalde lubamine detailplaneeringu lahenduses tuleneb asjaolust, et vaated oleksid paremini tagatud, ning laugema katusekalde lubamine toetab ligi nullenergia hoonete rajamise tingimusi.

Rahandusministeeriumi Võru talituse esindaja selgitas, et kuivõrd maapinna reljeef on järve suunas langev, siis planeeritavad hooned tuleksid visuaalselt madalamad, kui nad esialgu planeeringus märgitud kõrgustest tulenevalt tunduvad.

Rõuge valla planeeringu- ja ehitusspetsialist selgitas, et detailplaneeringu menetlus on alles alguse etapis ning planeeringu lõplik lahendus kujuneb protsessi käigus. Detailplaneeringu koostamise edasistes etappides on võimalik kaasatud isikutel endiselt detailplaneeringu lahenduse kohta arvamuste esitamine.

3. Arutelu käigus teostati paikvaatlus planeeringualal, et üle vaadata hoonete võimalik asetsemine looduses ning hinnata vaatekoridoride asukohti.

Paikvaatlusel kaaluti võimalust paigutada planeeringulahenduses Pos2 hooned olemasoleva tiigi asukohale või sellest veidi vasakule poole vaatekoridori suhtes samale joonele, et hooned ei oleks otse juurdepääsutee kõrval.

Huvitatud isik puhastab detailplaneeringualal asuva tiigi ümbruse võsast, et edaspidi planeeringualal paikvaatlust tehes, oleksid vaatekoridorid visuaalselt tajutavamad.

Arutelu käigus otsustati:

1. Detailplaneeringu koostaja täpsustab detailplaneeringu lahenduses märgitud ärilise funktsiooni sisu.
2. Detailplaneeringulahenduses Pos4 planeeritud hoonele märgitakse planeeringusse absoluutkõrgus, et oleks tagatud piirneva kinnistu Viitina mnt 3 vaade Rõuge Suurjärvele.
3. Detailplaneeringu koostaja vaatab veelkord üle ka Viitina mnt 3 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu lahenduse hoonete katuseharja suundade ning arhitektuuri ühtivuse osas.
4. Detailplaneeringu koostaja teeb uue hoonete paigutuse plaani vastavalt paikvaatlusel kokkulepitule.
5. Vajadusel korraldatakse planeeringualal korduv paikvaatlus koos Keskkonnaameti esindajate ja planeeringualaga piirnevate kinnistute omanike osalusega, et hinnata planeeritavate hoonete paigutust looduses.

(allkirjastatud digitaalselt)

Krislyn Prants  
planeeringu- ja ehitusspetsialist