



RÕUGE VALLAVALITSUS

Lp Aavo Maasing
AML Kinnisvara AS

Teie 13.09.2021 nr KV-AML-19v
Meie 07.10.2021 nr 7-1/15-72

Seisukoht Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringule esitatud ettepanekule

Esitasite Rõuge Vallavalitsusele ettepaneku seoses Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu koostamisega.

Rõuge Vallavalitsus on esitatud ettepaneku ja materjalidega tutvunud ning esitab järgnevad seisukohad:

1. Märkite, et AML Kinnisvara AS-le kuuluval kinnistul Võru mnt 2 (katastritunnus 69701:004:0070) asuvasse saunahoonesse (ehitisregistri kood 113011327) sissepääs ei ole võimalik naaberkrundi privaatsust rikkumata kinnistu Järvekalda piiri ja sauna ukse ebapiisava vahekauguse tõttu. Rõuge Vallavalitsus on välja selgitanud, et Võru mnt 2 ja Järvekalda maaüksused on mõõdistatud täppismõõdistuse meetodil aastal 1997. Mõõdistuse kohta on koostatud piiriprotokoll, millega on Võru mnt 2 maataotleja esindaja Veera Karro allkirjastades nõustunud. Seega on maa mõõdistamine toimunud nõuetekohaselt ning maaomaniku heakskiidul ning nõusolekul. Rõuge Vallavalitsus ei oska kommenteerida, miks juba toona antud probleemi ei lahendatud, kuid praegusel hetkel on piiride muutmine tsiviilõiguslik küsimus ning saaks toimuda maaomanike kokkuleppel. Järvekalda maaüksuse omanik on oma 28.09.2021 e-kirjas väljendanud, et ei nõustu Teie poolt esitatud piiride muutmise ettepanekuga.

Juhime tähelepanu, et Võru mnt 2 maaüksusel paiknev kõnealune saunahoone paikneb Suurjärve kalda kallasraja vahetusläheduses ning Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu lahendus näeb ette, et piirete paigaldamisel peab arvestama, et oleks tagatud juurdepääs RMK matkarajale, mis paikneb samuti Võru mnt 2 saunahoone läheduses. Seega on tagatud vaba liikumine Võru mnt 2 saunahoone ümber Järvekalda kinnistu privaatsust rikkumata, kuivõrd järve kallasrada ja RMK matkarada on avalikult kasutatavad.

2. Märkite, et AML Kinnisvara AS-le kuuluva kinnistu Võru mnt 2 koosseisus nähtuvad riikliku ehitisregistri andmetel rajatised, milleks on 1900 aastal rajatud kaevud (ehitisregistri koodiga 220494785 ja 220494786) ning mis on näidatud kinnistu Võru mnt 2 piiridest väljaspool asuvana.

Rõuge Vallavalitsus selgitab, et riiklik ehitisregister on informatiivne rakendus. Nii Võru mnt 2 kui ka Järvekalda on mõlemad kinnisasjad. Kinnisasja ja selle oluliste osade mõiste ja sisu annab tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 50 ja § 54. Kinnisasi on maapinna piiritletud osa (maatükk) ja kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Sama seaduse § 53 lg 2 sätestab, et asi (kinnisasi) ja selle olulised osad ei saa olla eri isikute omandis. Kinnisasja olulise osana olevat ehitist saab kasutada teine isik notariaalse reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse alusel. Järvekalda kinnistu ei ole kinnistusraamatu andmetel koormatud ühegi vastava asjaõigusega, mis puudutaks kõnealuseid kaeve. Järvekalda kinnisasjal olevad ehitised on Järvekalda kinnistu omaniku omandis.

Samuti selgitame, et Võru mnt maaüksuse koosseisus ehitisregistri andmetel olevatele kaevudele ei ole määratud asukohta ja ei ole tuvastatav, kus need kaks kaevu asuma peaksid. Järvekalda maaüksuse kohta on koostatud geodeetilised alusplaanid nii 2004.a (Avek Maa OÜ töö nr AM-III/05) kui 05.01.2019 (GeoTerra OÜ töö nr 06-2019). Geodeetiline alusplaan on täppismõõdistus, mis kajastab mõõdistava ala olemasolevat situatsiooni tõeselt, sh tehnovõrgud, ehitised jms. Ühtki kaevu kummalgi eelpool nimetatud mõõdistuse käigus tuvastatud ei ole. Seega võib eeldada, et kui need isegi kunagi seal on olnud, siis tänaseks päevaks on need täielikult hävinenud, mistõttu ei saa rääkida ka nende kasutamise võimalusest. Järvekalda maaüksusel on olemas küll vana pumplahoone varemed, kuid ka see on täielikult amortiseerunud ja kasutusest väljas.

Tuginedes eeltoodule võib järeldada, et Järvekalda maaüksusel puuduvad kaevud, mis võisid olla kunagi Võru mnt 2 hoone kasutuses. Rõuge alevik on kohustusliku reoveekogumisalaga tiheasustusala ja on olemas toimiv ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Võru mnt 2 kinnistu paikneb Rõuge aleviku kohustusliku reoveekogumisala piirides. Võru mnt 2 kinnistul on võimalik liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga Käärsoo - Rõuge – Luutsniku maantee (tee nr 25195) poolsest küljest, kus on olemas olemasolev rekonstrueeritud veetorustik ning olemasolev kasutuses kanalisatsioonitorustik. Seega on tagatud võimalus Võru mnt 2 veevarustuse ja kanalisatsiooni saamiseks.

3. Märkite, et asjaosalistega Võru mnt 2 kinnistu ostuperioodil (2007-2008) olukorra arutamisel lepiti kokku, et probleemid (sauna ümber liikumine ja kaevude kasutamine) lahendatakse Järvekalda kinnistu planeerimisel.

Rõuge vallavalitsusele ei ole teada, kes on Teie poolt nimetatud asjaosalised ning milline ja mis vormis on nimetatud kokkulepe probleemide lahendamiseks kuid juhime tähelepanu, et Järvekalda kinnistut on varasemalt juba ühe korra planeeritud. Hetkel on Järvekalda maaüksusel kehtiv Rõuge Vallavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 28 kehtestatud „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering“, mille koostamisse olite kogu protsessi vältel Teie kui Võru mnt 2 kinnistu, mis on planeeringualaga piirnev kinnistu, esindaja. Nimetatud detailplaneeringu protsessis ei ole kordagi käsitletud Teie poolt nimetatud probleemide lahendamist, samuti ei nähtu ka selle detailplaneeringu joonistelt, et Järvekalda kinnistul asuks mõni olemasolev kaev. Täna kehtivat detailplaneeringut vaidlustatud ei ole, mistõttu on see siduv ja täitmiseks kohustuslik.

Kokkuvõttes mõistame Teie muret seoses sauna hoonele ligipääsuga ning kunagiste kaevudega, kuid Rõuge Vallavalitsus on seisukohal, et säilitades heanaaberlikud suhted ning võttes arvesse kehtivaid seadusest tulenevaid kitsendusi, on võimalik ka edaspidi ligi pääseda Võru mnt 2 kinnistul asuvale saunahoonele. Samuti on tagatud Võru mnt 2 kinnistu veega varustamine läbi ühisveevärgi.

Eelnevat arvesse võttes, ei arvesta Rõuge Vallavalitsus Teie esitatud ettepanekut detailplaneeringu lahendusega olemasolevate kinnistute piiride muutmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jane Liiv
majandusosakonna juhataja

Krislyn Prants
planeeringu-ja ehitusspetsialist
525 3907
planeering@rauge.ee