



## KESKKONNAAMET

Rõuge Vallavalitsus  
vald@rauge.ee

Teie 13.09.2021 nr 7-1/2-11

Meie 12.10.2021 nr 6-2/21/11779-5

### Täiendavad selgitused Keskkonnaameti seisukoha kohta Andre-Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu lähteseisukohtadele

Küsite Keskkonnaametilt täpsustavat selgitust Rõuge vallas Rõuge alevikus Andre-Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kohta. Keskkonnaamet on oma 15.07.2021 kirjas nr 6-2/21/11779-3 andnud seisukoha, et Keskkonnaameti poolt on detailplaneeringuga (ehitusõiguse saamine ärihoone ja elamu ehitamiseks samuti kalda ehituskeeluvööndi vähendamise) nõustumine vähetõenäoline, kuna ehitustegevus eeldab senise maakasutuse s.h kõlviku täielikku muutmist, madalloomuldale ehitamine eeldab pinnaste täitmist, millega kaasneb kaldale omaste koosluste kahjustamine samuti liikide (sh kaitse-eesmärgiks nimetatud liigi) ning Haanja loodusala kaitse-eesmärgiks nimetatud poolloodusliku koosluse kahjustamine ning hävitamine. Küsite selgitust, kas Keskkonnaameti hinnangul on ameti poolne nõustumine igasuguse ehitustegevuse suhtes antud maaüksusel välistatud või on võimalus leida mingisugune kompromiss planeeringulahenduses. Juhul kui Keskkonnaamet välistab igasuguse ehitustegevuse, siis palume tuua põhjendused ning märkida ära vastuolud seadusega.

Keskkonnaameti spetsialist Pille Saarnits on 08.09.2021 koos Rõuge vallavalitsuse esindajaga tutvunud olukorraga kohapeal. Keskkonnaamet jääb meie 15.07.2021 kirjas loetletud argumentidele toetudes seisukohale, et **kõnealuse detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus on vastuolus nii Haanja looduspargi kui ka Haanja loodusala kaitse-eesmärkidega. Keskkonnaamet ei näe kompromissivõimalust planeeringulahenduses kõnealusel katastriüksusel detailplaneeringu koostamise eesmärkide täitmiseks.**

Detailplaneering algatati Rõuge vallas Rõuge alevikus Andre-Aotähe (katastritunnus 69701:004:0044, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) maaüksusel hõlmates osaliselt ka Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee maaüksust. Rõuge Vallavolikogu 27.02.2013 otsuse nr 16 alusel jagati Andre-Aotähe katastriüksus kaheks katastriüksuseks: Haanja mnt 3 (katastritunnus 69701:004:0213) ja 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee L3 (katastritunnus 69701:004:0214).

Detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk Andre-Aotähe (katastritunnus 69701:004:0044, praegune Haanja mnt 3 maaüksus katastritunnusega 69701:004:0213) katastriüksusele ehitusõiguse saamine ärihoone ja elamu ehitamiseks, maa sihtotstarbe muutmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine, tehnovõrkudele ja –rajatistele asukoha määramine.

Haanja mnt 3 katastriüksus<sup>1</sup> on elamumaa maakasutuse sihtotstarbega 8399 m<sup>2</sup> ha suurune (sellest 3551 m<sup>2</sup> looduslik rohumaa, 1042 m<sup>2</sup> metsamaa ning 3806 m muu maa) katastriüksus ning asub Haanja looduspargi<sup>2</sup> Keskusala piiranguvööndis kus reguleerib tegevust Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri“. Keskusala piiranguvööndi kaitse-eesmärk on maastikuilme

<sup>1</sup> katastritunnusega 69701:004:0213

<sup>2</sup> keskkonnaregistri kood KLO1000469

säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Haanja looduspark on Natura 2000 alade võrgustiku nimekirja<sup>3</sup> nii loodusalana<sup>4</sup> kui linnualana<sup>5</sup>.

Haanja mnt 3 katastriüksusele on registreeritud III kaitsekategooriasse arvatud ning Haanja looduspargi üheks kaitse-eesmärgi ja ühtlasi loodusdirektiivi II lisas nimetatud liigi saarma (*Lutra lutra*) elupaigad<sup>6</sup>. Veel asub katastriüksusel III kategooriasse kuuluv vasakkeermene pisitigu (*Vertigo angustior*)<sup>7</sup> ning Kaussjärve kohale on registreeritud II kategooria kaitsealune põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*)<sup>8</sup> toitumisala. Piiritlemata II ja III kategooria kaitsealuse liigi elupaigas rakendub isendi kaitse<sup>9</sup>.

Haanja mnt 3 katastriüksusele on inventeeritud Haanja looduspargi ning Haanja loodusala üheks kaitse-eesmärgiks nimetatud poollooduslik kooslus liigirikkad madalsood (7230)<sup>10</sup>.

Haanja looduspargi maastikulise tsoneeringu kohaselt paikneb Rõuge alevik kõrge miljööväärtusega Keskusalal, mille peamisteks väärtusteks on ajalooline kirikuküla, vaated, küla planeering ning sotsiaalse keskuse staatus. Haanja mnt 3 katastriüksuse puhul on tegemist Haanja looduspargile iseloomuliku maastikuga, ala (hoonestatav katastriüksus) on mosaiikne (niit, lageala, metsaala), vaadeldav mitmest vaatekoridorist ning omab tänu sellele kõrget maastikukaitset väärtust. Haanja looduspargi Keskusala piiranguvööndi kaitse-eesmärk on maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Kaitse-eesmärkide tagamiseks on oluline säilitada senine maastikuruum, säilitada olemasolevat maastiku mitmekesisust ning Rõuge alevikule ning järvedele avanevat vaadet.

Haanja mnt 3 katastriüksusele ulatub Suurjärve<sup>11</sup> 100 m laiune piiranguvöönd<sup>12</sup> ja 50 m ehituskeeluvöönd<sup>13</sup> ning Kaussjärve<sup>14</sup> ning Sandisuu oja<sup>15</sup> 50 m laiune piiranguvöönd<sup>16</sup> ning 25 m ehituskeeluvöönd<sup>17</sup>. Samuti ulatub veekogudele 10 m laiune veekaitsevöönd<sup>18</sup>. Katastriüksusel asub metsamaakõlvik ning metsamaal ulatub veekogu kalda ehituskeeluvöönd<sup>19</sup> kalda piiranguvööndi piirini<sup>20</sup>.

Ehituskeeluvööndis on reeglina uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud<sup>21</sup>. Katastriüksus asub tiheasustusalal, kus kehtib ehituskeeluvööndisse ehitamise osas looduskaitseaduses § 38 lg 4 p 1<sup>1</sup> erand, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Eelpoolnimetatud erandit saab rakendada vaid ehitamisele maismaa suunas ning olemasolevate ehitiste vahele, mis tähendab, et planeeritavast ehitisest mõlemal pool peavad varasemalt olema olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised, ning uut ehitist võib erandi alusel rajada vaid maismaa suunas, mitte veekogu piirile lähemale (arvestades põhikaardile kantud piirist) kui kõrval asetsevad juba olemasolevad ehitised. Juhime tähelepanu, et erandite rakendumist peab järgima kõigi eelpoolnimetatud veekogude puhul.

Kui erandite kohaldamise võimalus puudub on ehituskeeluvööndisse ehitamine võimalik üksnes läbi ehituskeeluvööndi vähendamise protsessi, vastuvõetud planeeringu alusel kohaliku omavalituse poolt

<sup>3</sup> Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615

<sup>4</sup> keskkonnaregistri kood RAH0000547

<sup>5</sup> keskkonnaregistri kood RAH0000022

<sup>6</sup> keskkonnaregistrikoodid; KLO9110724, KLO9110672

<sup>7</sup> keskkonnaregistrikood KLO9201122

<sup>8</sup> keskkonnaregistrikood KLO9112980

<sup>9</sup> looduskaitseaduse § 48 lg 3 ja lg 4

<sup>10</sup> keskkonnaregistri ID 1007195204

<sup>11</sup> keskkonnaregistrikood VEE2140300

<sup>12</sup> looduskaitseaduse § 37 l g 2

<sup>13</sup> looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4

<sup>14</sup> keskkonnaregistrikood VEE2140200

<sup>15</sup> keskkonnaregistrikood VEE1004102

<sup>16</sup> looduskaitseaduse § 37 l g 3

<sup>17</sup> looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 5

<sup>18</sup> veeseaduse § 118 lg 2 p 2

<sup>19</sup> looduskaitseaduse § 38 lg 2

<sup>20</sup> veeseaduse § 118 lg 2 p 2

<sup>21</sup> looduskaitseaduse § 38 lg 3

esitatud põhjendatud taotlusest lähtuvalt peale Keskkonnaameti nõusolekut. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erand üldnormist ja lubatav vaid väga põhjendatud juhtudel.

Katastriüksus on ajalooliselt hoonestuseta. Katastriüksusel, Sandisuu oja ehituskeeluvööndis asub küll üks ehitis (ehitisregistris ehitise osas kanded puuduvad) kuid ehitise olemasolu ning elamumaakasutamise sihtotstarve ei laienda õigustatud ootust katastriüksuse hoonestamise osas.

Juhime tähelepanu, et Haanja mnt 3 katastriüksusele on märgitud elamumaa maakasutamise sihtotstarve. Looduskaitseseadus § 14 lg 1 punktide 1 ja 2 ning kaitse-eeskirja § 6 punktide 1 ja 2 kohaselt ei või kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta muu hulgas muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet ning teostada maakorraldustoiminguid. Keskkonnaametilt ei ole maakasutamise sihtotstarbe muutmiseks nõusoleku küsitud ning Keskkonnaamet ei ole kooskõlastanud maatulundusmaa maakasutamise sihtotstarbe elamumaaks muutmist. Keskkonnaametiga kooskõlastamata teostatud maakorralduslikud toimingud on seega vastuolus nii looduskaitseseaduse kui ka Haanja looduspargi kaitse-eeskirjaga.

Haanja looduspargi kaitse-eeskirja § 6 punkti 3 alusel on Haanja looduspargis detailplaneeringu kehtestamiseks vajalik kaitseala valitseja nõusolek. Kaitse-eeskirja § 7 lõike 1 alusel kaitseala valitseja ei kooskõlasta tegevust, mis kaitse-eeskirja kohaselt vajab kaitseala valitseja nõusolekut, kui see võib kahjustada kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist või kaitseala seisundit.

Looduskaitseseaduse § 14 lg 1 punkti 5 alusel ei saa kaitsealal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta detailplaneeringut kehtestada ning § 14 lõike 2 alusel ei kooskõlasta kaitstava loodusobjekti valitseja tegevust, mis vajab kaitse-eeskirja kohaselt kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit.

**Keskkonnaamet on seisukohal, et Andre-Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamise eesmärgi elluviimine kahjustaks Haanja looduspargi kaitse-eesmärke.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Märt Holtsmann

juhtivspetsialist

looduskasutuse osakond

Pille Saarnits 523 3848

pille.saarnits@keskkonnaamet.ee