



RÕUGE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Rõuge

. juuli 2024 nr 2-3/...

Projekteerimistingimuste andmine Rõuge alevikus Võru mnt 11 maaüksusele hoone ehitusprojekti koostamiseks

Rõuge Vallavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/03988 (registreerimisnumber ehitisregistrist) ehitusloakohustusliku hoone rajamise ehitusprojekti koostamiseks Rõuge vallas Rõuge alevikus Võru mnt 11 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:1110, kinnistu registriosa number 997241).

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse maaüksusele rajada ehitusloakohustuslik ehitis, milleks on majandushoone ehitusaluse pinnaga 120 m² ja kõrgusega kuni 7 m. Projekteerimistingimuste taotluse juurde on lisatud planeeritava hoone asukohaskeem. Projekteeritava hoone asukoha maaüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa ning sellel asub ehitisregistri andmetel viis hoonet. Uus hoone kavandatakse asukohaskeemi kohaselt kinnistu sissesõidutee äärde otsaga 25195 Käätsõ–Rõuge–Luutsniku tee suunas.

Võru maakonnaplaneeringu 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering), kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81, kohaselt paikneb projekteeritava hoone asukoht riikliku tähtsusega Rõuge–Haanja–Kütiorg väärtusliku maastiku alal. Projekteeritava hoone asukohta kitsendab Haanja looduspargi Keskusala piiranguvöönd.

Projekteeritav ehitis paikneb alevikus, kus planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 annab võimaluse kohaliku omavalitsuse üksusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõikest 5 ning tuginedes projekteerimistingimuste taotluses toodud andmetele on Rõuge Vallavalitsus seisukohal, et elamu abihoone on võimalik rajada ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel, sest hoone rajatakse olemasolevate hoonete õuealale. Seda ka proportsionaalsuse ja menetlusökonoomia põhimõttest lähtudes, kuna ehitusõiguse määratlemise ja realiseerimise lihtsustamise seisukohast ei oleks proportsionaalne detailplaneeringu koostamine, kuivõrd puudutatud isikute huvide kaitse saab lahendada projekteerimistingimuste andmisega avatud menetluses. Projekteerimistingimuste andmine ei halvenda võrreldes detailplaneeringu menetlusega puudutatud isikute võimalusi oma õiguste ja huvide kaitsmisel.

Kavandatava ehitise asukohta maaüksuse maakasutuse otstarve on elamumaa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Kavandatav ehitise on majandushoone, mis on elamut teenindava hoone. Majandushoone ehitamiseks ehitusõiguse andmine ei halvenda väljakujunenud keskkonda ega ole vastuolus õigusaktide või valla arengusuundadega.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 kohaselt annab pädev asutus projekteerimistingimused ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Projekteerimistingimuste taotluses kavandatav tegevus on ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt ehitusloakohustuslik, kuivõrd projekteeritakse elamu teenindamiseks vajalikku hoonet ehitusaluse pinnaga üle 60 m². Vastavalt ehitusseadustiku §-le 28 on projekteerimistingimuste väljastamiseks pädev asutus kohalik omavalitsus.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 31 lõikest 4 esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Ehitusseadustiku § 31 lõike 3 kohaselt kaasab pädev asutus menetluses taotluses märgitud kinnisasja omaniku, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

Ehitustegevust Haanja looduspargis reguleerib Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri“ (edaspidi eeskiri). Eeskirja § 14 lõike 4 kohaselt on Haanja looduspargi Keskusala piiranguvööndi kaitse-eesmärk maastikuilme säilimine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt kavandatakse ehitise rajamine olemasoleva hoonestusega maatüksusele, mis on juba inimtegevusest mõjutatud, õueala kõlviku äärde. Avalikult kasutatavast teest jääb rajatav hoone ligikaudu 10 m kaugusele. Eelnevast tulenevalt ei avalda olemasolevat elamut teenindava majandushoone rajamine Haanja looduspargi Keskusala piiranguvööndi kaitse-eesmärkidele eeldatavalt olulist negatiivset mõju. Eeskirja § 6 punkti 5 kohaselt on kaitseala valitseja nõusolekuta keelatud anda projekteerimistingimusi. Eeskirja § 16 lõike 2 punkti 1 kohaselt on kaitseala valitseja nõusolekul lubatud Haanja Looduspargi Keskusala piiranguvööndis ehitise püstitamine. Eeskirja § 3 kohaselt on kaitseala valitsejaks Keskkonnaamet.

Rõuge Vallavalitsus esitas projekteerimistingimuste taotluse elektrooniliseks kooskõlastamiseks Keskkonnaametile 14.05.2024. Keskkonnaamet andis nõusoleku projekteerimistingimuste väljastamiseks 22.05.2024 kirjaga nr 7-9/24/10279-2.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimus 17.06.2024–01.07.2024 Rõuge valla veebilehel. Avalikust väljapanekust ja võimalusest esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta ettepanekuid ja vastuväiteid informeeriti Rõuge valla veebilehel ja maakonnalehes Võrumaa Teataja. Ettepanekuid ja vastuväiteid oli puudutatud isikutel õigus Rõuge Vallavalitsusele esitada kuni 01.07.2024.

Haldusmenetluse seaduse § 47 lõike 2 punktide 1 ja 2 kohaselt teavitas Rõuge Vallavalitsus avatud menetluse algatamisest projekteerimistingimuste taotluse esitajat ja kinnistuga piirnevate kinnistute omanikke 17.06.2024.

Haldusmenetluse seaduse § 50 sätestab tingimused asja arutamiseks avalikul istungil. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 1 kohaselt võib õigusakti andmise otsustada ilma avalikul istungil arutamisetähtaajata, kui tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised loobusid asja arutamisest avalikul istungil. Rõuge Vallavalitsus märkis avaliku väljapaneku teates avaliku isungi toimumise aja ja koha ning andis teada, et avalikule istungile mitte

registreerumist loetakse avalikul istungil osalemisest loobumiseks.

Eelnõud täiendatakse avaliku väljapaneku jooksul esitatud kirjalikele vastuväidetele ja/võiettepanekutele tuginedes.

Tuginedes eeltoodule ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, § 28 ja § 33 lõike 1 ning Rõuge Vallavolikogu 30.01.2018 otsuse nr 1-3/8 „Rõuge Vallavalitsusele ülesannete delegeerimine“ punkti 1.2

annab Rõuge Vallavalitsus korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Rõuge vallas Rõuge alevikus Võru mnt 11 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:1110, kinnistu registriosa number 997241) majandushoone rajamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ehitusprojekti koostamiseks ja ehitusloa taotlemiseks viis aastat alates käesoleva korralduse teatavakstegemisest.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale võib esitada Rõuge Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Britt Vahter
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Mairi Raju-Toots
vallasekretär