



KESKKONNAAMET



Mailis Koger
vallavanem
Rõuge Vallavalitsus
vald@rauge.ee

Teie 08.06.2018 nr 7-1/8-6

Meie 15.06.2018 nr 6-2/18/9822-2

Õöbikuoru tn 6 katastriüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Mailis Koger

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Õöbikuoru tn 6 detailplaneeringu (edaspidi ka *DP*). Teie esitatud taotlus ja detailplaneeringu dokumentatsioon (koostaja Jaan Vene Projektbüroo OÜ, töö nr DP-01-2017/2018) on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 11.06.2018 kirjana nr 6-2/18/9822.

Detailplaneeringuga hõlmatud ala asub Rõuge vallas Rõuge alevikus Õöbikuoru tn 6 (katastritunnus 69701:004:0941) katastriüksusel, Rõuge Suurjärve idakaldal. Õöbikuoru tn 6 katastriüksuse maakasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa ning vastavalt maakatastri andmetele on katastriüksuse pindala 1,3 ha, sellest kõlvikuliselt haritav maa 0,6 ha, metsamaa 0,4 ha ja õuema 0,3 ha.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu 21. juuni 2016 otsus nr 39 „Rõuge alevikus Õöbikuoru tn 6 katastriüksuse DP algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on Õöbikuoru tn 6 hoonetusala laiendamine ning ehitustingimuste seadmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine, tehnovõrkudele ja -rajatistele asukoha määramine ja juurdepääsu määramine. Detailplaneeringuga muudetakse Rõuge Vallavolikogu 22.02.2011 otsusega nr 16 kehtestatud Vallamaja (Õöbikuoru tn 2) katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringut.

Õiguslikud ja faktilised asjaolud

1. Detailplaneeringuga hõlmatud Õöbikuoru 6 katastriüksus asub Haanja looduspargi (keskkonnaregistri kood KLO1000469) Keskusala piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr10 „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri“. Haanja looduspargi põhieesmärk on kaitsta, säilitada ja tutvustada Eesti kõrgeimat kuhjelist saarkõrgustikku, esinduslikke ürgorgusid, loodus- ja pärandmaastikke ning looduse mitmekesisust, aidata kaasa kohaliku eluolu edendamisele ja säästva puhkemajanduse arengule ning kaitsta kaitsealuste liikide elupaiku. Keskusala piiranguvööndi kaitse-eesmärk on maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Kaitse-eeskiri § 6 punkti 3 kohaselt on kaitseala valitseja nõusolekuta kaitsealal keelatud DP kinnitamine.

2. Haanja looduspargi maastikulise tsoneeringu kohaselt paikneb Rõuge alevik kõrge miljööväärtusega Keskusalal, mille peamisteks väärtusteks on ajalooline kirikuküla, vaated, küla planeering ning sotsiaalse keskuse staatus. Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse puhul on tegemist Haanja looduspargile väga iseloomuliku maastikuga, ala on hästi vaadeldav ja omab tänu sellele kõrget maastikukaitselist väärtust.
3. Ööbikuoru 6 katastriüksusele on registreeritud III kategooria kaitsealuste liigi saarma (*Lutra lutra*, keskkonnaregistri kood KLO9110749) leiukoht. LKS § 48 lõike 4 kohaselt rakendub piiritlemata II ja III kategooria kaitsealuste liikide elupaikades isendi kaitse, kui LKS § 48 lõike 2 järgi ei ole liigi kaitseks moodustatud püsielupaika.
4. Planeeritavale alale ulatub Rõuge Suurjärve (registrikood VEE2140300) ehituskeeluvöönd, mis on looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lg1 punkti 4 kohaselt 50 meetrit. LKS § 38 lg 3 sätestab, et kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Antud juhul rakendatakse LKS § 38 lg 4 p 1¹ sätestatud erandit, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Planeeringuga kavandatud hoonestusala järgib olemasolevate hoonete ehitusjoont Ööbikuoru tn 6 (katastritunnus 69701:004:0941) ja Ööbikuoru tn 4 (katastritunnus 69701:004:0150) katastriüksustel (*väljakujunenud ehitusjoon on kantud sinise joonega DP4 põhijoonis tehnoorkudega joonisele*).
5. DP ala hõlmab Rõuge vallas Rõuge alevikus osaliselt Ööbikuoru tn 6, kinnistut ja 25204 Ööbikuoru teed ning munitsipaalomandisse taotletavat Rõuge Suurjärve alust maad planeeringuala laiuselt. Ööbikuoru tn 6 kinnistul paikneb elamu ja 4 selle juurde kuuluvat kõrvalhoonet. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek osaliselt muuta kehtivat Vallamaja (Ööbikuoru tn 4) ja Ööbikuoru tn 2 detailplaneeringut, seda Ööbikuoru tn 6 kinnistu osas. Kehtiva DP muudatuse sisu on olemasoleva Ööbikuoru tn 6 kinnistu jagamine ning moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Planeeringuga soovitakse jagada olemasolev Ööbikuoru tn 6 katastriüksus kaheks (jagamise järgselt POS1 krundi pindala 8571 m² ning POS2 pindala 4626 m²) ning katastriüksustele määratakse maakasutamise sihtotstarbeks elamumaa. POS 1 (olemasoleva hoonestusega krunt) hoonestuse suurim lubatud ehitusalane pind on kavandatud 300 m² (suurim lubatud täisehitusprotsent 5), suurim lubatud hoonete arv krundil 4, hoonete suurim lubatud korruste arv 2, katusekalle 30-45°, ehitise lubatud max kõrgus 9,0 m.

POS 2 (hoonestama krunt) hoonestuse suurim lubatud ehitusalane pind 463 m², lubatud suurim täisehitusprotsent 10, suurim lubatud arv krundil 2, hoonete suurim lubatud korruste arv 2, soovitatav katusekalle 25-45°, ehitise lubatud max kõrgus 8,0 m. Planeeringus on käsitletud detailselt hoonetele esitatud arhitektuurilisi nõudeid ja tingimusi hoonestuse välisilmele (ehitiste sobivus olemasoleva hoonestusega, maastikuline sobivus, vaadetega sobivus). Veevarustus ja kanalisatsioon kavandatakse lahendada liitumisel vastavalt Rõuge valla ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni arendamise kavale (2013-2025). Ühistrasside liitumiseni kasutatakse tarbevett krundile planeeritud kaevust. Kuni ühiskanalisatsioonitrasside väljaehitamiseni on lubatud paigaldada krundile lokaalsed reovee kogumismahutid või väikepuhastid. Veetrasside ja kanalisatsioonide täpne asukoht määratakse tehnilise projekti käigus. Soojavarustus planeeritakse Pos 2 lahendada lokaalselt, perspektiivse maaküttega, mis paigaldatakse Rõuge Suurjärve järve. Elektrivarustus lahendatakse Suurjärve AJ 0,4kV fiidril F1 liitumisel.
6. Esitatud DP seletuskirja punktis 5.4 *Krundi ehitusõigus* (lk 10-11) esitatud andmed POS 1 ja POS 2 osas ei kattu (arvuliste ühikute osas) asendiplaani (DP4 põhijoonis tehnoorkudega) märgitud maksimaalse hoonete arvu, hoonestuse suurima ehitusaluse

pinna, hoonele lubatud maksimaalse kõrguse osas. Telefoni teel 15.06.2018 asjaolude täpsustamisel selgus, et DP seletuskirjas on esitatud varasemad andmed ning lähtuda tuleb põhijoonisel esitatud andmetest. **Seletuskiri tuleb viia vastavusse põhijoonisega.**

Keskkonnaameti seisukoht detailplaneeringu osas

Haanja looduspargi maastikulise tsoneeringu kohaselt paikneb Rõuge alevik kõrge miljööväärtusega Keskusalal, mille peamisteks väärtusteks on ajalooline kirikuküla, vaated, küla planeering ning sotsiaalse keskuse staatus. Kavandatavad hoonestus on planeeritud teega piirnevast küljest vaadeldavasse asukohta. Detailplaneeringusse on arhitektuurinõuded vastavalt asukoha eripära arvestades sisse kirjutatud ning järgides esitatud tingimusi ei jää kavandatav hoonestus Keskkonnaameti hinnangul maastikus domineerima. Keskkonnaamet, olles tutvunud Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse detailplaneeringuga ning kohapealse olukorraga, on seisukohal, et DP-s kavandatav tegevus ei lähe vastuollu Haanja looduspargi kaitseesmärkidega ning ei kahjusta looduspargi maastikulisi väärtusi.

Eeltoodust tulenevalt **kooskõlastab Keskkonnaamet planeerimisseaduse § 133 lõike 1, looduskaitseaduse § 14 lg 1 punkti 5, § 21 lõike 1 ning Haanja looduspargi kaitseeskirja § 6 punkti 3 alusel Ööbikuoru tn 6 detailplaneeringu.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ena Poltimäe
juhataja
Lõuna regioon

Annika Tuum 782 3605
annika.tuum@keskkonnaamet.ee