



RÕUGE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rõuge

18. mai 2021 nr 1-3/42

Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamine on vajalik Rõuge vallas Rõuge alevikus Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194, kinnistu nr 2486141) maaüksusele Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning Nursi mnt 1 (katastritunnus 69701:004:0188, kinnistu nr 2486241) maaüksusele olemasoleva automaattankla juurde teenindushoone kavandamiseks. Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 kinnisasjade omanik on kinnistusraamatu andmetel Rõuge vald. Nursi mnt 1 kinnisasjale on seatud hoonestusõigus AS Aqua Marina (registrikood 10120426) kasuks. Detailplaneeringuga soovitakse muuta Laadaplatsi maaüksuse kasutamise sihtotstarvet ning määrata hoonestusala ja ehitusõigus Laadaplatsi maaüksusele kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ja seda teenindavate ehitiste ning Nursi mnt 1 maaüksusele teenindushoone rajamiseks.

Planeeritav ala moodustub Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194) ja Nursi mnt 1 (katastritunnus 69701:004:0188) maaüksustest ja nende lähialast. Kaubandus- ja teeninduskeskusele juurdepääsude kavandamiseks ja piirkonna terviklikuma ruumilahenduse saavutamiseks hõlmab planeeringuala lisaks Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 maaüksustele veel 25215 Nursi-Rõuge tee L3 (katastritunnus 69701:004:0195), 25215 Nursi-Rõuge tee L2 (katastritunnus 69701:004:0191), 25215 Nursi-Rõuge tee L1 (katastritunnus 69701:004:0189), Kaevu (katastritunnus 69701:004:0186) ja 25215 Nursi-Rõuge tee L4 (katastritunnus 69701:004:0187) maaüksuseid ning osaliselt 25215 Nursi-Rõuge tee (katastritunnus 69701:004:1530), Pargi tänav (katastritunnus 69801:001:0102), 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (katastritunnus 69701:005:2810), 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee L3 (katastritunnus 69701:004:0193) maaüksuseid.

Planeeritava ala selline ulatus võimaldab terviklikumalt lahendada liikluskorralduse põhimõtteid. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,7 ha. Laadaplatsi maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa ning sellel puuduvad olemasolevad hooned. Nursi mnt 1 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa ning sellele on rajatud automaattankla koos juurdepääsuteede ja parkimisalaga. Maaüksustele on juurdepääs avalikult kasutatavalt Nursi-Rõuge maanteelt (tee nr 25215) ja Pargi tänavalt (tee nr 6970384). Maaüksustel paiknevad elektripaigaldised (maakaabelliinid) ja sideehitised (sideliinid).

Planeeringuala paikneb Rõuge alevikus. Planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Kaubandus- ja teeninduskeskus ning tankla teenindushoone on ehitusseadustiku § 38 lg 2 kohaselt

ehitusloakohustuslikud hooned, mistõttu on vajalik detailplaneeringu koostamine.

Planeeringuala osas kehtib Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr. 2001-455-45), millega on määratud Laadaplatsi maaüksusele üldmaa maakasutus, mis on mõeldud haljasalana vabaõhuürituste läbiviimise kohaks ning Nursi mnt 1 maaüksusele ärimaa maakasutus ja antud ehitusõigus ühe ehitusloakohustusliku ehitise rajamiseks. Laadaplatsi maaüksusele detailplaneeringuga ehitusõigust ei ole antud. Nursi mnt 1 maaüksuse osas on kehviva detailplaneeringu lahendus ellu viidud, kuid maaüksuse kinnisasja hoonestusõiguse omanik on käesoleva detailplaneeringu algatamise menetluse raames esitanud ettepaneku kaasata Nursi mnt 1 maaüksus planeeringualasse, et sinna kavandada tankla juurde kuuluvat teenindushoonet, kuivõrd hetkel kehtiva detailplaneeringu ehitusõigus sellise hoone rajamist ei võimalda.

Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Laadaplatsi maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0194) kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0188) tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.

Planeerimisseaduse § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Rõuge vallal puudub Rõuge piirkonna osas kehtestatud üldplaneering, mistõttu tuleb detailplaneeringu koostamist käsitleda kui planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 3 kohast muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Planeerimisseaduse § 142 lg 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Olemasoleva detailplaneeringu muutmine on vajalik, kuna 2001 kehtestatud detailplaneering on vana ning selle lahendus ei vasta tänapäeval valla arengusuunale. Võrreldes kahekümne aasta taguse ajaga on Rõuge alevikust saanud peale 2017 haldusreformi käigus toimunud viie valla (Rõuge, Haanja, Misso, Mõniste ja Varstu) ühinemist suure Rõuge valla keskus. Hetkel kehtiva detailplaneeringuga seatud maakasutuse sihtotstarve ja ehituslike tingimuste puudumine ei võimalda kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone rajamist Laadaplatsi maaüksusele ning Nursi mnt 1 maaüksusele seatud ehitusliku tingimused ei võimalda sinna tankla teenindushoone rajamist. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine Rõuge alevikku omab valla arengust ja vallaelanike vajadusest lähtuvalt avalikku huvi. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine ning tankla arendus loovad eeldused majanduslikuks arenguks Rõuge alevikus ning avaldab positiivset sotsiaalset mõju, kuivõrd võimaldab pakkuda Rõuge aleviku elanikele ja külastajatele mitmekesisemat kaupa ja teenuseid kaasaegses keskkonnas.

Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Rõuge Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varem tehtud otsuseid muutama. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamise kavandamine Laadaplatsi maaüksusele on tingitud asjaolust, et maaüksus omab funktsionaalselt soodsat asukohta ja ligipääsu kaubandus- ja teeninduskeskuse sihipärasest kasutamisest lähtuvalt, asukoht on märgatav alevikku sissesõidul ning asukoha vahetus läheduses on funktsionaalselt hästi seostuvad objektid (tankla

ja Eesti Ema monument). Laadaplatsi maaüksus asub Rõuge alevikus ja omab head ligipääsu ning teede võrgustikku, samuti paikneb korterelamute piirkonna läheduses, mis muudab kaubandus- ja teeninduskeskuse kohalikele mugavalt kättesaadavaks. Eelnevast tulenevalt sobib kaubandus- ja teeninduskeskus oma olemuselt piirkonda. Tuginedes eeltoodule on alatatava detailplaneeringu koostamine põhjendatud.

Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust. Maakonnaplaneeringu kohaselt on Rõuge alevik määratud linnalise asustusega alaks. Linnalise asustuse alad on määratletud eesmärgiga tõsta olemasoleva keskuse tihedust ja kompaktsust. Maakonnaplaneering on sätestanud põhimõtted linnalise asustuse alade ruumiliseks arendamiseks, mille kohaselt on linnalise asustuse alad Võru maakonnas elanike, töökohtade ja teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral ning asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade kasutusele võtmist. Detailplaneeringuga kavandatu järgib maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtteid linnalise asustuse ala arendamisel. Planeeringuala asub maakonnaplaneeringuga määratud ilusa teelõigu (Nursi–Rõuge maantee) ääres ja Rõuge aleviku hästi vaadeldavas kohas (koht omab ilusat vaadet Rõuge alevikule ning on ühtlasi ka vaadeldav Rõuge alevikust), mistõttu tuleb kavandatava kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla teenindushoone arhitektuurile olulist rõhku panna, et see sobituks maastikku ja ümberkaudse arhitektuuriga.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhul, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Rõuge Vallavalitsuse koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu järgi ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik. Planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte, kaitsealasid ja Natura 2000 võrgustiku alasid. Planeeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist.

Rõuge Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile, Transpordiametile, Päästeametile ja Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna Võru talitusele vastavalt planeerimisseaduse § 81 lg 1, § 142 lg 2 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostamise alused“ detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade (Lisa 2) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Lisa 3) eelnõu ettepanekute esitamiseks. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 81 esitas Rõuge Vallavalitsus detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu (Lisa 2) tutvumiseks ja ettepanekute saamiseks planeeringualaga piirnevate kinnistuste omanikele ja planeeringualal paiknevate kaitsevööndiga ehitiste (elektripaigaldis ja sideehitised) omanikele.

Määratud tähtjaks esitas detailplaneeringu algatamise eelnõule ja lisadele seisukohad Keskkonnaamet oma 23.03.2021 kirjaga nr 6-5/21/4871-2, Transpordiamet 30.03.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/5556-2 ja Rahandusministeerium 01.04.2021 kirjaga nr 14-11/1806-2. Ettepanekuid

laekus Nursi mnt 1 maaüksuse kinnisasja hoonestusõiguse omanikult 09.03.2021 kirjaga ning planeeringuala lähiala kinnisasjade omanikelt 30.03.2021 ja 31.03.2021 kirjadega. Esitatud seisukohtadest ning nendega arvestamisest ja mitteamvestamisest annab ülevaate käesoleva korralduse Lisas 2 „Lähtesisukohad“ toodud tabel 4 „Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu seisukohtade tabel“.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus välja töötada kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla teenindushoone arhitektuurne kavand, teostada maastikuanalüüs ning koostada planeeringuala ja selle mõjuala, mis hõlmab ühtlasi ka Eesti Ema monumendiga seotud avalikku ruumi, ühtne liiklusskeem hinnates liikluskoormuse mõju planeeringualal, selle lähiala ristmikel ja piirkonnas. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada planeeringuala ja selle ümbrust kattev topo-geodeetiline uuring. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg 1 ja 5, § 140 lg 7, § 142 lg 2 ja 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2, § 35 lg 3, 5, 6 ja 7, haldusmenetluse seaduse § 75, halduskohtumenetluse seadustiku § 40 ja § 46 ning lähtudes eeltoodust

Rõuge Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneering, asukohaga Rõuge vald, Rõuge alevik, Laadaplatsi maaüksus (katastritunnus 69701:004:0194, kinnistu nr 2486141) ja Nursi mnt 1 maaüksus (katastritunnus 69701:004:0188, kinnistu nr 2486241) ning nende lähiala, planeeritava ala ligikaudse suurusena 1,7 ha vastavalt planeeringuala asukohaskeemile (Lisa 1).
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Laadaplatsi maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0194) kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0188) tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.
3. Heaks kiita detailplaneeringu lähteseisukohad Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu koostamiseks vastavalt lisale 2.
4. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhinnangu (Lisa 3) põhjal puudub detailplaneeringuga kavataval tegevusel oluline keskkonnamõju.
5. Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rõuge Vallavolikogu (Õöbikuoru 4, Rõuge alevik 66201). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rõuge Vallavalitsus (Õöbikuoru 4, Rõuge alevik 66201). Detailplaneeringu koostaja valitakse lihthanke tulemusena.
6. Rõuge Vallavalitsusel avalikustada detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise planeerimisseaduses ja KeHJS sätestatud korras.

7. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda eelneval kokkuleppel tööpäevadel Rõuge Vallavalitsuses ja Rõuge valla veebilehel.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Niilo
volikogu esimees