



RÕUGE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rõuge

..... 2021 nr 1-3/...

Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse 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 rajamiseks. Laadaplatsi kinnisasja omanik on kinnistusraamatu andmetel Rõuge vald. Detailplaneeringuga soovitakse muuta Laadaplatsi maaüksuse maaüksuse kasutamise sihtotstarvet ning määrata hoonestusala ja ehitusõigus ligikaudu 1000 m² kaubanduspinnaga kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ja seda teenindavate ehitiste rajamiseks.

Planeeritava ala moodustub Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194) maaüksusest ja selle lähialast. Kaubandus- ja teeninduskeskusele juurdepääsude kavandamiseks hõlmab planeeringuala osaliselt 25215 Nursi-Rõuge tee (katastritunnus 69701:004:1530), 25215 Nursi-Rõuge tee L3 (katastritunnus 69701:004:0195) ja Pargi tänav (katastritunnus 69801:001:0102) maaüksuseid. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1 ha ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve Laadaplatsi maaüksusel üldkasutatav maa 100%. Maaüksuste 25215 Nursi-Rõuge tee, 25215 Nursi-Rõuge tee L3 ja Pargi tänav maakasutuse sihtotstarbed on transpordimaa 100%. Laadaplatsi maaüksusel puuduvad olemasolevad hooned. Planeeringualal paiknevad elektripaigaldised (maakaabelliin) ja sideehitised (sideliin). Planeeringualale on juurdepääs avalikult kasutatavalt Nursi-Rõuge maanteelt (tee nr 25215) ja Pargi tänavalt (tee nr 6970384).

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 on oma suurusest tulenevalt ehitusseadustiku § 38 lg 2 kohaselt ehitusloakohustuslik hoone, mistõttu on vajalik selle hoone jaoks ehituslike tingimuste andmiseks detailplaneeringu koostamine.

Laadaplatsi maaüksuse osas on olemas 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 ette nähtud Laadaplatsi maaüksusele üldmaa maakasutus, mis on mõeldud haljasalana vabaõhuürituste läbiviimise kohaks. Ehitusõigust maaüksusele detailplaneeringuga ei antud. Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtetuks 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) Rõuge alevikus Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194) maaüksuse ja selle lähiala osas ning määrata Laadaplatsi maaüksusele hoonestusala ja ehitusõigus ligikaudu 1000 m² kaubanduspinnaga kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ja seda teenindavate ehitiste rajamiseks ning lahendada maaüksuse lähialal juurdepääsud kaubandus- ja teeninduskeskuse alale.

Planeerimisseaduse § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Rõuge vallas puudub Rõuge piirkonna osas kehtestatud üldplaneering, mistõttu tuleb antud juhul 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 sellega seatud maakasutuse sihtotstarve ja ehituslike tingimuste puudumine ei võimalda kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone rajamist Laadaplatsi maaüksusele. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine Rõuge alevikku omab valla arengust ja vallaelanike vajadusest lähtuvalt avalikku huvi. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine loob eeldused majanduslikuks arenguks Rõuge alevikus ning avaldab positiivset sotsiaalset mõju kuivõrd võimaldab pakkuda Rõuge aleviku elanikele ja külastajatele mitmekesisemat kaupa kaasaegses keskkonnas.

Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Rõuge Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varem tehtud otsuseid muutma. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamise asukohavalik 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 vahetusläheduses on funktsionaalselt hästi seostuvad objektid (tankla ja Eesti ema“ kuju). 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 algatatava detailplaneeringu koostamine põhjendatud.

Võru maakonnaplaneeringu 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering), mis on kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81, kohaselt on Rõuge alevik määratud linnalise asutusega alaks. Maakonnaplaneering on sätestanud põhimõtted linnalise asutuse alade ruumiliseks arendamiseks, mille kohaselt on linnalise asutuse alad Võru maakonnas elanike, töökohtade ja teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral ning asutuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade kasutusele võtmist. Detailplaneeringuga kavandatava kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine ja asukohavalik toetab maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtteid linnalise asutuse arendamisel. Planeeringuala asub maakonnaplaneeringuga määratud ilusa teelõigu ääres ja Rõuge alevikus hästi vaadeldavas kohas, mistõttu tuleb kavandatava kaubandus- ja teeninduskeskuse arhitektuurile olulist rõhku panna, et see sobituks maastikku ja ümberkaudse arhitektuuriga.

Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi

seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega lg 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. KeHJS § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

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 eelhinnangu (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 ... eelnõu täieneb vastavalt tagasisidele.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi muid täiendavaid uuringuid. 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

o t s u s t a b:

1. Algatada Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse detailplaneering, asukohaga Võru maakond Rõuge vald Rõuge alevik Laadaplatsi maaüksus (katastritunnus 69701:004:0194, kinnistu nr 2486141 ja selle lähiala, planeeritava ala ligikaudse suurusega 1 ha vastavalt planeeringuala asukohaskeemile (Lisa 1).
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtetuks 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) Rõuge alevikus Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194) maaüksuse ja selle lähiala osas ning määrata Laadaplatsi maaüksusele hoonestusala ja ehitusõigus ligikaudu 1000 m² kaubanduspinnaga kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ja seda teenindavate ehitiste rajamiseks ning lahendada maaüksuse lähialal juurdepääsud kaubandus- ja teeninduskeskuse alale.
3. Heaks kiita detailplaneeringu lähteseisukohad Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse 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 (Ööbikuoru 4,

Rõuge alevik 66201). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rõuge Vallavalitsus (Õöbikuoru 4, Rõuge alevik 66201). Detailplaneeringu koostaja valitakse väikehanke 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)

Aigar Kalk
volikogu esimees

SELETUSKIRI

Rõuge Vallavolikogu otsuse eelnõu “Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” juurde

1. Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Eelnõu õiguslikud alused tulenevad planeerimisseadusest ning vastavad paragrahvid on selgitatud otsuse eelnõu preambulis.

Käesoleva otsuse eelnõuga teeb vallavalitsus vallavolikogule ettepaneku algatada algatada Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse detailplaneering, asukohaga Võru maakond Rõuge vald Rõuge alevik Laadaplatsi maaüksus (katastritunnus 69701:004:0194, kinnistu nr 2486141 ja selle lähiala, planeeritava ala ligikaudse suurusega 1 ha vastavalt planeeringuala asukohaskeemile (Lisa 1) ning jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhinnangu (Lisa 3) põhjal puudub detailplaneeringuga kavataval tegevusel oluline keskkonnamõju.

Rõuge Vallavalitsus kavandab Rõuge alevikku kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamist kuivõrd Rõuge alevikus puudub kaubanduseks piisava suurusega sobilik pind ning uue kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine on oluline valla arengust ja vallaelanike vajadusest lähtuvalt. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine loob eeldused majanduslikuks arenguks Rõuge alevikus, mis on Rõuge valla linnalise asustusega kohalikus keskuseks.

Laadaplatsi maaüksuse ja selle lähiala osas on olemas 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). Olemasoleva kehtestatud detailplaneeringu lahendus Laadaplatsi maaüksuse osas ei võimalda rajada sellele maaüksusele kaubandus- ja teeninduskeskust, mistõttu on vajalik uue detailplaneeringu koostamine nimetatud maaüksusele ja selle lähialale. Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub varasem kehtestatud detailplaneering sama maaüksuse osas kehtetuks. Uue detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et muus osas oleks varasema detailplaneeringu realiseerimine võimalik.

Olemasolev detailplaneering ei näe ette ehitusõigust Laadaplatsi maaüksusele. Detailplaneeringuga on määratud maaüksusele üldmaa maakasutus, mis on mõeldud haljasalana vabaõhuürituste läbiviimise kohaks. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamiseks on vajalik määrata uue detailplaneeringuga maaüksusele ärimaa maakasutuse sihtotstarve ning ehitusõigus. Uue detailplaneeringu koostamine peab olema kooskõlas varasema kehtiva detailplaneeringuga, et seda oleks võimalik kehtima jäävas osas realiseerida.

Kaubandus- ja teeninduskeskus sobitub oma olemuselt piirkonda kuna asub lihtsasti ligipääsetavas ja eemalt vaadeldavas asukohas korterelamute piirkonna lähedal. Antud piirkonnas on valitud kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamiseks just Laadaplatsi maaüksus, kuna see paikneb aleviku keskel ning on munistsipaalomandis.

Planeeritav krunt, Laadaplatsi, on 7400 m² suurune, mis võimaldab maaüksusele planeerida ligi 1000 m² suuruse kaubanduspinnaga keskuse ja teenindavad platsid ning rajatised. Maaüksusele on hea ligipääs avalikult kasutatavatelt teedelt.

Kõike eelnevat arvesse võttes on Laadaplatsi maaüksus Rõuge alevikus kõige sobilikum maaüksus uue kaubandus-ja teeninduskeskuse hoone rajamiseks.

Kuivõrd Rõuge vallal puudub Rõuge piirkonna osas kehtestatud üldplaneering käsitletakse praegusel juhul detailplaneeritud kui planeerimisseaduse kohast üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Planeerimisseaduse § 128 lg 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt tuleb koostada eelhindang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta kui algatatakse detailplaneering, mis on üldplaneeringut muutev. Käesoleva otsuse eelnõu lisana koostatud eelhindangu ja Keskkonnaameti vastavasisulise arvamuskirja kohaselt **...eelnõu täieneb vastavalt tagasisidele.**

Otsuse eelnõule on lisatud detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem (Lisa 1), detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 2) ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Lisa 3). Lähteseisukohad on aluseks detailplaneeringu koostajale ja nende järgmist kontrollib Rõuge Vallavalitsus.

2. Eelnõu võrdlev analüüs

Eelnõu on kooskõlas planeerimisseaduse ja haldusmenetluse seadusega.

3. Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud

Detailplaneeringu algatamisest teavitatakse planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid kirjalikult, teated avaldatatakse valla ajalehes, valla veebilehel, maakonnalehes ning Ametlikes Teadaannetes lähtudes planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

Detailplaneeringu koostaja valitakse väikehanke tulemusena. Detailplaneeringu koostamine ja planeeringu menetlusega seotud rahalised vahendid kavandatakse valla majandusosakonna eelarves.

4. Mõju halduskoormusele

Otsuse vastuvõtmine ei avaldab positiivset mõju valla arengust lähtuvalt majandusele, sotsiaalsele keskkonnale ja kultuurilisele keskkonnale. Otsuse vastuvõtmine ei avalda eeldatavasti olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

5. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Eelnõu on esitatud Rõuge Vallavalitsuse 15.02.2021 toimunud istungile, toimunud arengu- ja ettevõtluskomisjonile ja 02.03.2021 toimunud Rõuge Vallavolikogu istungile tutvumiseks ja arvamuse andmiseks. Eelnõu on suunatud Rõuge Vallavalitsuse toimunud istungil Rõuge Vallavolikogule vastuvõtmiseks ning esitatud läbivaatamiseks toimuvale Rõuge Vallavolikogu arengu- ja ettevõtluskomisjonile. Arengu- ja ettevõtluskomisjon **...eelnõu täieneb vastavalt tagasisidele.**

Eelnõu koos selle lisadega esitati Rõuge Vallavalitsuse poolt arvamuse andmiseks planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Vastavatele asutustele ja isikutele anti planeerimisseaduse § 81 lõikest 1 tulenevalt tähtaeg 30 päeva detailplaneeringu algatamise eelnõu ja selle lisade saamisest arvates arvamuse andmiseks. Vastav tagasiside on toodud eelnõus.

6. Vastuvõtmiseks vajalik kvoorum

Eelnõu otsusena vastuvõtmiseks on vajalik poolthälte enamus.

7. Otsuse jaotuskava

Planeeringu- ja ehitusspetsialist, planeering@rauge.ee
Vastavalt koostöö tegijate ja kaastavate isikute nimekirjale.

8. Eelnõu esitaja
Rõuge Vallavalitsus

9. Eelnõu koostaja
Krislyn Prants
Planeeringu- ja ehitusspetsialist