



**TARTU MAAKORRALDUSE OÜ**

**Töö nr: DP – 0161**

**Planeeringu taotluse esitaja: Rõuge Vallavalitsus**

**Rõuge vald  
Viitina küla  
Koolimaa katastriüksuse  
ja sellega piireneva ala  
detailplaneering**

Juhatuses liige

Priit Luts

Planeerija

Viive Jääger (kutsetunnistus 116148)

Tartu 2016

Betooni 9  
51014  
TARTU  
Registrikood 10039227

Tel: 7422 471  
Fax: 7422 606  
E-mail: [info@tartumaakorraldus.ee](mailto:info@tartumaakorraldus.ee)

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk. Andmed plan.ala kohta	3
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	3
3.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
3.2. Olemasolev olukord. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	6
<b>4. PLANEERINGU LAHENDUS</b>	<b>8</b>
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.4. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine	10
4.5. Haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	12
<b>5.11. Ehitistevahelised kujad</b>	<b>13</b>
4.7. Tehnovõrkude asukohad	13
4.7.1. Üldosa	13
4.7.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus	13
4.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrjevesi	14
4.7.4. Sidevarustus	14
4.7.5. Soojavarustus	14
4.7.6. Tabel 3.Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	15
4.8. Keskkonnatingimuste seadm. planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
4.9. Tabel 4.Servituutide vajaduse määramine	17
5.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
5.13. Ehituskeeluvööndi vähendamise etepanek ja taotluse põhjendused	18
5.14. Planeeringu rakendamise võimalused	22
<b>5. JOONISED</b>	<b>23</b>
5.5. Situatsiooniskeem	24
5.6. Olemasolev olukord	25
5.7. Planeeringu põhijoonis	26
5.8. Tehnovõrkude planeering	27
5.9. Kitsendused japiirangud	28
<b>6. KOOSKÕLASTUSED</b> Kooskõlastuste kokkuvõte	<b>29</b>
<b>7. LISAD</b>	<b>30</b>
7.1. Rõuge Vallavolikogu otsus nr 45 31.08.2016 detailplaneeringu algat. kohta	31
7.2. Eelhinnang KSH hindamise vajalikkuse kohta. Lähteseisukohad	37
7.3. Maanteeameti kiri 05.10.16 nr 15-2/16-00032/648 dp koostamise kohta	43
7.4. Koolimaa katastriüksuse plaan	47
7.5. Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti reg. tehnil. ting-d nr 247158, 19.12.16	48
7.6. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 27761742, 14.12.2016	50
7.7. Maanteeameti kiri 05.01.17 nr 15-2/16-00032/762 eskiisi kohta	52
7.8. Maanteeameti kiri 20.04.17 nr 15-2/16-00032/862 eskiisi kohta	55
7.9. Keskkonnaameti kiri 20.07.17 nr 6-2/17/4654-3 detailplaneeringu kohta	57
7.10. Võru MV kiril 02.08.17 nr 12-2/17/871-2 dp lähteseisukohtade kohta	59

**SELETUSKIRI****1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk.****Andmed planeeringuala kohta**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu otsus nr 45 31.08.2016 „Viitina külas Koolimaa katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“, mille kohaselt planeering koostatakse ca 1,7 ha suurusel maa-alal.

Detailplaneeringu koostamise **eesmärgiks** on uute üksikelamute ehitamiseks kruntide moodustamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine.

Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 45 31.08.2016 ei algatata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, tegevused ei ületa keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Tabel 1. Üldandmed

Katastriüksuse nimi	Koolimaa	25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku
katastriüksuse aadress	Viitina küla	Viitina küla
katastriüksuse tunnus	69702 : 002 : 0057	69702 : 002 : 1470
katastriüksuse pindala	1,11 ha	-
katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa; 011; M	transpordimaa; 007; L

Planeeringualasse kaasatakse osa **Tiigi** (69702:002:0790; elamumaa) maaüksusest, maaküte rajatakse Keskkonnaameti loal **Viitina järve** (riigi reservmaa ettepanek AT 1212050031).

**2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.****Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele**

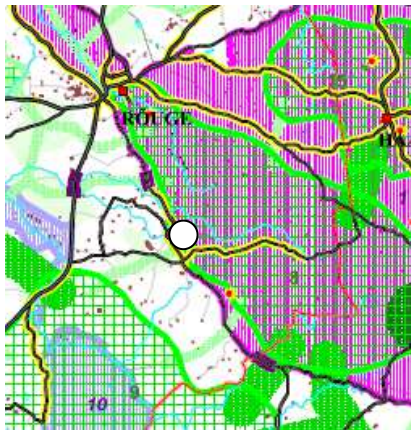
7. Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, koostatud 2005;
8. Võru maakonna teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ (2013);
9. Rõuge valla arengukava 2015-2025;
10. Haanja Looduspargi kaitse-eeskiri
11. Viitina vee- ja kanalisatsioonitorustiku teostusmöödistuse joonis, töö nr 134/08, koostatud OÜ Maamöödu- ja Arhitektuuribüroo poolt 09.2008.a.;
12. Koolimaa katastriplaan M 1:5000, koostatud OÜ Maamöödubüroo poolt aug. 2003;
13. Koolimaa alusplaan M 1:500, töö nr KE-7872, koostatud Tartu Maakorralduse OÜ poolt; möödistatud 2016.a. juulis, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel on asjakohasteks strateegilisteks planeerimisdokumentideks Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ja Võru maakonna teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“.

**Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“** olulisimateks alateemadeks on roheline võrgustik ja väärtuslikud maastikud. Teemaplaneeringu seletuskirjas kehtestatakse peale seadustega antud piirangute maakasutust ja asustust suunavad üldised keskkonnatingimused roheline võrgustiku tuumalade ja koridoride säilimiseks ja toimimiseks ning väärtuslike maastike säilimiseks, tagamaks loodus- ja keskkonnakaitseks põhjendatum ruumistruktuur Võrumaal. Teemaplaneeringu kaartidel on kujutatud väärtuslikud maastikud ja rohevõrgustiku alad, millele on keskkonna-

aspektist lähtuvalt määratud erinevad kasutustingimused. Kaartidel on kujutatud kaunima vaatega kohad ja ilusa tee lõigud, nimetatud objekte on käsitletud ka seletuskirjas.

**Rohelise võrgustiku** osas jääb planeeringuala T2 Härämäe rohelise võrgustiku maakondliku tugiala piiranguvööndisse. Tugialad on muu keskkonnaga võrreldes kõrgema väärtusega loodusalad, millele rohelise võrgustiku funktsioneerimine valdavalt toetub. Kuna tugialad moodustatakse massiivsetest looduslikest aladest, looduskaitsealiselt väärtustatud aladest, mis on fikseeritud õigusaktidega (kaitsealad, tähtsad linnualad jm), samuti looduskaitsealustest ja väärtuslike objektide (väikealade) kogumikest, kujutab T2 Härämäe rohelise võrgustiku maakondliku tugiala piiranguvöönd endast ulatuslikku vahelduva maastikuga ala Haanja looduspargis, kus leidub mitmeid kaitsealuseid metsapiirkondi ning valdavalt segametsi väikeste legendikualadega kuppelmaastikul. Lisaks jääb planeeringuala üleeuroopalise Natura võrgustiku Haanja looduspargi tavaala piiranguvööndisse. Piiranguvöönd on majanduslikult kasutatav ning pärand-kultuurmaastikuna säilitatav osa, mille kaitse-eesmärk on looduse mitmekesisuse ja maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Tavaala kaitsevööndis kaitstavad elupaigad on liivaalade vähetoitelised järved, vähe- kuni kesk-toitelised mõõdukalt kareda veega järved, liigirikkad niidud lubjavesel mullal, niiskuslembesed kõrgrohustud, aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud ning liigirikkad madalsood. Tegevust Haanja LP piiranguvööndis reguleerib Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 Haanja looduspargi kaitse-eeskiri.



(planeeringuala orienteeruv asukoht tähistatud valge ringiga)

*Skeem 1 väljavõtte teemaplan. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused kaardilt*

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | riikliku tähtsusega väärtuslik maastik, |  | maakondliku tähtsusega rohevõrgustiku tugiala |
|  | kauni vaatega koht                      |  | ilusa tee lõik                                |

**Väärtuslike maastike** teemas, kus on käsitletud ja väärtustatud eelkõige traditsioonilist kultuurmaastikku, kus nähtub varasematel aegadel inimeste ja looduse poolt loodu, jääb planeeringuala Haanja looduspargi (LP) territooriumile jääva I klassi väärtusliku maastiku – Rõuge–Haanja–Kütiorg- piiridesse, mida iseloomustavad kuppelmaastik, hästi säilinud ajaloolise hoonestusstruktuuriga, kaunite loodusvaadete ja järvistutega ajalooliskultuuriline tervik, kus on omaette pärandkultuuri jälgi ja mõjutusi jätnud kunagised Viitina mõisa park ja mõisahooned. Haanja LP põhieesmärk on Eesti kõrgeimal kuhjelisel saarkõrgustikul asuva ala kaitse, kus maastiku, ajaloo- ja kultuuriväärtuste kaitse, puhkevõimaluste, turismi ja kohaliku eluolu edendamine ning loodusvarade säästlik kasutamine toimub rahvuslikes huvides. Piirkonna väärtusliku maastiku kasutustingimused käsitlevad maastikulise väärtuse säilitamist, vaadete avamist, piirkonnale omase taluarhitektuuri säilitamist ja edasiarendamist. Võrumaa väärtuslike maastike 5 hindamiskriteeriumi (kultuurilis-ajaloolise väärtuse, este-

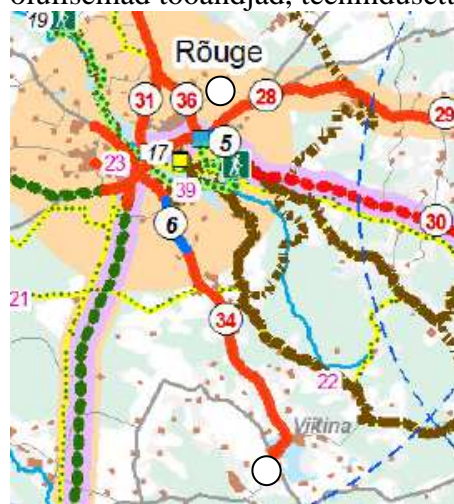
tilise, loodusliku, puhkeväärtuse ja identiteediväärtuse alusel on I klassi Rõuge–Haanja-Kütiorg maastikku hinnatud kõige kõrgemalt.

Ilusate teelõikudena, mis on üks osa väärtuslikust maastikust, ning mille muudavad ilusaks eelkõige teelt nähtavad maastikulised väärtused, on kajastatud planeeringualale jääva teelõiguna-Viitina-Saare-Krabi teelõiku, mis koosneb kolmest omavahel ühendamata lõigust: Viitina mõisakohast ja järvest koos Meegomäega.

**Võru maakonna teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“** keskendub kergliiklusele, kergliiklusmarsruutide ning loodusradade võrgustiku funktsionaalsele ja sidusale kavandamisele, toetudes maakonna majandusliku, sotsiaalse, kultuurilise ja looduskeskkonna ruumilise arengu visioonidele, arvestades ruumilise arengu riiklike ja kohalike vajadustega ning vastavaid huve tasakaalustavate põhimõtetega.

Teemaplaneeringu ülesandeks on kergliikluse osakaalu tõstmine igapäevasel liiklemisel ning maakonna tutvustamine ja teadvustamine võrgustike sidusa toimimise abil. Uute kergliiklusteede nimekirjas on teemaplaneeringus leidnud käsitlust planeeringualaga seotud tee nr 34 asukohaga Jaanipeebu külas ja Viitina alevikus, mis on kajastatud skeemil 2.

Kergliiklusvõrgustikku käsitleva planeeringu koosmõju teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ väljendub eelkõige keskkonnahoiu põhimõtete selgitamises ning maakonna loodus- ja kultuuriväärtuste teadvustamises. Kohalikule elanikkonnale teenuste parema kättesaadavuse tagamiseks ühendatakse kergliiklusteede kaudu tagamaad keskustega, arvestades erinevate kasutajagruppidega (erinevate teenuste tarbijad, koolilapsed, tervisesportlased jne), sihtpunktidega (haridusasutused, vaba aja veetmise paigad, olulisemad tööandjad, teenindusettevõtted, ametiasutused, vaatamisväärsused).



(planeeringuala orienteeruv asukoht tähistatud valge ringiga)

Skeem 2 väljavõte teemaplaneeringu **Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad** joonisest

— olemasolev kergliiklustee — planeeritav kergliiklustee 1. Prioriteedina

**Rõuge valla arengukava 2015-2025** määratleb valla arenguvisionid kuni aastaks 2025 ning strateegilised eesmärgid ja tegevused. Samuti on välja toodud vajalike tegevuste kava tegevusvaldkondade kaupa ajaliselt lühema või pikema perioodi peale. Arengukavas välja toodud eesmärgid puudutavad ka planeeritava ala arengut (eluasemekohtade rajamine, tehnovõrkude rajamine, kergliiklusteede rajamine jm).

Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 **Haanja looduspargi kaitse-eeskiri** reguleerib tegevust Haanja Looduspargi (LP) piiranguvööndis. Dokumentis tuuakse välja looduspargi kaitse-eesmärk, kaitsekorra üldpõhimõtted (lubatud ja keelatud tegevused, tegevuste kooskõlastamise kord jm); sihtkaitsevööndid ja piiranguvööndid, nende kaitse-eesmärk, lubatud ja keelatud tegevused sihtkaitse- ja piiranguvööndites.

Käsitletav planeeringuala jääb Tavaala piiranguvööndisse.

### 3.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Käesolev planeering käsitleb Rõuge vallas Viitina külas asuvat **Koolimaa** katastriüksust ja lähiala. Planeeringuala jääb riigitee nr 25295 Käätsõ-Rõuge-Luutsniku (km 13,17-13,45) ja Viitina järve vahelisele alale. Asukoht teedevõrgu osas on soodne, kuna kinnistu läänepiir kulgeb riigitee nr 25195 serva mööda, kagusse jääb Meegomäe tee, loodesse 300 m kaugusele 25227 Viitina-Heibri tee ja edelasse 430 m kaugusele 25143 Saarlasõ-Kääraku tee.

Enamik teedest on kruuskattega, erandina tee nr 25295, mis on suures osas asfaltkattega. Korralik teedevõrk tagab hea ühenduse nii Võru linnaga (20 km), Rõuge alevikuga (5 km) kui teiste suuremate asustatud punktidega.

Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeringuala paikneb hajaasustuspiirkonnas. Iseloomulikult Rõuge mitmekesisele maastikule on piirkonnas palju rohealasid, järvesid ja tiike, mis ilmestavad maastikku.

Planeeringuala asub Viitina järve ääres looduskaunis kohas. Planeeritavast alast põhja poole jääb Viitina park, kus asuvad mitmed pärandkultuuri objektid: Viitina mõisakeskus (69702:002:0058), Viitina mõisahoone (foto 1), mõisa tallihoone (foto 2). Viitina mõisa laut, mõisa piiritusevabrik, Viitina kauplus, oletatav Viitina pritsikuur jt hooned ja rajatised.

Lisaks pärandkultuuri objektidele jäävad lähipiirkonda tootmishooned (katlamajad), korter- ja üksikelamud jt. hooned, mille kasutuse otstarbe tõttu on kontaktvööndis maad kasutusel nii maatulundus- (Mõisaveere maaüksus), elamumaa (Viitina-Kolme, Viitina-Kahe, Viitina-Ühe, Tiigi maaüksused) sihtotstarbega kui ka tootmismaa sihtotstarbega (Katlamaja kü).

Kontaktvööndisse jäävate hoonete arhitektuur on mitmekülgne, lisaks mõisahooneatele esineb nii ühekordseid pereelamuid, ühe- ja kahekorruselisi ühiskondlikke hooneid kui ka kahe- ja kolmekordseid korterelamuid. Hoonete välisviimistluses on kasutatud traditsioonilisi looduslähedasi ehitusmaterjale. Hooned on sobitatud olemasolevasse maastikku ja asustusstruktuuri.



Foto 1 Viitina mõisapark Viitina mõisahoonega



Foto 2 mõisa tallihoone

### 3.2. Olemasolev olukord

#### Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Olemasolev olukord on kujutatud joonisel 2.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud asfaltkattega riigiteelt nr 25195 Käätsõ-Rõuge-Luutsniku ja avalikult kasutatavalt Tiigi maaüksusele jäävalt kruuskattega 6970237 Meegomäe teelt.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast Viitina järvega (riigi reservmaa ettepanek AT 1212050031), kaguosas Tiigi (69701:004:0790) maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega, läänepiir kulgeb riigitee nr 25195 serva mööda.

Maatulundusmaa sihtotstarbega Koolimaa maaüksus on hoonestamata ning kujutab endast suuremas ulatuses heina- ja põllumaad. Seni toimunud põllumajanduslikule kasutusele viita-

vad rajatud marjajaid ning kilest kasvuhooned, järve äärsel alal kasutamiseks puhke- ja piknikukohana annavad tunnistust veepiirile rajatud purre ning istekohtade ja lauaga lehtla. Planeeringualaga piirneva tee lääneserva ääristavad üksikpuud, samale teepoolele on püstitatud tänavavalgustuslambid (fotod 3,4).



Foto 3 vaade planeeringuala põhjaosale Viitina kauplusega



Foto 4 vaade maanteelt planeeringualale

Pinnamoelt on planeeritav ala vahelduva reljeefiga idapoolse kaldega Viitina järve suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 177.75 (planeeringuala kirdeosas) kuni 184.23 m (ala lääneosas), kõrgused mõõdetud Balti süsteemis.

Mullastikukaart planeeritava ala kohta on suhteliselt ühelaadne: valdavad deluviaal- (*D*) ja gleistunud deluviaalmullad (*Dg*), esineb ka erodeeritud leostunud ja leetjaid (*E2o*) ning nõrgalt erodeeritud leetjaid muldi (*Lke2e*), lõimiseks saviliiv ja liivsavi (vt.väljavõtte mullakaardist).



Väljavõtte mullakaardist (allikas: Maa-amet)

### **Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused**

Planeeringualale ulatub riigitee nr 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku kaitsevöönd, mille laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 m (Alus: EhS §71 lg.2). Planeeringuala paiknemine **Haanja looduspargi** (keskkonnaregistri kood KL01000469) piiranguvööndis on seotud Haanja looduspargi kaitse-eeskirjaga, mis reguleerib tegevust Haanja looduspargi piiranguvööndis.

Veeseaduse § 29 ja Looduskaitseadusega (§37, 38) on sätestatud **Viitina järvega** (registrikood VEE2141500) seotud veekaitsepiirangud, mille järvi üle 10 ha suuruse pindalaga järvel ja veehoidlal ning üle 25 km<sup>2</sup> suuruse valgalaga jõel ning veejuhtmel on:

- kalda piiranguvööndi ulatus 100 m tavalisest veepiirist,
- kalda ehituskeeluvööndi ulatus 50 m tavalisest veepiirist,
- kalda veekaitsevöönd 10 m tavalisest veepiirist.

Tavaline veepiir on seaduse kohaselt põhikaardil märgitud veekogu piir.

Avalikult kasutatava veekoguna käsitletava Viitina järvele määratakse kallasrada. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 tulenevalt on kallasraja laius 4 meetrit, arvestatuna laiust lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva

vahelise maariba. Joonistele on kantud Maa-ameti põhikaardilt veepiir (ühtib tegeliku piiriga) ja veepiirist tulenevad piiranguvööndid.

Detailplaneeringuga hõlmatud alal on registreeritud **II kategooria kaitsealuste** liikide põhjannahkiire (*Eptesicus nilssonii*, keskkonnaregistri kood KL09114098), tiigilendlase (*Myotis dasycneme*, keskkonnaregistri kood KL09114097), pargi-nahkiire (*Pipistrellus nathusii*, keskkonnaregistri kood KL09113929), veelendlase (*Myotis daubentonii*, keskkonnaregistri kood KL09113928) ja **III kategooria kaitsealuse** liigi saarma (*Lutra lutra*, keskkonnaregistri kood KL09110738) elupaigad. Kui liikide kaitseks ei ole LKS §48 lg 3 järgi moodustatud püsielupaika, siis rakendub piiritlemata II ja III kategooria kaitsealuse liigi elupaigas LKS §48 lg 4 kohaselt isendi kaitse.

Joonisel nr 5 „Kitsendused ja piirangud“ on kujutatud Haanja Looduspargi piir, veekogu kaitsevööndid ning kaitsealuste objektide levikuala piir.

Olemasolevad tehnilised rajatised ja nende kitsenduste ulatus:

**maakaabelliini kaitsevöönd** - piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad verikaaltasandid (Alus: majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §10):

**sideehitise kaitsevöönd** - laius 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni (Alus: majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §14).

#### **4. PLANEERINGU LAHENDUS**

Planeeringu koostamisele seatud ülesannete lahendamisel on tuginetud planeeringualaga seotud strateegilistele dokumentidele, mis on välja toodud peatükis 2.

##### **4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uute üksikelamute ehitamiseks kruntide moodustamine, kruntidele ehitusõiguse määramine ning ehituskeeluvööndi vähendamine. Tulenevalt planeeringu koostamise eesmärkidest kavandatakse planeeringuga moodustada planeeritaval ca 1,7 ha suurusel alal kolm väikeelamumaa krunti ning üks tee- ja tänava maa/haljasala maa krunt.

Planeerimisseaduse § 6 järgi on krunt detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krunti pärast planeeringu kehtestamist kasutada.

Katastriüksuste sihtotstarbed- 001; E – elamumaa; 011; M – maatulundusmaa; 007; L – transpordimaa; 017; Üm - üldkasutatav maa – on määratud vastavalt EV Valitsuse 23.10.2008.a. määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“. Krundi kasutamise sihtotstarvete – EP- üksikelamu maa, LT- tee ja tänava maa, HP – haljasala maa - määramisel tuginetakse siseministeriumi poolt välja antud juhendmaterjalile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

##### **4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus**

Joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“ on määratud krundi hoonestusalad, st krundi piiritletud osad, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Krundijaotuse ja teedevõrgu planeerimisel, samuti hoonestusalade moodustamisel on järgitud Rõuge piirkonnale omast maastikku järgivat struktuuri, Viitina järve ja järvest tingitud veekaitselisi piiranguid,



riigitee nr 25195 teekaitsevööndit jm. Hoonestusalad on moodustatud suuremad kui lubatud suurim ehitisealune pind, võimaldamaks arhitektil hoonete projekteerimiseks vabamat ruumikäsitlust ning projekteerimise eelselt valida hoonetele ja rajatistele sobilik asukoht, mis oleks väikseima keskkonnamõjuga ning sulandub keskkonda.

**Krundi ehitusõigus** kajastub tabelina planeeringu põhijoonisel. Viitina Koolimaa katastriüksusele kavandatakse üksikelamumaa krundid, nendele juurdepääsuteed ning kergliiklustee. Kergliiklustee laiuseks on kavandatud 2,5 kuni 3 meetrit.

Pos 4 tee ja tänava maa/haljasala maa krundile kavandatakse juurdepääsutee kallasrajale, lõkkeplats ja paadisild. Krunt on ette nähtud kergliiklusteeks ja puhkealaks.

Lubatud ehitiste kasutamise sihtotstarvete määramisel lähtutakse majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu” nõuetest.

Kavandatavate ehitiste otstarve on välja toodud tabelis 2.

Tabel 2. Lubatud ehitiste otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve
11101	üksikelamu
12744	elamu abihoone

#### 4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala kuulumise tõttu Haanja looduspargi territooriumile jääva väärtusliku maastiku – Rõuge–Haanja–Kütiorg- piiridesse iseloomustab piirkonda hästi säilinud ajaloolise hoonestusstruktuuri, kaunite loodusvaadete ja järvistutega ajalooliskultuuriline tervik.

Väärtusliku maastiku säilimiseks seatud nõuete kohaselt (teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanõuanded) tuleb hajaasustuses uute hoonestusalade ja uute hoonete rajamisel säilitada vastavale piirkonnale iseloomulik asustusstruktuur, arvestades hoonete või hoonetegruppide vahekaugusi hoonete paigutust, ehitusjoont jm.

Sobitada uued hoonestused paikkonnale omaste hoonete proportsioonide ja mahtudega, järgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone. Piirkonna maastikuväärtuste suurendamiseks tuleb hoonete püstimisega välja tuua paikkonna omapära, säilitada ja jätkata ehitustraditsioone, vaadete avamiseks viia kooskõlla kõrvuti paiknevate kruntide põhihooned nii oma arhitektuursetelt lahendustelt kui välisilmelt.

Piirkonna arhitektuurinäited on välja toodud fotodel 5 ja 6.



foto 5,6



Uute hoonete proportsioonid ja maht peavad sarnanema olemasolevate ja naaberhoonete omaga. Arhitektuurne lahendus peab tagama uute hoonete sulandumise olemasolevasse miljöösse, arvestama piirkonnale omase reljeefse maastikuga, keskkonnavalase ja visuaalse sobivusega planeeritavasse piirkonda ning täiendama olemasolevat asustusstruktuuri.

Kruntide hoonestamisel on lubatud kahepoolne katusekalle (viil- ja kelpkatuse), katusekalde lubatud vahemik 30-45°, katuseharja suund soovitatavalt paralleelne teega.

Lubatud on hoone kõrgus kuni 8.5 m, korruselisus kuni 2.

Suletud pinnaga maapealsed ehitised peavad asuma hoonestusalas.

Välisviimistluses kasutada naturalseid maastikku sobivaid ümbrusega harmoneeruvaid värvi- toone, soovitatavalt looduslähedasi pastelseid värvi- toone, vältida erksate ja domineerivate toonide kasutamist.

Ehitusmaterjalideks on lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid ehitusmaterjale: puit, (maa)kivi, telliskivi, krohv, klaas; katusekatte materjalina valtsplekk või bituumenkate, sindel vms. Vältida imiteerivate materjalide (plastvooder jt sünteetilised materjalid, katusekatte- materjalidena kiviimitatsiooniga plekk-kate) kasutamist.

Kasutada ehitusmaterjale ja konstruktsioone, mis arvestavad kohalikku pinnase eripära. Vähendamaks niiskustõusu on soovitatav ehituskonstruktsioonis loobuda keldrist.

Ehitustehnoloogiliste võtetena asendada lintvundament plaat- või vaivundamendiga. Võimalusel tõsta maapinna taset, kasutades selleks materjale, mis ei soodusta niiskustõusu.

Piirete rajamisel on lubatud ümbritseda piirdega kogu krunt, jättes piirdest vabaks Viitina järve kallasrada. Elamukrundi privaatsuse huvides on soovitatav piire paigaldada Pos 1/Pos 4 kallasrajale viiva tee äärde.

Soovitatav aia/tara tüüp on traditsiooniline puidust lippaed või Rõuge kandile iseloomulik hekk kõrgusega kuni 1,2 m, millele võib sissepoole lisada mitte üle 1,2 m kõrguse võrkaia. Mitte rajada kaarja ülaservaga ja valgeks värvitud lippidest aedu ning tellistest värava-/aiaposte.

Hoonestuse parema sulandumise eesmärgil maastikuga peavad piirded oma tüübilt ja värvi- toonilt sobituma ümbritseva keskkonnaga.

Arhitektuurne lahendus, keskkonnaalane ja visuaalne sobivus rajatavasse piirkonda aitab kaasa vaadete säilimisele ja looduskeskkonnale positiivse mõju avaldamisele.

Eeldatavalt ei muuda hoonete ehitamisega kaasnev sujuv ja visuaalselt hajuv maapinna tõstmine oluliselt antud paigale iseloomulikku reljeefi.

Hoonestuse juures kehtib põhinõue: ehitised peavad olema kaasaegsed, parandama elukesk- konna kvaliteeti, samas peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.

Ehitusseadustiku (EhS) § 7 kohaselt tuleb ehitise projekterida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt, hea tava järgida ka muus ehitusega seotud tegevuses, so. ehitamisega seonduv tegevus peab olema ohutu, võimalikult keskkonnasäästlik ning asjatundlik.

#### **4.4. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine**

Detailplaneeringuga käsitletavas piirkonnas on teedevõrk põhimõtteliselt välja kujunenud, kuna kinnistutele on tagatud juurdepääs avalikult teelt.

Juurdepääsuna planeeringualale jääb endiselt asfaltkattega ca 5,5 kuni 6,5 m (kohati kuni 7 m) laiuse sõiduosaga riigitee nr 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku. Ala kruntideks jagamine tingib kruntidele mahasõitude rajamise. Lisaks olemasolevale laiendamist vajavale mahasõidule planeeringuala lõunaosas näeb planeering ala põhjaosas ette täiendava mahasõidu.

Mahasõidu tingivad vajadus juurdepääsuks krundile Pos 1 ja Pos 4 krundile kavandatavale puhkekohale ning Viitina järve kallasrajale. Arvestades reljeefi eripära ja tingimusel, mille kohaselt oleks täidetud nõuded nähtavuse tagamiseks, nõustub maanteeamet (vastavalt eskiislahenduse ülevaatamisele) planeeringuala põhjaosas täiendava ristumiskoha/ mahasõidu rajamisega.

Tuginedes mõõdistatud geoalusele on planeeringuala põhjaosas asuva riigitee nr 25195 sõidu- osa laius 60 m ulatuses ca 1 m kitsam. Seetõttu kavandatakse planeeringu joonistel kujutatud asukohas ühe või mõlema teepoole laiendamine.

Riigiteel nr 25195 avalikult kasutatava teena on teekaitsevöönd. EhS §71 p.1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, tehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. EhS §71 p.2 alusel on riigimaantee teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Tee kaitsevööndis on keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordi-võistlust vm rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraiet; teha vee-režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd (Alus: EhS §72 lg 1).

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale (Alus: EhS §72 lg 2).

Teemaa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramisel lähtutakse Maanteeameti seisukohtadest detailplaneeringu koostamiseks ja detailplaneeringu eskiislahenduse kohta (vt lisad, kirjad 05.10.16, 20.04.17).

Planeeringu joonistel on graafiliselt kujutatud teekaitsevööndi piir, juurdepääsud kruntidele, teelaiendused, hoonestusalade kaugused kavandatavast kergliiklusteest, sõidukite liikumissuunad (joonisel 3) jm. Mahasõitude kavandamisel on arvestatud parimate nähtavuskaugustega ja ohutumate ristumistega riigiteega, millest tulenevalt on planeeringuga määratud juurdepääsukohad kruntidele kohustuslikud. Riigitee kaitsevööndisse hoonestust ei kavandata.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav nähtavus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud riigiteele vajaliku külgnähtavuse, vaba ruumi ning tee nähtavuskolmnurkadega, lähtudes majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maantee projekteerimismid“ toodud nõuetest (tabel 5.1).

Joonisel nr 5 kujutatud peateele väljasõidu nähtavuskolmnurgaga tagatakse põhjapoolselt (täiendavalt) mahasõidult projektkiirusel 50 km/h nähtavuskaugus vasak- ja parempöördel 120 m rahuldaval tasemel. Sellega on täidetud maanteeameti nõue täiendava mahasõidukoha osas. Väljasõidul riigiteele nr 25195 lõunapoolselt (olemasolevalt) mahasõidult, kus liiklusesagedus on väiksem, on projektkiiruseks määratud 70 km/h, nähtavuskauguseks rahuldaval tasemel 200 m. Vasakpöördel on nõue täidetud, parempöördel, arvestades reljeefi omapära, väheneb nähtavuskaugus 100 meetrile, mis vastab projektkiiruse 60 km/h puhul tasemele „erandlik“. Sõiduteega külgneva vaba ruumi laius mulde ja süvendi korral 2,5 m vastab mõlemates mahasõidukohtades nõutud rahuldavale tasemele.

Juurdepääsuteed kruntidele katta tolmuvaba kattega (graniitsõelmed vm).

Lähtudes Võru maakonna jalgrattateede teemaplaneeringust kavandatakse planeeringuga teede nr 25195 ja 6970237 ristmikust paralleelselt sõiduteega riigitee alusele maale perspektiivne kergliiklustee Viitina mõisakeskuse katastriüksusele jääva Viitina kaupluse lähedal paikneva jalgrajani. Kergliiklustee kaudu ühendatakse planeeringuala (nn tagamaa) keskusega, milleks on Viitina mõisakeskus. Kergliiklustee jätkub kaupluse ja järve vaheliselt alalt vasakpöördega kaupluse taguselt platsilt Viitina mõisakeskuse suunas kulgevale teele. Kergliiklustee laius trepiosa ulatuses on kavandatud 3 m, jalgrattal liikumine on võimalik trepi kõrvale kavandatud ca 1,5 m laiusel teosal. Vajadusel kavandatakse tee jätkumine tulevikus koostatavate projektide raames.

Joonisel näidatud ning seletuskirjas kirjeldatud lahendused on põhimõttelised. Täpsed lahendused selguvad koostöös Maanteeametiga projekteerimise käigus.

Kergliiklustee rajamine planeeringualal teekaitsevööndisse ei avalda otseselt negatiivset mõju roheline võrgustiku struktuuridele. Vaatamata võimalusele, et kergliiklustee rajamisega võib vähesel määral muutuda teetammiga ristisuunaline pinna- ja põhjavee liikumine, on eeldatavalt muudatused veerežiimis minimaalsed. Ligikaudu 275 m pikkusest kergliiklusteest on nõue eraldusriba 5 m ulatuses osas suuremas osas teest täidetud, teelõigu A-A ulatuses tuleb nn. ruumipuudusel rajada kergliiklustee ca 60 m ulatuses riigitee alusele maale riigitee kõrvale. Ruumivajaduse hindamisel, liikluslahenduse planeerimisel ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse koostamisel kaasati planeeringu koostamisse Toner- Projekt OÜ teedeinsener. Tagamaks liiklusohutus nähakse ette riigitee äärde äärekivide paigaldamine. Sõidutee ja kergliiklustee vahele on kavandatud ohutusriba. Kuna kergliiklustee idaserv jääb kohati Viitina järve kalda nõlvast ca 1,5 m kaugusele, kavandatakse tee idaserva ohutuse mõttes jalakäijate piire. Piirdega tagatakse jalakäijatele ja jalgratturitele ohutu liikumine. Piirde tüüp selgub projekteerimisel. Kergliiklustee kavandamine ja projekteerimine peab olema kooskõlastatud nii Maanteeameti kui Keskkonnaametiga. Vältimaks kergliiklejate sõiduteel liikumist kasutada kergliiklustee kattena riigiteega sarnast katet. Tee kattematerjal täpsustatakse projektiga.

Kallasrajale liikumiseks on Pos 4 krundile kavandatud 2.5 m laiuse tee rajamine, mida on võimalik kasutada ka veesõiduki (paadi) veekogu äärde transportimiseks.

**Parkimine** on lahendatud krundisiseselt. Riigitee ääres ja väljaspool krunte on parkimine keelatud. Parklakohtade arvutamisel elamukrundidel tuginetakse Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, mille kohaselt arvutatakse minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) suletud brutopinna (A) ja parkimismääriga (n) korrutisena. Valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimismääriks 3 parkimiskohta. Parkimine krundil lahendatakse hoone ehitusprojektiga. Parklaala katendina kasutada sademeveet läbilaskvaid materjale (murukivi, graniitsõelmed). Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkrundidele.

#### **4.5. Haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine**

Planeeringualale jääb haljastust minimaalselt, veepiir on osaliselt võsastunud, esineb üksikuid lehtpuid. Haljastuse osakaalu suurendavad näiliselt pargipuud teisel pool Viitina järve, riigitee vasakpoolsesse serva jäävad üksikud puud. Planeering näeb ette olemasoleva elujõulisema haljastuse võimalikult suures osas säilitamise, säilitatavad puud on põhijoonisel märgistatud vastava leppemärgiga. Elamukrundide haljastamisel on krundiomanikul lubatud haljastuse rajamine tingimusel, et see ei varjaks vaateid ümbruskonnale.

Detailplaneering ei näe ette kohustuslikku haljastamist, soovitatav on piirduda madalakasvuliste üksikute puudega. Haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude paigutuse ning nende kaitsevöönditega. Lubamatu on rajada haljastust tehnovõrkudele, kus tuleb arvestada seal kehtivate piirangutega.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ **soovitatakse** rohevõrgustiku tugevdamiseks püüda säilitada tugiala terviklikkus, olemasolevad pinnavormid, haruldased taimekooslused ja väriselupaigad, veekogude osas vältida vee omadusi halvendavaid tegevusi ning aidata kaasa veekogude ja nende kaldaalade looduslikkuse säilitamisele. Olemasoleva maastiku säilitamise huvides on oluline, et hoonestusala (ühtlasi õueala) paikneks võimalikult väikesel territooriumil. Uute hoonete ja nende ümbruse projekteerimisel arvestada olemasoleva reljeefi eripäradega, vältida ehitamise käigus suuremaid maapinna kõrguste muutusi juurdepääsuteede ja hoonete rajamisel.

**Heakorra** seisukohast tuleb eelkõige likvideerida ebaseaduslikud kilehooned, lehtla ja purre. Krundiomanikel kanda hoolt selle eest, et krundil olevad teed ja platsid oleksid puhtad lumest. **Kuritegevuse ennetamiseks** on oluline välisvalgustus.

**Jäätmekäitlus** kavandada krundisiseselt, olmejäätmed ja ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse konteineritesse, mille asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojektis. Elamu valmimisel tuleb kruntide omanikel liituda Rõuge vallas korraldatud jäätmeveoga. Ehitusjäätmed ja ohtlikud jäätmed saab ära anda Rõuge valla jäätmejaama.

**Vertikaalplaneerimist** käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata.

Vältida suuremahulisi pinnase tõstmisi.

#### **4.6. Ehitistevahelised kujad**

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt EhS § 11 lg 4 kehtestatud siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tule levik ühelt ehitiselt teisele takistatakse hoonetevaheliste kujade abil. Detailplaneeringuga lubatud elamukruntide madalaim tulepüsivusklass on TP3-tuldkartev. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

#### **5.12. Tehnovõrkude asukohad**

##### **5.12.1. Üldosa**

Planeeringualale jäävate tehnovõrkude teemat on käsitletud peatükis 3.

Tehnovõrkude planeerimisel on tuginetud lisaks teistele normmaterjalidele dokumendile „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“.

Riigitee alusele maaüksusele kavandatud tehnovõrkude liitumised projekteeritakse kinnisel meetodil, tehnovõrkude asukohad tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Joonis 4 „Tehnovõrkude planeering“ on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele tehnilistele projektidele.

##### **4.7.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus**

Elektrivarustuse kavandamisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 247158 (koos lisana esitatud eskiisile märgitud liitumispunktidega Elektrilevi OÜ-le kuuluvatel kaablitel).

Elektritingimuste kohaselt on detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine võimalik olemasoleva Aigari 10/0,4 kV alajaama 0,4 kV fiidril F1. Elektriühenduseks ühildatakse teedega elektriliinide koridorid toitepunktist kuni liitumiskilpideni maakaabliga, liitumiskilbid tarbijate kruntide piiridele on kavandatud ühe- ja kahekojalistena, kilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele tuleb planeeringuga moodustatavatel ehituskruntidel seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Kui tekib vajadus elektrivõrgu ümberehituseks, toimub ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada vastav taotlus.

**Tänavavalgustus** lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega. Vaatamata üldlevinud soovitusel rohevõrgustiku tuumaladel ning rohekoridorides vältida valgustusega teede ja radade rajamist, on käesoleval juhul kergliiklusele mõeldud teede valgustamine oluline turvalisuse tõstmiseks, mistõttu leida keskkonda minimaalselt häirivad valgustuslahendused. Valgustus peab tagama ohutu liikluse, ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid. Normidele vastava tänavavalgustuse rajamine aitab tagada piirkonna liiklusohutust ning vähendab kuritegevuse riske.

Valgustite omavaheline kaugus sõltub valgustusklassist ja valgustite võimsusest, valgustimastid paigaldada tee (tänav) äärde.

Elektri- ja tänavavalgustuse varustuseks tuleb koostada eraldi tehnilised projektid.

#### **4.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrjevesi**

Käesoleval ajal ei ulatu planeeringualale vee- ja kanalisatsioonitorustik.

Elamukruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud liitumisega korterelamu (Viitina-Kolme kü, 69702:002:1510) juures olemasoleva veetrassi ja kanalisatsioonitrassiga, võttes aluseks Viitina vee- ja kanalisatsiooni-torustiku teostusmöödistuse joonise (töö nr 134/08). Veevarustus baseerub Katlamaja (69702:002:1612) kü rajatud puurkaevust. Kanalisatsioonitrassi kaudu suunatakse reovesi asustusüksusel 9307 paiknevasse biotiiki.

Vee – ja kanalisatsioonitrassi ehitab kuni kinnistu liitumispunktini välja võrguettevõtja.

**Sademevee** suunamiseks riigitee alt kasutada planeeringuala lõunaosas riigitee äärde rajatud kraave. Riigiteele koguneva sademevee suunamiseks järve kavandatakse planeeringuala põhjaossa sadeveetoru restkaevuga, mille asukoht on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise käigus.

Kruntidel hajutada sademevesi haljasaladele, vajadusel suunata kruntidele kogunev sademevesi vertikaalplaneerimisega järve. Hoone projekteerimisega kaasneva vertikaalplaneeringuga suunata sademeveed ehitatavatest hoonetest eemale.

Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja riigimaantee teemaale.

#### **Tuletõrjevesi**

Tuletõrje veevarustuseks paigaldatakse planeeringuala kagunurka Tiigi (69701:004:0790) maaüksuse alale kuiv hüdrant, mis ühendatakse imitarnetoru kaudu Viitina järvega. Hüdrant peab vastama ja olema ehitatud vastavalt EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetele. Võimalik on kasutada ka planeeringualast läände ca 150 m kaugusele jäävat Viitina-Kolme maaüksusel (69701:003:1510) paiknevat hüdranti.

#### **4.7.4. Sidevarustus**

Koolimaa kinnistul (69702:002:0057) asuvad kaablid (2 KSPP tüüpi kaablit ja TZ 7x4x1,2 tüüpi kaabel) kuuluvad Telia Eesti AS'ile.

Sidevarustuse kavandamisel on aluseks võetud Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 27761742, 14.12.2016. Telia sidevõrgu lõpp-punkt Jaam VTN asub planeeringualast loodes kinnistul 69702:002:0074. Tehniliste tingimuste kohaselt on lubatud muuta planeeringuala kruntidele jääva sidekaabli asukohta, muutmisele kuulub Pos 1 ja 2 kruntidele jäävast sidekaablist ca 106 m. Sidekaablite väljakandmine on võimalik, kui olemasolevad kaablid asendada ainult täpselt samade parameetritega sidekaablitega.

Vajadusel uute ehituskruntide sidevajaduste katmiseks planeeringualal tuleb ehitada 6-kiuline single mode optiline maakaabel alates jaotuskohast VTN kuni planeeringuala piirile, kuhu paigaldada sidekaev KKS2 ½ ning sinna teha jätk, millest paigaldada 4 kiuline single mode optiline kaabel igasse hoonesse. Kaablid keevitada. Tööde teostamine võib toimuda ainult kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Reeglina finantseerib kaablite ümberpaigutamist sellest huvitatud isik. Töö tuleb tellida ehitajatelt, kellel on Telia Eesti AS'i poolt sideehituste kompetentsi tunnustus.

#### **4.7.5. Soojavarustus**

Planeeritavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalkütte baasil, milleks võib kasutada üldlevinud energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid tahke- ja vedelküteteaineid (puitküte, elektriküte, pellet, maaküte jm). Keelatud on kasutada keskkonda saastavaid süsteeme (jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid), ka ei ole planeeritavas piirkonnas soovitatav õliküte.

Planeeringuga on arendajatele antud võimalus soojavarustus lahendada maasoojuspumba baasil. Paiknemise tõttu Viitina järve kaldal kavandatakse enamuse torustikust paigaldada

Viitina järve. Maaküttesüsteemi kavandamisel Viitina järve tuleb tugineda oma tegevuses Haanja looduspargi kaitse-eeskirja nõuetest ning taotleda kooskõlastus Keskkonnametilt.

Maaküttetorustiku ehitamisel järve kaldaalale ei laiene ehituskeeld (LKS §38 lg 5 p 8).

Planeeringus on reserveeritud maaküttelealade suurusteks ca 1140 m<sup>2</sup>.

Maakütteks tuleb rajada maa-alune torustik, mis paigaldatakse nii järve kui ka pinnasesse.

Õigesti dimensioneeritud ja paigaldatud pinnasekollektor ei mõju taimestikule ega ökoloogilistele tingimustele negatiivselt.

Maaküttetorustiku vette paigaldamisel on nõutav vee erikasutusluba.

Kuna maasoojusenergia hulk on suurem niiskema pinnase ja pikema maakollektori puhul, on võimalik krundiomanike kokkuleppel rajada ühine maaküttetorustik.

Maaküttetorustiku ligikaudsed alad on kujutatud joonistel 4 ja 5.

Maaküttesüsteemi ehitamine lahendatakse konkreetse ehitusprojektiga.

#### 4.7.6. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Plan. algatamise eelne pikkus plan.alal (m)	planeeringuga kavandat. pikkus+ liitumine (sh plan. alal) (m)
madalpingekaabel	95	116
valgustuskaabel	-	min 276
veetoru	-	min 180 + 140
kanalisatsioonitoru	-	min 180 + 140
sademeveetoru	-	min 10
sidekanalisatsioon	255	võrgu väljakandmine 106 m
maaküttele kollektor		min 900 m

#### 4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Kuna detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, tegevused ei ületa keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara, ei algatata Rõuge Vallavolikogu 31.08.2016 otsusega nr 45 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, samadel põhjustel ei pea Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon KSH algatamist vajalikuks.

Eeldatavalt ei too planeeringualale hoonete ja rajatiste ehitamine kaasa negatiivseid mõjusid Natura 2000 võrgustiku alale.

#### Mürakaitse

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega ning hoonestusalad on kavandatud riigitee nr 25195 kaitsevööndi piirile, tuleb tulevastel krundiomanikel arvestada olemasolevast (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a. 265 autot/ööpäevas) ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kavandatud hoonestusalade kauguse tõttu riigiteest ei ulatu elamutele eriti märkimisväärselt riigitee liiklusest põhjustatud häiringuid, mistõttu on eeldatavalt tagatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemed. Arvestades planeeritud liikluskoormust, ei avalda see olemasolevale maanteeliiklusele märkimisväärselt negatiivset mõju.

Vaatamata eelpool välja toodule tuleb tagada maantee äärsete elamute mürakaitse. Teekaitsevööndi äärde kavandatud ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine ei põhjustaks tervise häiringuid.

Elamute projekteerimisel on oluline otstarbekas ruumide paigutamine. Järgitakse põhimõtet, mille kohaselt ei paigutata vaikust nõudvaid ruume (magamistube) elamute maantee poolsele küljele. Liiklusrast tingitud hoonesisest müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jne.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasnedagi ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Maanteeamet riigitee nr 25195 omanikuna ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab Arendaja.

### **Meetmed rohevõrgustiku ja väärtusliku maastiku säilimiseks**

Võttes aluseks maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, kus antakse suunised rohelise võrgustiku ja väärtuslike maastike säilimiseks ja toimimiseks, on planeeringus arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- rohevõrgustiku tugiala terviklikkuse säilitamiseks ja rohevõrgustiku tugevdamiseks püütakse säilitada olemasolevat pinnareljeefi, vältides ehitamise käigus suuremaid maapinna kõrguste muutusi juurdepääsuteede ja hoonete rajamisel,
  - ehitamisel väärtusliku loodusega piirkonnas kasutada kergeid ehitusmasinaid;
  - eelistada loodussõbralikku ehitusviisi, kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikat;
  - ehitustegevuse alguses koorida huumusmuld territooriumilt ja ladustada see lähipiirkonnas, kasutada seda haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel;
  - rohelise võrgustiku sobitamisel infrastruktuuri objektidega, milleks kujunevad tehnilised rajatised, vältida suurematele aladele tehnovõrkude paigutamist.
  - Arvestatav negatiivne mõju rohevõrgustikele võib ilmneda kergliikluste ehitamise ajal uue mulde rajamisel ja ehitusmaterjalide ladustamisel. Soovitav on ehitusperioodil viia negatiivsed mõjud miinimumi, rajades ühes piirkonnas tehnovõrgud üheaegselt ja kooskõlas teede ehitusega.
  - Arvesse võttes asjaolu, et planeeringualal on registreeritud II kategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), tiigi-lendlase (*Myotis dasycneme*), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*), veelendlase (*Myotis daubentonii*) ja III kategooria kaitsealuse liigi saarma (*Lutra lutra*) elupaigad, püüda vältida kaitsealuste isendite elutegevuse häirimist ning viia ehitusperioodil mõningane lühiajaline mõju isendite elutegevusele võimalikult miinimumi. Tööd tuleb teostada võimalikult madalveeperioodil ning minimaalsetel veetasemetel, vältimaks hõljumi edasikannet. Tööde teostamisel rakendada tootmistehnoloogilisi, hüdrotehnilisi ning sanitaarmeetmeid tagamaks Viitina järve kaitse saasteainetega reostamise eest. Kasutatav tehnika peab olema töökorras ega tohi põhjustada vee- ega pinnasereostust.
  - Hoonete ja nende ümbruse projekteerimisel arvestatakse reljeefi eripäradega, kavandades hoonestusalad võimalikult väikesele territooriumile;
  - hoonete kavandamisel sobitatakse paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning järgitakse konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone,
  - vaadete avamiseks viiakse kooskõlla kõrvuti paiknevate kruntide põhihooned arhitektuursetelt lahendustelt ja välisilmelt, tagamaks kavandatud hoonestusalade sulandumine keskkonda ja samas vältimaks hoonestamisega maastikupildi häirimine.
  - Maastiku avatuse huvides piirata suuremahulise täiendava kõrghaljastuse rajamist alale. Kuigi maastikuväärtuste suurendamisel on oluline vaadete avamine ja säilimine veekogult kallastele, tuleb järgida veeseaduse § 29 lg 4 p 2, mille kohaselt on veekaitsevööndis puu- ja põõsaste raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta keelatud.

Lisaks teemaplaneeringus käsitletavale lähtutakse hoonete ja rajatiste rajamise eelselt nende paigutamisel maastikulistest ja geotehnilistest tingimustest, tagamaks hoonetes piisav päevane valgustatus ja väikseima keskkonnamõjuga asukoht. Hoonestamise ja heakorrastamisega tagatakse sademevee immutamine oma krundi piires ja välditakse sademevee voolamist naaber-



kruntidele ja riigiteele. Ehitiste püstitamise perioodil soovitatakse tehniliste rikete vältimiseks kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

Tehnovõrkude- ja rajatiste liitumisega ühistrassidega tagatakse keskkonnanõuetele vastavus, keskkonnaohtlikute rajatiste projekteerimisel nõutakse arvestamist keskkonnakaitse nõuetega. Hoonete kütmine kavandatakse lokaalselt, kasutades energiasäästlikku ning minimaalselt keskkonda saastavat üldlevinud küttesüsteemi. Maaküttetorustiku paigutamisel Viitina järve tuleb võtta arvesse järve ja selle lähiumbruse kuulumist Natura 2000 võrgustikku, kus järgida mõistlikku looduskasutust.

Kasutades keskkonnasõbralikest materjalidest valmistatud torusid on kaasnevad keskkonnanõud minimaalsed. Soojuspumba küttekontuuri täitelahus suletud süsteemina on loodusele kahjutu ja laguneb lekke korral pinnases ja vees ilma seda kahjustamata, mistõttu puudub hilisem veekeskkonda kahjustav mõju.

Tööde teostamisel kasutatav tehnika peab olema töökorras ega tohi põhjustada vee- ega pinnasereostust. Riskiteguriks on torustiku mehaanilise vigastamise võimalus. Negatiivse mõju ilmnmisel veekogule või keskkonnale tuleb koostöös ökoloogide, bioloogide vms eriala esindajatega tarvidusele võtta veekogu või keskkonna tervendamise meetmed.

Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks. Elamu valmimisel tuleb kruntide omanikel liituda Rõuge vallas korraldatud jäätmeveoga.

#### 4.9. Tabel 4. Servituutide vajaduse määramine

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Pos 1	elekter- valdaja- Elektrilevi OÜ sidekaabel – valdaja- Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 2	elekter- valdaja- Elektrilevi OÜ sidekaabel – valdaja- Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 2	Pos 3 juurdepääsu tagamine	teeservituut
Pos 3	Pos 2 juurdepääsu tagamine	teeservituut
Pos 3	elekter- valdaja- Elektrilevi OÜ sidekaabel –valdaja- Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 4	Elekter, valgustus- valdaja- Elektrilevi OÜ sidekaabel – valdaja- Telia Eesti AS Pos 1, 2, 3 vee-ja kanal.trassid- trasside valdaja	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Viitina-Kolme kü	Pos 1, 2, 3 vee-ja kanal.trassid-trasside valdaja	tehnovõrguservituut
Tiigi kü	tuletõrjeveetoru hüdrandiga Pos 1, 2, 3 jt kü tuleohutuse tagamiseks	tehnovõrguservituut

Isiklik kasutusõigus on vajalik seada tehnovõrkudele vastava trassi valdaja kasuks trassi kaitsetsooni laiuselt kuni liitumispunktini. Täiendavate servituudilepingute sõlmimine toimub vajadusel hilisematel etappidel, kui kokku ei lepita teisiti.

Servituudid on kantud joonisele 5. Joonise parema loetavuse huvides pole joonisele kantud Pos 1 teemaa alla kavandatavate tehnovõrkude servituudialad.

#### **4.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualal on tegevus kitsendatud põhiliselt riigimaantee teekaitsevööndis (30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast). Tee kaitsevööndi ulatuses võib tee valdaja kitsendada omaniku tegevust (hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne). Teekaitsevööndis tehtav tegevus riigitee ääres tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Krundivaldaja tegevust piiratakse Viitina järve veekaitsete piiranguvööndite (ehituskeel- ja veekaitsevöönd, kalda piiranguvöönd) osas.

Nõutav on kallasrajale juurdepääsuvõimaluse tagamine.

Paiknemisel Haanja looduspargi piiranguvööndis tugineda oma tegevuses Haanja looduspargi kaitse-eeskirja nõuetest. Kaitsealal asuvate ja alale kavandatavate ehitiste tõttu tuleb arvestada Haanja looduspargi kaitsekorralduskavaga.

#### **4.11. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused.**

Käesolev detailplaneering käsitleb Viitina järve ääres paiknevat Koolimaa maaüksust, mis on aegade jooksul leidnud aktiivset kasutamist aiamaade ja puhkekohtadena, millest tulenevalt on alale püstitatud ajutised kilest kasvuhooned ning kaldapiirile rajatud piknikukohad.

Väikeste põllulappide juhuslik harimine on üldjuhul minetanud oma vajaduse ja pole jätkusuutlik. Looduskaunis piirkonnas mõjuvad ajutised rajatised kilest kasvuhoonete ja puidust varjualustena kaootiliselt, läbimõtlematult ja häirivalt. Tekkinud on vajadus maastikuväärtuste suurendamiseks ja eluasemekohtade rajamiseks Viitina järve ääres.

Paiknemisest Viitina järve ääres ulatuvad planeeringualale veekaitsetelised piirangud – ehituskeeluvöönd (50 m) ja veekaitsevöönd (10 m), lisaks jääb planeeringuala täies ulatuses Viitina järve kalda piiranguvööndisse (piiranguvööndid on kantud planeeringu joonistele).

Ehituskeeluvööndi ulatumine kavandatavatele kruntidele piirab planeeringualal optimaalse suuruse, kuju ning ehitamist võimaldava hoonestusalaga kruntide moodustamist. Ehituskeeluvööndis on keelatud uute ehitiste ja uute rajatiste rajamine (Alus: LKS §38 lg 3). Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse, tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele jt rajatistele (LKS lg 4). Ehituskeeld ei laiene ka kehtestatud detailplaneeringuga tehnovõrgule ja –rajatisele, sillale, avalikult kasutatavale teele jt rajatistele (LKS lg 5).

Nimetatud erandid puudutavad küll käesolevat detailplaneeringut (tehnovõrgud, avalik tee), kuid välistavad planeeringuga lahendatava põhiülesande – uute hoonete ja rajatiste püstitamist. Planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd, maanteeamet ei poolda hajaasustuses teekaitsevööndisse hoonestuse rajamist. Teekaitsevööndisse kavandatud ehitiste projekteerimisel on suurem tõenäosus tervise häiringute põhjustamiseks.

Kuulumisest väärtusliku maastikuna Haanja LP koosseisu on väärtusliku maastiku säilitamisel oluline osa vaadete avamisel. Ilusa teelõiguna, mis on üks osa väärtuslikust maastikust, ning mille muudavad ilusaks eelkõige teelt nähtavad maastikulised väärtused, on planeeringualale jääva riigitee nr 25195 teelõik km 13,17-13,45.

Püstitades hooned teemaa piirile suhteliselt lähedale piiratakse vaadete avatust.

Hoonete püstitamisel sõiduteest kaugemale ja reljeefilt madalamale alale säilib (reljeefilt) kõrgemal paiknevalt teelt oluliselt laiem vaade ümbrusele ja järvele.

Ajaloolised kaardid vaadeldava ala kohta ei näita küll püsivaid eluasemekohti, kuid viitavad aktiivsele maaharimisele ja sellega seoses põlluharimisriistade hoiustamiseks mõeldud varjualuste jt rajatiste püstitamisele Viitina järve veepiirile suhteliselt lähedale. Kasvuhooned ja puhkekohad on kasutatust leidnud tänaseni.

Ülalpool välja toodud põhjused mõjutavad oluliselt planeeringuala krundistruktuuri ja teede kavandamist, mistõttu taotletakse keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist 50 meetrilt 25 meetrile.

Looduskaitseeaduse (LKS) § 40 lg 1 kohaselt võib keskkonnaamet ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

LKS § 34 kohaselt on ranna kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Detailplaneeringuga tagatakse LKS §34 sätestatud kalda kaitse eesmärgid järgnevalt välja toodud põhjustel:

- **Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine**

Planeeringuga kavandatu realiseerimise korral on ette nähtud olemasolev väärtuslikum haljastus säilitada. Kuigi osa Viitina järve äärses alast on võsastunud, on lubamatu omaalgatuslik kalda puhastamine võsast, kuna veekaitsevööndis on veeseaduse § 29 lg 4 p 2 kohaselt keelatud puu- ja põõsaside raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta (sätestatud planeeringu seletuskirja pt. 4.8).

Kuigi planeeringualal on registreeritud II kategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*), tiigilendlase (*Myotis dasycneme*), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*), veelendlase (*Myotis daubentonii*) ja III kategooria kaitsealuse liigi saarma (*Lutra lutra*) elupaigad, ei mõjuta Viitina järve ehituskeeluvööndi vähendamine oluliselt nimetatud kaitsealuste liikide elutegevust, kuna ehituskeeluvööndi vähendamise piir 25-meetrile jääb kaitsealuste liikide pesitusala piirile või sellest kaugemale (vt joonis 5). Vaatamata sellele on antud soovitus vältida kaitsealuste isendite häirimist ehitusperioodil, viies mõningane lühiajaline mõju isendite elu-tegevusele võimalikult miinimumi (lähemalt pt.4.8).

- **Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

Planeeringuala on kasutatud kortermajade aiamaadena. Inimtegevuse tulemusel on maa-ala jagatud väikesteks põllulappideks, kuhu on istutatud marjapõõsaid, ehitatud kasvuhooneid ja puhkekohti.

Planeeritud kruntide suurus 2973 m<sup>2</sup> kuni 3265 m<sup>2</sup> ning kavandatud juurdepääsuteed ei põhjusta olulist maa killustamist. Planeeringu lahenduse realiseerimisel võetakse planeeritavatel maaüksustel ehitusalade ja teede alla ca 15-18% planeeritavate kruntide pindaladest. Võimaldamaks tulevikus arhitektil hoonete projekteerimisel vabamat ruumikäsitlust, on planeeringus moodustatud hoonestusalad suhteliselt suured. Kuna üldlevinud elamis- või puhkekohtade hoonestamisel ja kruntide kujundamisel eelistatakse (eriti looduskaunis kohas) kompaktselt ja privaatset õueala, täpsustatakse hoonete asukohad hoonestusaladel ehitusprojektiga. Kompaktne õueala aitab kaasa maastikuväärtuste suuremale säilimisele.

- **Reljeefi, kõlvikute ja kinnisasjade piirid**

Kuigi reljeef langeb planeeringualal järsemalt ida suunas (järve poole) ning ühtlustub lääne suunas (tee poole), ei kujune reljeefi muutustest eriti olulist takistavat tegurit ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse esitamisel käsitletavas piirkonnas.

Vaadeldavas piirkonnas on mullastik üsna ühtlane, tegemist on samalaadsete muldadega.

Planeeritava kinnistu piir muutub seoses kruntideks jagamisega, kõlvikute piirid ei mõjuta krundijaotuse kavandamist.

Hoonete ehitamisega kaasnev sujuv ja visuaalselt hajuv maapinna tõstmine ei muuda oluliselt antud paigale iseloomulikku reljeefi.

### **Olemasolevad teed, tehnovõrgud ja väljakujunenud olukord**

Kruntidele juurdepääs on kavandatud riigiteelt nr 25195 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku.

Planeeringuga kavandatud suhteliselt lühikesed juurdepääsuteed ei kujuta endast tihedat ning aktiivset kasutamist leidvat teedevõrku. Teemaplaneeringu „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ kohase kergliiklustee rajamisega, mis toetub maakonna majandusliku, sotsiaalse, kultuurilise ja looduskeskkonna ruumilise arengu visioonidele ning arvestab ruumilise arengu riiklike ja kohalike vajadustega ning vastavaid huve tasakaalustavate põhimõtetega, rajatakse kergliiklustee kui tervislik ja keskkonnasäästlik transpordiliik igapäevaseks liiklemiseks ning maakonna tutvustamise ja teadvustamise võrgustiku sidusaks toimimiseks.

Tee ja tänava maa ning haljasala maa ühise krundi moodustamine, mille koosseisu on lisaks kergliiklus- ja juurdepääsuteedele kavandatud puhkeala, kujuneb väljaarendamise tulemusel külarahvale kogunemise ja kooskäimise kohaks ja külalistele vaba aja veetmiseks järve ääres. Planeeritud teede poolne reostusohut pole tähelepanuväärne, kuna teed on kavandatud katta sademeveett läbilaskva materjaliga (peenkillustik, kruus), sademeveed on ette nähtud immutada maasse.

- **Lähipiirkonda rajatud tehnovõrgud**

Lähipiirkonda rajatud elektrimaakaablid ning ühisvee- ja kanalisatsioonitrassid toetavad uutele moodustatavatele kruntidele tagatakse keskkonnanõuetele vastavate tehnovõrkude rajamist. Ühistrassidega liitumine väldib eeldatavalt reo- ja heitvee juhtimist järve kaldaalale.

Küttest ja jäätmete ning sademevee käitlemisest tulenev mõju järve kaldaalale on eeldatavalt väheoluline.

- **Kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

Kalda kaitse eesmärk on ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine.

Vaadeldavas piirkonnas Viitina järve ääres ja lähiumbruses pole rangelt välja kujunenud paikonnale omast asustusstruktuuri, kus hoonete või hoonegruppide paigutus oleks reguleeritud või seatud kohustuslik ehitusjoon.

Jälgides asustust planeeringuala lähipiirkonnas, võib täheldada, et vaatamata kruntide erinevale suurusele Viitina järve ümbruses, on olemasolevad hooned rajatud veepiirile küllalt lähedale. Nii on järve põhjakaldal Pardisoo, Liinamehe ja Andresemäe maaüksustel püstitatud hooned järvest 20-35 m kaugusele, läänekaldal Viitina mõisakeskuse üksusel 15 m kaugusele, lõunakaldal Tiigi ja Kase maaüksustel 30 m kaugusele.

Samuti ei tähelda erinevusi eelpool nimetatud maaüksuste hoonestustiheduse ja planeeritud kruntide (kokku kolme krundi peale lubatud 6 hoonet) vahel. Selle põhjal võib järeldada, et asustuse rajamine järvest 25 m kaugusele, mis on planeeringuga taotletav ehituskeeluvööndi vähendamise kaugus, ei avalda olulist mõju üldisele Viitina järve äärsele asustustihedusele. Planeeringu lahendusega kaasneb võimalikult väike inimtegevusest lähtuva mõju lisandumine, mis on arvestatav neutraalse aspektina.

Planeeringu lahenduses on püütud säilitada olemasolevat maapinna reljeefi, ka on arhitektuurilistes nõuetes sätestatud vajadus järgida piirkonnas väljakujunenud arhitektuuri.

**Planeeringujärgselt kõiki keskkonnakaitselisi reegleid arvestavalt rajatud ehitiste kavandamine koos heakorrastatud ümbrusega ilmestavad maastikupilti, sobitades maastikuilmelt oma arhitektuuriliste nõuete täitmisel antud piirkonda.**

**Kuna tegemist on suhteliselt väikesemahuliste ehitustega ning väikese arvu hoonetega (krundi kohta kuni 2 hoonet), ei hakka hooned maastikuilmeliselt häirima.**

**Samuti ei suurene ehituskeeluvööndi vähendamisega piirkonnas oluliselt asustus ning sellest tulenev koormus loodusele ja veekogule.**

Kalda kaitse eesmärk on vaba liikumise tagamine. juurdepääs kallasrajale

Avalikuks juurdepääsuks kallasrajale on Pos 4 krundile kavandatud 2,5 m laiune tee maismaa poolsest küljest kallasrajale pääsemiseks. Maaomanikele seatakse kohustuseks hooldada kallasrada ning võimaldada igäihele kallasrajal takistusteta liikumine, jättes kallasrada läbitavaks ööpäevaringselt. Keelatud on rajada piirdeid kallasraja poolsele küljele, millega soodustatakse ja tagatakse vaba liikumine kallasrajal, mistõttu kavandatud tegevus ei ole kalda kaitse-eesmärkidega vastuolus.

## **KOKKUVÕTVALT**

Käesolev planeeringulahendus võimaldab Viitina järve kaldaalale hoonestatavate kruntide moodustumist hoolimata sellest, et tegemist on rohevõrgustiku koridoris paikneva piirangu-alaga.

Tähelepanuväärne on kohaliku omavalitsuse huvitatus uute eluasemekohtade rajamise vastu Koolimaa kinnistul. Detailplaneeringu koostamist algatades on vallavalitsus pidanud silmas eelkõige noori peresid, andmaks neile soodsatel tingimustel võimaluse eluasemekoha rajamiseks ja aidates tulevikus kaasa tehnovõrkude ja teede rajamisel.

Detailplaneeringuga määratud hoonestus- ja kasutamistingimuste kohane arendustegevus aitab kaasa eluasemekohtade suurenemisele Viitina külas ja maastikuväärtuste suurendamisele väärtuslikul maastikul.

Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab moodustada optimaalse suuruse ja kujuga elamukrunte, muuta ohutumaks liikluskorraldust riigimaanteel, täiendada olemasolevat teedevõrku kergliiklusteega. Kergliiklustee tervisliku ja keskkonnasäästliku transpordiliigina on vajalik igapäevaseks liiklemiseks ning maakonna tutvustamise ja teadvustamise võrgustiku sidusaks toimimiseks.

Planeeringus toodud arhitektuuritingimuste põhjal projekteeritavad hooned sulanduvad olemasolevasse keskkonda ning ei mõju häirivalt, pigem ilmestavad ja korrastavad maastikupilti. Ehitustegevust on võimalik korraldada olemasolevat juurdepääsuteed kasutades, ehitusalade valikul lähtutakse rohelisest võrgustikust, püüdes jälgida, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi rohevõrgustiku koridore ega piiraks rohelise võrgustiku toimimist.

Planeeringu realiseerimise tulemusel antakse eluolu edendamiseks Eestimaa äärealal hajasustuses looduskaunis kohas hoonestustingimuste loomisel alale aktiivne kasutus.

Planeeringu lahenduses püütakse säilitada olemasolevat maapinna reljeefi, arhitektuurilistes nõuetes on sätestatud vajadus järgida piirkonnas väljakujunenud arhitektuuri.

Hoonestusalade kavandamine kruntide idakülge on tingitud olemasolevast olukorrast (teede paiknemine ja teekaitsevöönd, järvega piirnemine ning veekogu piiranguvööndid).

Planeeringulahendusega ei kaasne olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist, kuna keskkonda saastavaid objekte alale ei planeerita ning reo- ja heitvee juhtimist järve kaldaalale otseselt ei toimu.

Planeeringulahenduse kohaselt kavandatud tehnovõrgud ei kujuta endast potentsiaalset reostusohu, mistõttu ei tohiks eeldatavalt toimuda otseselt reo- ja heitvee juhtimist järve kaldaalale. Eeldatavalt on Viitina järve kaldale väheoluline sademevee käitlemisest tulenev mõju. Soojustpumba küttekontuuri täitelahus suletud süsteemina on loodusele kahjutu ja laguneb lekke korral pinnases ilma seda kahjustamata, mistõttu puudub hilisem veekeskkonda kahjustav mõju.

Planeeritud teed ei kujuta endast tihedat ning aktiivset kasutamist leidvat teedevõrku, reostusohu teede poolt pole tähelepanuväärne. Pos 4 krundile kavandatud juurdepääsutee tagab planeeringu lahenduse elluviimisel kallasrajale vaba juurdepääsu.

Arvestades olemasolevat olukorda ning võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks kavandatud tegevusi, ei kahjusta ehituskeeluvööndi vähendamine järve kaldaalal kaitse eesmärke.

**Arvestades eeltoodut tehakse ettepanek taotleda Keskkonnaametilt luba Viitina järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeringuala piires 50 meetrilt 25 meetrile vastavalt planeeringu joonistel kujutatuga.**

#### **4.12. Planeeringu rakendamise võimalused**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel (katastriüksusteks jagamine).

Detailplaneeringuga määratakse kruntidele ehitusõigus, liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.

Ehitusõigus realiseeritakse arendajate poolt.

Enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist tuleb rajada arendusega seotud teed ja kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis).

Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteed jm korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus.

Paiknemise tõttu riigimaantee kaitsevööndis tuleb arendusega seotud tegevus ja arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee teekaitsevööndis, esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismisnormidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (koos selle osadega) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustiku § 24 nõuetele vastava isiku poolt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi omanike ja võrguvaldajate kokkuleppele ja tehniliste projektide kohaselt. Elektriprojekt kooskõlastatakse täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Telia sidevõrgu tööde teostamine võib toimuda ainult kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Paiknemisel Haanja looduspargi piiranguvööndis tugineda oma tegevuses Haanja looduspargi kaitse-eeskirja nõuetele ja arvestada looduspargi kaitsekorralduskavaga.

Maaküttetorustiku paigaldamisel Viitina järve peab olema vee erikasutusluba.

Enne ehituslubade väljastamist on vajalik teha servituutide kanded kinnistusraamatusse.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

**5. JOONISED**

**5.1. Situatsiooniskeem**

**5.2. Olemasolev olukord**

**5.3. Planeeringu põhijoonis**

**5.4. Tehnovõrkude planeering**

**5.5. Kitsendused ja piirangud**

