



Rõuge Vallavalitsus

LÄHTESEISUKOHAD

Rõuge vallas Rõuge alevikus Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamiseks.

1. Planeeringu eesmärk

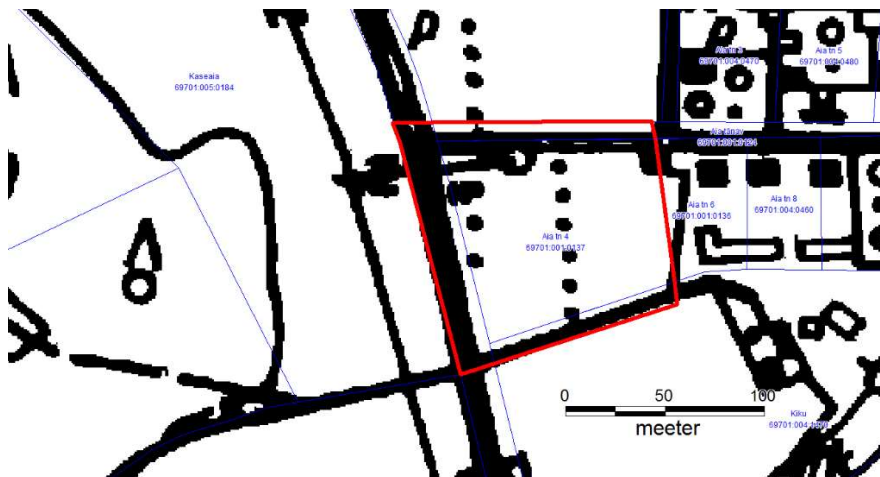
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uute üksikelanute ehitamiseks kruntide moodustamine, kruntidele ehitusõiguse määramine.

2. Planeeringuga lahendatavad ülesanded.

- 2.1. planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2.2. krundi hoonestusala määramine;
- 2.3. krundi ehitusõiguse määramine;
- 2.4. ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 2.5. haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine;
- 2.6. kruntidele juurdepääsuteede asukoha määramine;
- 2.7. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 2.8. servituutide seadmise vajaduse määramine;
- 2.9. maakasutuse/krundi sihtotstarve;
- 2.10. tehnovõrkude asukoha määramine.

3. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala suurusega ca 1,3 ha asub Rõuge alevikus alljärgneval joonisel punase joonega piiratud alal.



4. Planeeringualale jäävate maade omanikud/valdajad.

- 4.1. Rõuge alevik Aia tn 4 katastriüksus 69701:001:0137, omanik Rõuge vald;
- 4.2. Rõuge alevik Aia tänav katastriüksus 69701:001:0124, omanik Rõuge vald;
- 4.3. 25195 Käätso-Rõuge-Luutsniku tee 69701:005:2810, valdaja Maanteeamet;
- 4.4. Jaanipeebu küla Kiku katastriüksus 69701:004:1470, omanik Ülo Raudsepp.

5. Kehtivad planeeringud/arengukavad/dokumendid millega arvestada detailplaneeringu koostamisel.

- 5.1. Rõuge valla arengukava 2015-2025;
- 5.2. Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ 2005;
- 5.3. Võru maakonna teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ (2013);
- 5.4. Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2025;
- 5.5. Aia tn 4 katastriplaan M 1:2000, koostatud Tartu Maakorralduse OÜ poolt 07. 2016;
- 5.6. Aia tn 4 alusplaan M 1:500, töö nr KE-7877, koostatud Tartu Maakorralduse OÜ;
- 5.7. Rõuge aleviku arhitektuursed tingimused/soovitused
<https://rouge.kovtp.ee/documents/822972/16229656/Arhitektuursed+tingimused.pdf/3a9881aa-f3a7-41e1-8739-5193bee03fa1?version=1.0>;
- 5.8. Haanja Looduspargi kaitse-eeskiri.

6. Keskkonnamõju hindamine

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik kuna detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, tegevused ei ületa keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

7. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud/hinnangud.

Esialsel hinnangul ei ole vajadust täiendavate uuringute/hinnangute läbiviimiseks.

8. Esialsed seisukohad detailplaneeringu lahenduse koostamiseks

- 8.1. Määrata krundi- ja hoonestusala piirid;
- 8.2. Määrata krundi sihtotstarve;
- 8.3. Määrata krundi ehitusõigused arvestades piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi sh. hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim ja vähim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast;
- 8.4. Arvestades piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ja sobivust maastikku määrata arhitektuurinõuded ehitistele sh. proportsioonid, lubatud välisviimistluse materjalid (vältida erksaid ja domineerivaid toone), lubatud katusekalle;
- 8.5. Koostöös võrguvaldajatega leida sobivad tehnovõrkude/rajatiste asukohad;
- 8.6. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht;
- 8.8. Liikluskorralduse osas määrata krundile juurdepääsu asukoht, parkimine lahendada krundisisiselt;
- 8.8. Planeeringuga määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted;
- 8.9. Määrata servituutide seadmise vajadus;
- 8.10. Seletuskirjas välja tuua planeeringu rakendamise võimalused;
- 8.11. Planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringu-lahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

9. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised.

- 9.1. Detailplaneeringu joonised koostada Aia tn 4 alusplaanile M 1:500 (Tartu Maakorralduse OÜ töö nr KE-7977);

- 9.2. Situatsiooni skeem M 1:5000;
- 9.3. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega M 1:500;
- 9.4. Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega M 1:500;
- 9.5. Et muuta planeering avalikustamisel osalejatele arusaadavamaks, peab detailplaneeringu koosseisus olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

10. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud.

- 10.1. Päästeamet;
- 10.2. Keskkonnaamet;
- 10.3. Võru Maavalitsus;
- 10.4. Maanteeamet;
- 10.5. Planeeritava maa-ala kinnistute omanikud/valdajad ja piirinaabrid;
- 10.6. tehnoõrkude omanikud/valdajad;
- 10.7. asjast huvitatud isikud.

11. Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus

- 11.1. Planeeringu koostamisel arvestada juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.
- 11.2. Planeeringu eskiislahendus seada kokku vastavalt lähteseisukohtadele.
- 11.3. Seletuskirja kuuluvad lehed, sh. joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja esitada sisukorras.
- 11.4. Planeering esitada Rõuge Vallavalitsusele üle vaatamiseks ja vastu võtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja elektronpostiga pdf formaadis.
- 11.5. Vallavalitsus korraldab vajadusel planeeringu eskiislahenduse töökoosolekuid.
- 11.6. Planeerija viib planeeringulahendusse vallavalitsuse poolt ettenähtud parandused ja muudatused.
- 11.7. Nõuetekohane detailplaneering esitada Rõuge Vallavalitsusele kehtestamiseks neljas eksemplaris paber kandjal millelele on lisatud CD pdf formaadis planeeringuga + joonised täiendavalt dgn/dwg formaadis.

12. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

- 12.1. Detailplaneering esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul pärast detailplaneeringu koostamise algatamist.
- 12.2. Planeeringu kehtestamise või kehtestama jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.



KESKKONNAAMET

Tiit Toots
Rõuge Vallavalitsus
vald@rauge.ee

Teie 30.06.2017 nr 7.1-7/632-16

Meie 20.07.2017 nr 6-2/17/7998-2

Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamisest

Austatud Tiit Toots

Edastasite Keskkonnaametile tutvumiseks ning vajadusel täiendamiseks Võrumaal Rõuge vallas Rõuge alevikus **Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu** koostamiseks esitatud lähteseisukohad.

Rõuge Vallavolikogu otsusega 28.09.2016 nr 56 algatas Rõuge vallas Rõuge alevikus Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu ca 1,3 ha suurusel maa-alal. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on uute elamukruntide kavandamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkudele ja –rajatistele asukoha määramine.

Rõuge vallal puudub üldplaneering ning seega järgitakse planeerimisseaduse §-s 142 sätestatud ning detailplaneeringu menetlemisel lähtutakse üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest. Arvestades eeltoodut ning vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 esitatakse tutvumiseks detailplaneeringu lähteseisukohad ning soovitakse Keskkonnaameti ettepanekuid lähteseisukohtade täiendamiseks.

Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringus hõlmatud ala Aia tn 4 katastriüksus (katastritunnuse 69701:001:0137), Aia tänav katastriüksus (katastritunnus 69701:001:0124), Käätsõ-Rõuge-Luutsniku tee katastriüksus (katastritunnus 69701:005:2810) ja Kiku katastriüksus (katastritunnus 69701:004:1470) asuvad Haanja looduspargi (keskkonnaregistri kood KLO1000469) Keskusala piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri“. Haanja looduspargi põhieesmärk on kaitsta, säilitada ja tutvustada Eesti kõrgeimat kuhjelist saarkõrgustikku, esinduslikke ürgorgusid, loodus- ja pärandmaastikke ning looduse mitmekesisust, aidata kaasa kohaliku eluolu edendamisele ja säästva puhkemajanduse arengule ning kaitsta kaitsealuste liikide elupaiku. Keskusala piiranguvööndi kaitse-eesmärk on maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Detailplaneeringuga hõlmatud alale ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega püsielupaiku.

Haanja looduspargi maastikulise tsoneeringu kohaselt paikneb Rõuge alevik kõrge miljööväärtusega. Hoonestuse projekteerimisel **palume seepärast arvestada piirkonnale**

omast arhitektuuri (proportsioonid, kõrgus, katusekaldenurk) ja hoonete maastikku sobivust. Välisviimistluses palume vältida erksaid ja domineerivad toone.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaili Viilma
looduskaitse juhtivspetsialist
Lõuna regioon

Annika Tuum 782 3605
annika.tuum@keskkonnaamet.ee



Rõuge aleviku Aia tn 4 detailplaneeringu lähteseisukohtade ettepanekud

Esitasite Võru maavanemale tutvumiseks ning vajadusel täienduste tegemiseks Rõuge vallas Rõuge alevikus Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad.

Rõuge Vallavolikogu otsusega 28.09.2016 nr 56 algatati Rõuge vallas Rõuge alevikus Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneering ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeritav ala on ca 1,3 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uute pereelamu kruntide kavandamine.

Maavanem tutvunud esitatud lähteseisukohtadega ja valla kodulehel <http://rouge.kovtp.ee/detailplaneeringute-eskiislahendused> oleva Rõuge aleviku Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu materjalidega teeb ettepanekud lähteseisukohtadele ning juhib tähelepanu järgnevale:

Rõuge vallal puudub üldplaneering. Kehtiva üldplaneeringu puudumisel tuleb detailplaneeringut menetleda nagu üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut järgides Planeerimisseaduse (PlanS) §-s 142 sätestatud, mille kohaselt detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Ettepanekud lähteseisukohtadele:

1. Lisada lähteseisukohtade alapunkti 5.7. juurde link, kus kohalt on valla kodulehel leitavad Rõuge aleviku arhitektuursed tingimused/soovitused, millega tuleb arvestada detailplaneeringu koostamisel.
2. Lisada lähteseisukohtade alapunkti 8 PlanS § 3 lõikest 3 tulenev nõue: Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

3. Tulenevalt PlanS § 81 lõikest 3 on maavanemal õigus määrata lisaks lähteseisukohtades nimetatud koostöötegitajatele ja kaasatavatele isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha planeeringu koostamisel koostööd või keda tuleb koostamisse kaasata.

Palun lisada lähteseisukohtade alapunkti 10 kaasatavaks isikuks ka Maanteeamet, kuna planeeritavasse alasse jääb Kätso- Rõuge Luutsniku (25195) riigimaantee ja selle kaitsevöönd. Detailplaneeringu lahendus on vajalik kooskõlastada ka Maanteeametiga.

Detailplaneeringu algatamisel/koostamisel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust (KSH) ja anda selle kohta eelhindang, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) §-st 33. Detailplaneeringu algatamise otsuses on viidatud § 33 lõikele 6, mille kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Rõuge Vallavalitsus on eelhindangu eelnõule saanud tagasiside Keskkonnaametilt 23.09.2016 kirjaga nr 6-5/16/260-2. Seisukoha küsimist KSH eelhindangule teistelt asjaomastelt asutustelt ja tagasisidet valla kodulehel olevatest materjalidest ei nähtu.

Palun lisada valla kodulehele Aia tn 4 detailplaneeringu lisadesse koostatud KSH eelhindang ja sellele antud seisukohad.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Heli Põhja

Haridus- ja sotsiaalosakonna juhataja maavanema ülesannetes

Ülle Luuk 78 68 311

ulle.luuk@voru.maavalitsus.ee