



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr: DP – 0162

Planeeringu taotluse esitaja: Rõuge Vallavalitsus

**Rõuge vald
Rõuge alevik
Aia tn 4 katastriüksuse
ja sellega piireneva maa
detailplaneering**

Juhatuses liige

Priit Luts

Planeerija

Viive Jääger (kutsetunnistus 116148)

Tartu 2017

Betooni 9
51014
TARTU
Registrikood 10039227

Tel: 7422 471
Fax: 7422 606
E-mail: info@tartumaakorraldus.ee

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk. Andmed planeeringuala kohta	3
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	3
3.1. Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed	5
3.2. Olemasolev olukord. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	6
4. PLANEERINGU LAHENDUS	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.4. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine	10
4.5. Haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	11
4.6. Ehitistevahelised kujad	12
4.7. Tehnovõrkude asukohad	12
4.7.1. Üldosa	12
4.7.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus	12
4.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrjevesi	12
4.7.4. Sidevarustus	12
4.7.5. Soojavarustus	13
4.7.6. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	13
4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	13
4.9. Servituutide vajaduse määramine	14
4.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
4.11. Planeeringu rakendamise võimalused	15
5. JOONISED	15
5.1. Situatsiooniskeem	16
5.2. Olemasolev olukord	17
5.3. Põhijoonis tehnovõrkudega	18
5.4. Maakasutus ja kitsendused	19
6. KOOSKÕLASTUSED	20
6.1. Kooskõlastuste kokkuvõte	20
7. LISAD	21
7.1. Rõuge Vallavolikogu otsus nr 56 28.09.2016 detailplaneeringu algatamise ning KSH mittealgatamise kohta. Lähteseisukohad	22
7.2. Eelhindang detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta	28
7.3. Keskkonnaameti kiri 23.09.16 nr 6-5/16/260-2 seisukoha kohta KSH kohta	27
7.4. Aia tn 4 katastriüksuse plaan	29
7.5. Maaneeameti kiri 02.11.16 nr 15-2/16-00744/045 seisukohtade kohta dp-le	30
7.6. Telia Eesti AS kooskõlastus nr 28045778	30
7.7. Elektrilevi OÜ Kagu- Eesti regiooni tehnilised tingimused nr 249597	31
7.8. Keskkonnaameti kiri 20.07.17 nr 6-2/17/7998-2 seisukoha kohta DP-le	33
7.9. Võru MV kiril 01.08.17 nr 12-2/17/870-2 dp lähteseisukohtade kohta	35

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk.

Andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu 28. septembri 2016 otsus nr 56 „Rõuge alevikus Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“, mille kohaselt planeering koostatakse ca 1,3 ha suurusel maa-alal vastavalt asendiplaanile.

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

Rõuge Vallavolikogu 28. 09. 2016 otsusega nr 56 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	katastriüksuse aadress	katastriüksuse tunnus	katastriüksuse pindala	katastriüksuse sihtotstarve
Aia tn 4	Rõuge alevik	69701:001:0137	9073 m ²	maatulundusmaa
Aia tänav	Rõuge alevik	69701:001:0124	2315 m ² /984 m ² *	transpordimaa
Viitina jalgte L5	Jaanipeebu küla	69701:001:0198	711 m ² /28 m ² *	transpordimaa
Tamme tänav	Jaanipeebu küla	69701:001:0197	852 m ² /738 m ² *	transpordimaa
25195 Käätso-Rõuge-Luutsniku	Soekõrdsi küla	69701:005:2810	-	transpordimaa

*Märkus: esitatud planeeringualasse kuuluv pind

Detailplaneeringu algatamisel kuulus planeeringualasse Kiku maaüksus. Seoses nimetatud maaüksuse jagamisega kuuluvad alates 06.07.2017 planeeringuga hõlmatavasse alasse osa Kiku maaüksusest eraldatud Tamme tänavast ja osa Viitina jalgteest L5.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, arengukavad ja dokumendid.

Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

- Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, koostatud 2005;
- Võru maakonna teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ (2013);
- Rõuge valla arengukava 2015-2025;
- Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2025;
- Rõuge aleviku arhitektuursed tingimused/soovitused (koostatud 2010);
- Haanja Looduspargi kaitse-eeskiri;
- Aia tn 4 katastriplaan M 1:2000, koostatud Tartu Maakorralduse OÜ poolt 07. 2016;
- Aia tn 4 alusplaan M 1:500, töö nr KE-7877, koostatud Tartu Maakorralduse OÜ poolt; mõõdistatud novembris 2016, koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

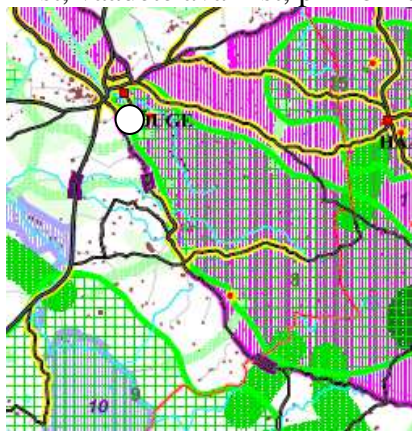
Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ olulisimateks alateemadeks on roheline võrgustik ja väärtuslikud maastikud. Teemaplaneeringu seletuskirjas kehtestatakse peale seadustega antud piirangute maakasutust ja asustust suunavad üldised keskkonnatingimused 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 keskkonnaaspektist lähtuvalt määratud erinevad kasutustingimused.

Rohelise võrgustiku osas jääb planeeringuala T2 Härämäe rohelise võrgustiku maakondliku tugiala piiranguvööndisse, mis kujutab endast ulatuslikku vahelduva maastikuga ala Haanja looduspargis. Samuti jääb ala üleeuroopalise Natura võrgustiku Haanja looduspargi (LP) Keskusala piiranguvööndisse. Keskusala piiranguvööndi kaitse-eesmärk on maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Haanja looduspark hoiab, taastab ja arendab Haanja kõrgustikule aja jooksul inimese ja looduse koosmõjul kujunenud iselaadset maastikku, looduskooslusi ning elulaadi. Tegevust Haanja LP piiranguvööndis reguleerib Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 Haanja looduspargi kaitse-eeskiri. Detailplaneeringuga hõlmatud alale ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega püsielupaiku.

Väärtuslike maastike teemas, kus on käsitletud ja väärtustatud eelkõige traditsioonilist kultuurmaastikku, kus nähtub varasematel aegadel inimeste ja looduse poolt loodu, jääb planeeringuala Haanja LP territooriumile jääva I klassi väärtusliku maastiku – Rõuge–Haanja-Kütiorg- piiridesse, mida iseloomustavad kuppelmaastik, hästi säilinud ajaloolise hoonestusstruktuuriga, kaunite loodusvaadete ja järvistutega ajalooliskultuuriline tervik.

Võrumaa väärtuslike maastike 5 hindamiskriteeriumi (kultuurilis-ajaloolise väärtuse, esteetilise, loodusliku, puhkeväärtuse ja identiteediväärtuse) alusel on I klassi Rõuge–Haanja-Kütiorg maastikku hinnatud kõige kõrgemalt. Haanja LP maastikulise tsoneeringu kohaselt on **Rõuge alevik kõrge miljööväärtusega** pärandmaastik (keskusala), mille peamisteks väärtusteks on ajalooline kirikuküla, vaated, küla planeering ning sotsiaalse keskuse staatus. Piirkonna väärtusliku maastiku kasutustingimused käsitlevad maastikulise väärtuse säilitamist, vaadete avamist, piirkonnale omase taluarhitektuuri säilitamist ja edasiarendamist.



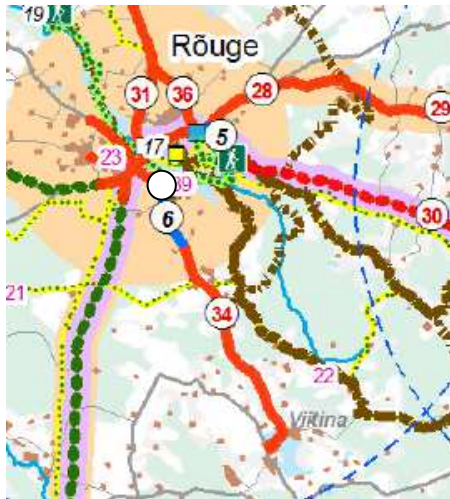
(planeeringuala orienteeruv asukoht tähistatud valge ringiga).

Skeem 1 väljavõtte teemaplan. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused kaardilt

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

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 31 - Rõuge alevikku läbiv tee

Sõmerpalu-Musthamba tee ristist kuni Jaanipeebu külani (kajastatud skeemil 2). Tee rajamise prioriteetideks on liiklusohutuse parandamine ja asulasisesse ühendustee tagamine. 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, teenindustevõtted, ametiasutused, vaatamisväärsused).



Skeem 2 väljavõtte 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).

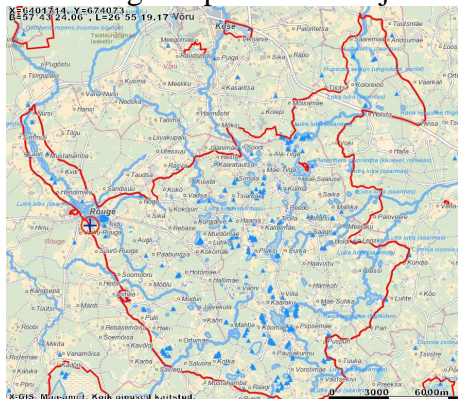
Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavas 2013-2025 tuuakse välja üldised arengud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamisel vallas, et selle läbi parandada piirkonna elanikkonna elukvaliteeti, samas kindlustades puhta looduskeskkonna. Dokument näeb ette planeeringuala liitumise ühisvõrkudega.

Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 **Haanja looduspargi kaitse-eeskiri** reguleerib tegevust Haanja LP piiranguvööndis. Haanja LP hoiab, taastab ja arendab Haanja kõrgustikule aja jooksul inimese ja looduse koosmõjul kujunenud iselaadset maastikku, looduskooslusi ning elulaadi.

3.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Käesolev planeering käsitleb Rõuge vallas Rõuge aleviku äärealal Jaanipeebu küla piiril asuvat Aia tn 4 katastriüksust ja lähiala. Planeeringuala asub teedevõrgu osas soodsas kohas, kuna kinnistu piirneb läänest riigiteega nr 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku (km 8,78-8,89), põhjast Aia tänavaga ja lõunast Tamme tänavaga. Korralik teedevõrk Rõuge alevikus tagab küllalt hea ühenduse nii Võru linnaga (12,6 km), Rõuge vallamajaga (1,4 km) kui ka paljude Rõuge turismiobjektidega: Rõuge Ööbikuorg (2,3 km), Viitina mõisakeskus (9 km) jt. Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeringuala paikneb Haanja looduspargi äärealal, looduspargi loodeservas (vt skeem).



Asukohaskeem. Planeeringuala asukoht Haanja looduspargis

Vaatamata planeeringuala paiknemisele Rõuge alevikus jääb Aia tn 4 katastriüksus piirneva alaga haja- ja tiheasustusala piirile, kus kirde- ja lääne poole jäävad elamumaakrundid, lõuna- ja lääne poole aga haritud põllu- ja heinamaamassiividega maatulundusmaad, mis vahelduvad õue- ja/või rohealadega. Nii elamukruntide kui maatulundusmaade puhul on hoonestus rajatud põhiliselt suuremate teede äärde. Maatulundusmaade puhul võimaldab elamute õuealade koondumine tee äärde paremini korraldada maaharimist põllu- ja rohumaadel. Iseloomulikult Rõuge mitmekesisele maastikule ulatuvad kontaktvööndisse Rõuge Suurjärv ja Valgjärv, lisaks mõned tiigid, palju on rohealaid. Veekogud ja haljasalad ilmestavad maastikku.

Lähiümbruse hoonestusalad ja ehitusmahud pole suured, õuealale on püstitatud kuni kahekorruselised üksikelamud ühe kuni nelja abihoonega. Hoonete arhitektuur on üsna sarnane, tegemist on kahepoolse katusekaldega (vahemikus 30-45 kraadi) kuni kahekordsete ühepereelamutega, mille välisviimistluses on kasutatud traditsioonilisi looduslähedasi ehitusmaterjale (kivi ja puitu jm.). Elamud oma abihoonete ja rajatistega on sobitatud olemasolevasse maastikku ja asustusstruktuuri.

3.2. Olemasolev olukord.

Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Olemasolev olukord on kujutatud joonisel 2.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik põhjaküljest kruuskattega 5 m laiuse sõiduosaga Aia tänavalt (foto 1) ja lõunaküljest kruuskattega 3 m laiuse sõiduosaga Tamme tänavalt (foto 2). Mõlemad teed saavad alguse asfaltkattega riigiteelt nr 25195 Kätso-Rõuge-Luutsniku.



fotod 1,2

Planeeringuala piirneb põhjast Suurjärve tn 1 (69701:004:0500) maaüksusega, idaküljest Aia tn 6 (69701:001:0136) maaüksusega, lõunast Kiku (69701:00:0196) maaüksusega ja lääneküljest Kaseaia (69701:006:0181) ning Pihlaka (69701:005:0312) maaüksustega.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uute üksikelamute ehitamiseks kruntide moodustamine, kruntidele ehitusõiguse määramine. Tulenevalt planeeringu koostamise eesmärkidest kavandatakse detailplaneeringuga moodustada planeeritaval ca 1,3 ha suurusel alal kolm elamumaakrunti, üks tootmismaa ning kaks transpordimaa krunti.

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 – elumumaa; 011; M – maatulundusmaa, 007; L – transpordimaa; 003; T - tootmismaa – 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, OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa – määramisel tuginetakse siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjalile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis tehovõrkudega“ on määratud krundi hoonestusalad, so krundi piiritletud osad, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi. Hoonestusalade moodustamisel on järgitud riigitee nr 25195 teekaitsevööndit, tehovõrkude kaitsevööneid, ümbruskonna asustusstruktuuri jm.

Hoonestusalad on moodustatud suuremad kui suurimad lubatud ehitisealused pinnad, võimaldamaks arhitektil hoonete projekteerimiseks vabamat ruumikäsitlust.

Oluline on projekteerimise eelselt valida hoonetele ja rajatistele sobilik asukoht, mis sulandub keskkonda ning oleks väikseima keskkonnamõjuga.

Krundi ehitusõigus kajastub tabelina planeeringu põhijoonisel.

Aia tn 4 katastriüksusele kavandatakse üksikelamumaa krundid suurusega 2118 kuni 3733 m², elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt, tee ja tänava maa krundid.

Detailplaneeringu algatamisel kuulus planeeringualasse Kiku maaüksus, alates 06.07.2017.a. kuulub planeeringuala Pos 4 krundi koosseisu osa (28 m²) Viitina jalgteel L5 ja osa (738 m²) Tamme tänava krundist. **Pos 4 krundist eraldi krunti ei moodustata.**

Tee ja tänava maa krundid taotletakse munitsipaalomandisse, eesmärgiks kruntide kasutamine kergliiklusteena või juurdepääsuteena elamukrundile.

Sihtotstarbe teenindamiseks on kruntidele lubatud teede, parklate ja tehovõrkude rajamine.

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

Rõuge aleviku miljöö on ajalooliselt väljakujunenud maastikku järgiv tänavavõrk, haljastus, hoonestusviis, omanäoline arhitektuur, kaunis loodus- ja kultuurmaastik oma reljeefi, rohe-, vee- ning kaldaaladega – need on väärtused, mida avaliku huvi tõttu tuleb hoida ja looduses ning inimühiskonnas toimivas loomulikus arenguprotsessis mitte kahjustada vaid täiendada.

Võru maakonna teemaplaneeringust “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” lähtuvalt on Rõuge alevik ja selle lähiümbrus väärtusliku maastiku ala, millele on tema väärtuste hoidmiseks seatud soovitusteks maastikuliste väärtuste hoidmine, vaadete avamine ning uute hoonete kavandamisel arhitektuuriliste soovituste järgi.



fotod 3,4



Lähtuvalt (kehtestamata) üldplaneeringuga kavandatavast aleviku perspektiivsest maakasutusest tsoonide kaupa antakse konkreetsetele maa-aladele erinevad soovitused ja tingimused nende arendamiseks (dokument „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuused tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“).

Rõuge keskuse maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritav maaüksus piirkonda nr 17 – perspektiivne elamumaa. Lubatud on krunte grupeerida ja näha ette erinevaid elamuid, kus iga grupi hooned peavad olema ühes stiilis, et elamuala moodustaks terviku. Kuna piirkond (nr 17) on suhteliselt suur, võib planeeringualast moodustada omaette grupi ühtsete arhitektuuriliste tingimustega. Piirkonna arhitektuurinäited on välja toodud fotodel 3, 4.

Uute hoonete proportsioonid ja maht peavad sarnanema olemasolevate ja naaberhoonete omaga. Arhitektuurne lahendus peab tagama uute hoonete sulandumise olemasolevasse miljösse, arvestama piirkonnale omase reljeefse maastikuga ning tundlikult täiendama olemasolevat asustusstruktuuri.

Hoonestamisel on lubatud kahepoolne katusekalle (viilkatus), katusekalde lubatud vahemik 40-45°, katuseharja suund soovitatavalt paralleelne teega. Lubatud hoone kõrgus kuni 8.5 m, korruselisus kuni 2. Suletud pinnaga maapealsed ehitised peavad asuma hoonestusallas.

Välisviimistluses kasutada naturalseid maastikku sobivaid värvitoone, vältida erksate ja domineerivate toonide kasutamist.

Ehitusmaterjalideks on lubatud kasutada naturaalseid ehitusmaterjale: puit, (maa)kivi, telliskivi, krohv, klaas; katusekatte materjalina valtsplekk või bituumenkate, sindel vms.

Vältida imiteerivate materjalide (plastvooder jt sünteetilised materjalid, katusekattematerjalidena kiviimitatsiooniga plekk-kate) kasutamist.

Soovitav aia/tara tüüp on traditsiooniline puidust lippaed või Rõugele 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 värvitoonilt sobituma ümbritseva keskkonnaga.

Arhitektuurne lahendus, keskkonnavalne 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 elukeskkonna kvaliteeti. Ehitised peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.

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

Hoonete pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele ning selle remondi, korrashoiu ja kasutamise kulud oleks võimalikult väikesed.

4.4. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine

Detailplaneeringuga käsitletavas piirkonnas on teedevõrk põhimõtteliselt välja kujunenud.

Planeeringu algatamisel teenindasid lisaks riigiteele nr 25195 piirkonna kinnistuid teed nr 6970406 Suurjärve tänav ja nr 6970407 Aia tänav, Kiku kinnistule tagas juurdepääsu kinnistu põhjaküljes kulgev kruuskattega eratee.

Planeeringuga kavandatud Pos 3 krundile juurdepääs avalikelt teedelt puudus. Vältimaks Pos 3 krundile kavandatava juurdepääsu osas uue tee rajamist läbi planeeritavate Pos 1 ja 2 kruntide, millega kaasneks kruntide suuruse vähendamine, peeti majanduslikult otstarbekamaks krundi lõunaservaga piirneva eratee kasutamist. Pidades silmas planeeringuga kavandatavat juurdepääsu, saavutati kokkulepe Kiku maaomanikuga teeosa eraldamise osas. Samaaegselt detailplaneeringu koostamisega toimus Kiku maaüksuse jagamine, mille tulemusel eraldati Kiku maaüksusest transpordimaa krundid (vt tabel 1), mis on registreeritud maakatastris 06.07.2017.a.

Riigiteel nr 25195 kui avalikult kasutataval teel on teekaitsevöönd. EhS § 71 p1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. EhS § 71 p2 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 spordivõistlust vm rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraiet; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd (Alus: EhS §72 lg 2).

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.

Teemaa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramisel lähtutakse Maanteeameti seisukohtadest detailplaneeringu koostamiseks 02.11.16 nr 15-2/16-00744/045 (vt lisa).

Planeeringu joonistel on graafiliselt kujutatud teekaitsevööndi piir, juurdepääsud kruntidele, välja toodud sõidukite liikumissuunad (joonis 3).

Arvestades planeeringuala paiknemisega Rõuge aleviku piirides, järgides planeeringualast kirdesse jäävate Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ja Vanakuuste maaüksuste kohta detailplaneeringuga (DP-088) kavandatud hoonestamist, lisaks 300 m kaugusel Jaanipeebu külas asuvate maaüksuste hoonestusalade kaugust riigimaantee ääres, taotletakse käesoleva detailplaneeringuga hoonestusala kauguseks teekatte servast 25 m.

Teekaitsevööndisse on osaliselt kavandatud kohustuslik kõrghaljastus. Joonisel nr 3 on kujutatud planeeritud rajatiste ja olemasoleva kõrghaljastuse kaugus riigitee teekatte servast.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud riigiteele vajaliku külgnähtavuse ning nähtavuskolmnurkadega. Lähtudes majandus - ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106

„Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ nõuetest, on väljasõidul riigiteele nr 25195 projektkiirusel 70 km/h tagatud nähtavuskaugused vasak- ja parempöördel 200 m rahuldaval tasemel. Lähipiirkonna olemasolev maakasutus ja haljastus ei mõjuta oluliselt nähtavuskaugusi teede ristmikes.

Joonisele nr 4 „Maakasutus ja kitsendused“ on kantud teede nähtavuskolmnurgad. Juurdepääsuteed kruntidele katta tolmuva kattega (graniitsõelmed vm).

Võru maakonna teemaplaneeringus „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ käsitletud tee nr 31 (Rõuge alevikku läbiv tee Sõmerpalu-Musthamba tee ristmikust kuni Jaanipeebu külani) osas on kergliiklustee rajatud Aia tn 4 kinnistu lõunapiirini, krundi eraldamine toimub planeeringu kehestamise järgselt. Kiku maaüksuse jagamisega on eraldatud Viitina jalgtee L5. Planeeringus jääb kergliiklustee osaliselt kruntidele Pos 5 ja Pos 4.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Parklakohtade arvutamisel tuginetakse Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, mille kohaselt arvutatakse minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) suletud brutopinna (A) ja parkimisnormatiivi (n) korrutisena. Valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimisnormiks 3 parkimiskohta. Parkimisplatsi täpsem paiknemine krundil lahendatakse hoone projektiga. Parkla katend lahendada selliselt, et parklaalalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele, soovitav kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (murukivi, kruus, killustik, graniitsõelmed, kargkivi vm).

Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkruntidele ning riigimaantee alale.

4.5. Haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala keskmesse jääb 5 - 6 m laiune kuusehekk ning üksikpuud piirnevate teede ja tänava ääres. Haljastuse osakaalu suurendab naaberkruntidele (Aia tn 6 ja ning Suurjärve tn 1) rajatud kõrghaljastus.

Planeering näeb ette olemasoleva haljastuse säilitamise, säilitatavad puud on märgistatud põhijoonisel. Vajadusel on lubatud kuuseheki piiramine, äärmisel juhul likvideerimine.

Järgides kõrghaljastuse (puude) paiknemist Aia tn 4 ja Suurjärve tn 1 kinnistul, võib täheldada puude ridasid või üksikpuid välja kujunenud haljastusreana. Ajaloolised kaardid vaadeldava ala kohta ei näita küll haljastuse paiknemist, kuid näitavad tee kulgemist, mis viitab tee äärsete alleede olemasolule. Seetõttu nähakse planeeringuga ette kohustusliku kõrghaljastuse rajamine kruntidel Pos 1 ja Pos 3 vastavalt joonisel kujutatud üksikpuude asukohale.

Lisaks esteetilisele funktsioonile kaitsevad puud ja põõsad ka tuule, tolmu ja heitgaaside eest, varjavad aeda võõraste pilkude eest ja summutavad teemüra. Krundiomanikel on lubatud paigutada kõrghaljastust ka õuealadele, soovitav on heki rajamine kruntide piiridele. Kavandatav kõrghaljastus tagab avatud vaadete säilimise maastikule.

Arvestades olemasolevate puude kaugusega riigitee kätte servast, on lubatud kõrghaljastuse rajamine kergliiklustee kõrvale teekatte servast minimaalselt 10 meetri kaugusele.

Tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb arvestada seal kehtivate piirangutega.

Heakorra seisukohast tuleb krundiomanikel kanda hoolt selle eest, et krundil olevad teed ja platsid oleksid puhtad lumest.

Kuritegevuse ennetamiseks on oluline välisvalgustus.

Vertikaalplaneerimist käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Vältida suuremahulisi pinnase tõstmisi.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt EhS § 11 lg 4 kehtestatud siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, mille kohaselt peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitistele. Põhijoonisel kujutatud hoonestusalade kaugused krundi piirist (min 4 m) ei nõua teistest normatiivdokumentidest tulenevaid kujasid ega täiendavaid meetmeid (ehituslikud vm abi-nõud) tuleohutuse tagamiseks. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

4.7. Tehnovõrkude asukohad

4.7.1. Üldosa

Planeeringualale jäävate tehnovõrkude teemat on käsitletud peatükis 3.

Joonis 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ 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 249597, mille kohaselt on tarbijate elektrivarustuse kindlustamine võimalik olemasoleva Luiga 10/0,4 kV alajaamast maakaabliga.

Kaablitrassi planeerimisel on võetud aluseks OÜ Keskkonnaprojekt poolt koostatud töö IL2678 „Elektrivõrgu ühistrass Aia tn“.

Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega.

Kergliiklusele mõeldud teede valgustamine on oluline turvalisuse tõstmiseks, normidele vastava tänavavalgustuse rajamine aitab tagada piirkonna liiklusohutust ning vähendab kuritegevuse riske. Valgustus peab tagama ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid. Valgustite omavaheline kaugus sõltub valgustusklassist ja valgustite võimsusest, valgustimastid paigaldada kergliiklustee äärde.

Elektri- ja tänavavalgustuse varustuseks tuleb koostada eraldi projektid.

4.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademevesi. Tuletõrjevesi

Elamukruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud liitumisega kavandatava Rõuge aleviku veetrassi ja kanalisatsioonitrassiga (VVK-07-2011).

Sademeveett on võimalik kruntidel hajutada haljasaladele, mida kruntide piires on piisavalt.

Vajadusel suunatakse hoone projekteerimisega kaasneva vertikaalplaneeringuga sademeveed ehitatavatest hoonetest eemale.

Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja riigimaantee teemaale.

Riigitee äärde rajatud 2 meetri laiune kraav kogub endasse teele koguneva sademevee, mistõttu on välistatud sademevee valgumine elamukruntidele ning puudub vajadus kavandada eraldi sademeveekanalisatsiooni.

Tuletõrjevesi

Vastavalt normatiividele EVS 812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6" peab planeeringualal olema tagatud normikohane vooluhulk 10 l/s 3 tunni (tulekahju normatiivne kestusaeg) vältel, seega vajamineva kustutusvee hulk

$$10 \text{ l/s} \times 3 \text{ h} = 108\,000 \text{ l (so } 108 \text{ m}^3)$$

Piirkonnas ei ole käesoleval ajal tehnilis-majanduslikult põhjendatud välja ehitatud hüdrantidega tuletõrjeveevärki. Planeeringuala kruntide tuletõrjevee varustus lahendatakse planeeringualaga lääneküljes piirnevale Kaseaia (69701:005:0184) maaüksusele kavandatava (DP-088 Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ning Vanakuuste katastriüksuste ja lähiala detailplaneering,

kehtestatud Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 8 22.02.2009) tiigi baasil, mis jääb planeeringualast ca 200 m kaugusele (joonis 1).

4.7.4. Sidevarustus

Planeeringuala läbiv kaablitrass ei takista maakasutust. Vajadusel seotakse kruntide sidevarustus olemasoleva kaablitrassiga, selleks tuleb koostada projekt.

Tööde teostamisel planeeringualal tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult volitatud esindaja kirjaliku loa alusel.

Keelatud on haljastuse rajamine tehnovõrkudele ja nende kaitsevööndisse.

Telia Eesti AS detailplaneeringu kooskõlastuses (nr 28045778) esitatud seisukohtades seatud tingimuste kohaselt tuleb projektide koostamisel tekkival vajadusel olemasoleva kaabli ümber paigutamisel (välja kandmisel) asendada olemasolev kaabel täpselt samade parameetritega kaablitega.

4.7.5. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalkütte baasil, milleks võib kasutada üldlevinud tahke- ja vedelkütteaineid, mis on samas energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad (puitküte, elektriküte, maaküte jm). Keelatud on kasutada keskkonda saastavaid süsteeme (jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid), ka ei ole õliküte piirkonnas soovitatav.

Soojavarustuse tehnilised lahendused antakse hoonete projekteerimise käigus.

4.7.6. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	planeeringu algatamise eelne pikkus planeeringualal (m)	planeeringuga kavandat. pikkus + liitumine (m)
madalpingekaabel	76	min 75
keskpingekaabel	76	-
valgustusõhuliin	40	-
valgustuskaabel	-	min 105
veetoru	-	min 120+8
kanalisatsioonitoru	-	min 120+8
sidekanalisatsioon	120	ei määrata

4.8. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, samuti pole keskkonnaregistris registreeritud kaitstavate taime- või loomaliikide elupaiku.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuga pole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. **Mürakaitse.** Hoonestusalade kavandamise tõttu riigitee nr 25195 (km 8,78-8,89), mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a. 519 a/ööp, teekaitsevööndi piirile, on vajalik arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kauguse tõttu riigiteest ei ulatu kavandatud hoonestusalade elamutele eriti märkimisväärselt riigitee liiklusest põhjustatud häiringuid, mistõttu on eeldatavalt tagatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemed.

Vaatamata eelpool välja toodule tuleb tagada maantee äärsete elamute mürakaitse. Parimaks mürakaitseks looduskaunis kohas on kõrghaljastuse rajamine, mida on käsitletud peatükis 4.5. Oluline osa teekaitsevööndisse või selle piirile kavandatud ehitiste ja rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel on otstarbekal ruumide paigutamisel, mille kohaselt paigutatakse vaikust nõudvad ruumid (magamistoad) maantee poolsest küljest kaugemale. Hoonesisest müra saab

vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jne. Teekaitsevööndi äärde kavandatud ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist. Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Maanteeamet riigitee nr 25195 omanikuna on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ja ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Leevendusmeetmetega seotud kulud kannab Arendaja.

Hoonestuse, haljastuse ja tehovõrkude rajamine

Planeeringuga kavandatavad hoonestusalad sulanduvad keskkonda ning ei häiri maastikupilti. Hoonete ja rajatiste rajamise eelselt lähtuda maastikulistest ja geotehnilistest tingimustest, tagamaks väikseima keskkonnamõjuga asukoht ning eluhoonetes piisav päevane valgustus. Teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt seatud nõuete kohaselt maastikuliste väärtuste hoidmiseks on planeeringus seatud arhitektuuri-tingimused. Detailplaneeringuga määratud arhitektuuriliste nõuete kohaselt projekteeritud ja ehitatud hooned viiakse kooskõlla ümbruskonna hoonetega nii hoonete mahult, kõrguselt kui kujunduslikult stiililt, tagamaks uute hoonete sulandumine olemasolevasse miljöösse, arvestades piirkonnale omase reljeefse maastikuga ning täiendades olemasolevat asustusstruktuuri. Kuna tegemist pole suuremahuliste ehitustega ja väikese hoonete arvuga, ei hakka hooned maastikuilmeliselt häirima. Maastiku säilitamise huvides on oluline, et hoonestusala (ühtlasi õueala) paikneks võimalikult väikesel territooriumil. Määratud arhitektuurnõuete järgi püstitatud hoonestus muudab ümbruse ilmekamaks, lisaväärtuse annab krundile haljastus. Ehitamise käigus vältida suuremaid maapinna kõrguste muutusi juurdepääsuteede ja hoonete rajamisel.

Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid oleks immutatud oma krundi piires.

Maastiku avatuse huvides piiratakse suuremahulise täiendava kõrghaljastuse rajamist.

Tehovõrkude- ja rajatiste liitumisega ühistrassidega ei kaasne märgatavat keskkonnamõju.

Hoonete kütmine kavandatakse lokaalselt, kasutades energiasäästlikku ning minimaalselt keskkonda saastavat üldlevinud küttesüsteemi.

Keskkonnasäästlik jäätmekäitlus kavandatakse krundisisesele, olmejäätmed ja ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse konteineritesse, mille asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojekti. Elamu valmimisel tuleb kruntide omanikel liituda Rõuge vallas korraldatud jäätmeveoga. Ehitusjäätmed ja ohtlikud jäätmed saab ära anda Rõuge valla jäätmejaama.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.

teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Pos 1	sidekaabel - valdaja-Telia Eesti AS elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ Pos 2, 3 elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ Pos 3 vesi ja kanalis.- ühistrasside valdaja	tehovõrguservituut tehovõrguservituut tehovõrguservituut tehovõrguservituut
Pos 2	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ	tehovõrguservituut
Pos 3	sidekaabel - valdaja-Telia Eesti AS	tehovõrguservituut
Kiku kü	Pos 3 krundile juurdepääsu tagamine	teeservituut

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

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.

4.11. Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

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

Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike või hoonestajate poolt.

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

Paiknemise tõttu riigimaantee kaitsevööndis tuleb arendusega seotud tegevus ja arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, 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.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismõnidele 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.

Enne ehituslubade väljastamist on vajalik teha servituutide kanded kinnistusraamatusse.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

5. JOONISED

5.1. Situatsiooniskeem

5.2. Olemasolev olukord

5.3. Põhijoonis tehnovõrkudega

5.4. Maakasutus ja kitsendused