



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr:

DP – 0161

Planeeringu taotluse esitaja: Rõuge Vallavalitsus

**Rõuge vald
Rõuge alevik
Aia tn 4 katastriüksuse
ja sellega piirneva ala
detailplaneering**

Juhatuse liige

Priit Luts

Planeerija

Viive Jääger (kutsetunnistus nr 116148)

Tartu 2017-2020

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	7
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 heakorraduse 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	13
4.7.5. Soojavarustus	13
4.7.6. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	13
4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	14
4.9. Servituutide vajaduse määramine	15
4.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
4.11. Planeeringu rakendamise võimalused	15
5. JOONISED	17
5.5. Situatsiooniskeem	18
5.6. Olemasolev olukord	19
5.7. Põhijoonis	20
5.8. Tehnovõrkude planeering	21
5.9. Maakasutus ja kitsendused	22
6. KOOSKÕLASTUSED Kooskõlastuste kokkuvõte	23
7. LISAD	24
7.1. Rõuge Vallavolikogu otsus nr 56 28.09.2016 detailplaneeringu algatamise ning KSH mittealgatamise kohta. Lähteseisukohad	25
7.2. Eelhinnang detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta	31
7.3. Keskkonnaameti kiri 23.09.16 nr 6-5/16/2 seisukohast KSH kohta	36
7.4. Aia tn 4 katastriüksuse plaan	38
7.5. Maanteeameti kiri 02.11.16 nr 15-2/16-00744/045 seisukohtadest dp-le	39
7.6. Telia Eesti AS kooskõlastus nr 28045778	43
7.7. Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti reg. tehnilised tingimused nr 249597	44
7.8. Keskkonnaameti kiri 20.07.17 nr 6-2/17/7998-2 seisukohast dp-le	46
7.9. Võru MV kiri 01.08.17 nr 12-2/17/870-2 dp lähteseisukohtade kohta	48
7.10. Maanteeameti kiri 23.11.17 nr 15-2/16-00032/974 eskiislahenduse kohta	50
7.11. Elektrilevi OÜ kooskõlastuse materjalid	52
7.12. Maanteeameti kiri 17.09.19 nr 15-2/18/10966-6 dp kooskõlastamise kohta	53
7.13. Lõuna Päästkeskuse kooskõlastus 02.10.2019	55
7.14. Maanteeameti kiri 01.11.19 nr 15-2/182018/6968-2 dp kooskõlastam kohta	56
7.15. Maanteeameti kiri 03.03.20 nr 15-2/20/6968-2 dp kooskõlastam kohta	59

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu 28.sept. 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 algatatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna planeeringuala asub olemasoleva hoonestuse läheduses ning planeeritav tegevus ei too enesega kaasa olulise keskkonnamõju avaldumist, ei planeerita objekte, millega seonduvat mõju poleks võimalik reguleerida ja käsitleda planeeringuprotsessi käigus.

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 Käätsa-Rõuge-Luutsniku	Jaanipeebu 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 maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 13.04.2018;
 - Rõuge valla arengukava 2015-2025;
 - Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2025;
 - OÜ Keskkonnaprojekt poolt koostatud töö IL2678 „Elektrivõrgu ühistrass Aia tn“;
 - Rõuge aleviku arhitektuursed tuingimused/soovitused (koostatud 2010);
 - Haanja Looduspargi kaitse-eeskiri;
 - Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ning Vanakuuste katastriüksuste ja nendega piirnevate maa-alade detailplaneering DP-088 (kehtestatud 2009.a).
- Arvestatavaks strateegiliseks planeerimisdokumentiks on Rõuge vallas paikneval planeeringualal seotud planeeritava tegevusega „**Võru maakonnaplaneering 2030+**“, mis hõlmab kogu Võru maakonna territooriumi. Planeerimisseaduse § 56 kohaselt on maakonnaplaneeringule sätestatud teemadeks: keskuste võrgustiku määramine eesmärgiga luua tingimused toimivaks asustusstruktuuriks, teedevõrk (sh kergliiklusteede uuendamine ja paiknemine); ettevõtluse arendamine, looduskeskkonna väärtused, tehniline taristu, riigikaitse ja siseturvalisus. Tasakaalustatud ja läbimõeldud ruumilise arengu saavutamiseks koostatud maakonnaplaneeringus on peetud oluliseks varasemalt koostatud teemaplaneeringuid „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“, mida on teatud arengusuundade ja/või tingimuste kaasajastamise eesmärgil muudetud või täpsustatud. Võru maakonnaplaneeringust 2030+“ tuleb planeeringu

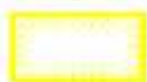
koostamisel arvestada peatükis 3 „Ruumiliste väärtuste võrgustikud“ alapeatükkides käsitletud temaatikat.

Peatükis **3.1 Elukeskkonna väärtused** käsitletakse lähemalt väärtuslikke maastikke (so. alasid, millel on tulenevalt kultuurilis-ajaloolisest taustast, reljeefist ja looduslikest iseärasustest ning puhkeväärtustest suurem väärtus ümbritsevatest aladest, mistõttu alad väärivad suuremat tähelepanu, säilitamist ja hooldamist), kultuuripärandit (so. kultuurimälestisi, arhitektuuripärandi- ja pärandkultuuriobjekte, traditsioonilist elulaadi jm), rohelist võrgustikku (koosneb tugialadest ja koridoridest) ja puhkealasid (millena käsitletakse linnade rohevööndeid, linnalise asustuse aladesse jäävaid rohe- ja puhkealasid jm). Kõrge puhkeväärtusega piirkondadena nähakse ka väärtuslikke maastikke.

Haanja looduspargi territooriumi piiridesse kuuluv planeeringuala jääb Rõuge–Haanja-Kütiorg väärtusliku maastiku piiridesse, kus on väärustatud Rõuge aleviku miljööväärtusega pärandmaastik, vaated jm.

Maakonnaplaneeringu joonise „**Ruumilised väärtused**“ kohaselt (skeem 1) jääb planeeringuala samaaegselt kauni vaatega kohana väärtusliku maastiku alale ja Häramäe rohevõrgustiku tugialale ning piirneb ilusa teelõiguga. Keskkonnaaspektist mõjutavad nimetatud elukeskkonna väärtused oluliselt planeeringuga määratavaid maakasutustingimusi.

*Skeem 1 Väljavõte maakonnaplaneeringu joonisest **Ruumilised väärtused***



Väärtuslik maastik

*Skeem 1 Väljavõte maakonnaplaneeringu jooniselt **Ruumilised väärtused***



riikliku tähtsusega väärtuslik maastik



maakondliku tähtsusega rohevõrgustiku tugiala



kauni vaatega koht



ilusa tee lõik

(planeeringuala orienteeruv asukoht tähistatud valge ringiga)

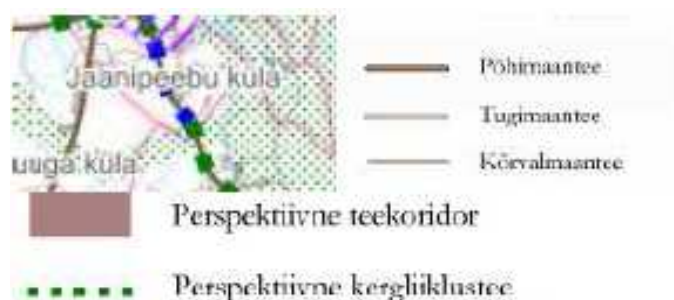
Peatükis **3.3. „Looduskeskkonna väärtused“** käsitletakse eelnevalt varem kehtinud teemaplaneeringutes välja toodud kaitstavaid loodusobjekte, mille seas on hoiualade, kaitsealuse liigi leiukohtade ja – püsielupaikade jm hulgas kaitsealad. Haanja, Rõuge, Võru, Vastseliina ja Lasva valla territooriumil asuva Haanja looduspargi (LP) maa-ala jaguneb vastavalt kaitsekorra eripärade ja majandustegevuse piiramise astmele 13 sihtkaitse- ja 5 piiranguvööndiks, kus planeeringuala jääb üleeuroopalise Natura võrgustiku Haanja LP Keskusala piiranguvööndisse, mille kaitse-eesmärk on maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Detailplaneeringuga hõlmatud alal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega püsielupaiku.

Haanja LP hoiab, taastab ja arendab Haanja kõrgustikule aja jooksul inimese ja looduse koosmõjul kujunenud iselaadset maastikku, looduskooslusi ning elulaadi. Haanja LP kaitsekord on määratud Haanja LP kaitse-eeskirjaga (Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 Haanja looduspargi kaitse-eeskiri). Kaitsealase tegevuse arendamiseks tuleb loodusobjektide kaitse alla võtmisel ja kaitse-eeskirjade uuendamisel lisaks mõjule looduskeskkonnale pöörata tähelepanu ka objekti/ala piirkonnas elavatele ja tegutsevatele inimestele ja

ettevõtetele avalduvatele sotsiaalsetele ja majanduslikele mõjudele, vajadusel välja töötada vastavad leevendavad meetmed.

Peatükis 4 „**Tehnilised võrgustikud**“ (ptk „Liikumisvajadused, sh ühistransport“) on rõhk asetatud varem teemaplaneeringus „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ käsitletud maanteed, kergliiklusteede, ühistranspordi jm temaatikale, toodud välja põhimõtted teedevõrgu rajamiseks, rekonstrueerimiseks jm. Joonisel on kujutatud planeeringualaga seotud riigitee Rõuge aleviku ja Jaanipeebu küla piires, perspektiivse kergliiklustee koridor jm.

Skeem 2 Väljavõte maakonnaplaneeringu joonisest Asustuse suunamine



Rõuge valla arengukava 2015-2025 määratleb valla arenguvisionid kuni aastaks 2025 ning strateegilised eesmärgid ja tegevused. Välja on toodud ka vajalike tegevuste kava tegevusvaldkondade kaupa ajaliselt lühema või pikema perioodi peale. Arengukavas välja toodud eesmärgid puudutavad 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.

Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ning Vanakuuste katastriüksuste ja nendega piirnevate maa-alade detailplaneering DP 088, kehtestatud 2009.a. (käsitletakse pt 3.2, 4.4)

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ poolt 2016.a. novembris koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr KE-7877 (koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis). Alates 01.01.2018 arvestatakse Eestis kõrgusi ja sügavusi EU kõrgussüsteemis (Amsterdami null).

3.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Käesolev planeering käsitleb Rõuge vallas Rõuge aleviku äärealal Jaanipeebu küla piiril asuvat **Aia tn 4** katastriüksust ja lähiala. Tänu kinnistu piirnemisele läänest riigiteega nr 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku (km 8,78-8,89), põhjast Aia tänavaga ja lõunast Tamme tänavaga asub planeeringuala teedevõrgu osas soodsas kohas. Korralik teedevõrk Rõuge alevikus tagab küllalt hea ühenduse Võru linnaga (12,6 km), Rõuge vallamajaga (1,4 km) ning paljude Rõuge turismiobjektidega: Rõuge Õõbikuorg (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 paiknemisele Rõuge alevikus jääb planeeringuala haja- ja tiheasustusala piirile, kus kirde poole jäävad elamumaakrundid, lõuna ja lääne poole haritud põllu- ja heinamaa-massiividega 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 rohumaa del.

Iseloomulikult Rõuge mitmekesisele maastikule ulatuvad kontaktvööndisse Rõuge Suurjärv ja Valgjärv, lisaks mõned tiigid, palju on rohealasid, mis ilmestavad maastikku.

Lähiumbruse hoonestusala d ja ehitusmahud pole suured, õuealale on püstitatud kuni kahe-korruselised 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, puit). 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 Käätsa-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 (69701:004:0196) ja lääneküljest Kaseaia (69701:006:0181) ning Pihlaka (69701:005:0312) maaüksustega.

Maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata Aia tn 4 maaüksus on olnud seni kasutuases põllu- või heinamaana. Maaüksus on heakorrastatud, ala ilmestab 5-6 m laiune kuusehekk ning üksikpuud piirnevate teede ja tänavate ääres.

Kinnistu läänekülge ulatub osa riigitee nr 25195 äärde rajatud kergliiklusteest, mille asukoht on määratud detailplaneeringuga DP-088 (kehtestatud 2009.a), kus lisaks Aia tn 4 (endine

Aia tn 1) kinnistule nähti ette kergliiklusmaa krundi eraldamine Pirrumaa ja Suurjärve tn 3 kinnistutest. Krunt pidi olema jätkuks Rõuge aleviku poolt Toner-Projekti kavandatud kergliiklusteele. Kergliiklustee krunt pidi moodustatama äralõigetena nii riigiteealusest kui kinnistute maadest. Tänaeks eraldi transpordimaakrunti pole moodustatud. Tee äärde on paigaldatud pink, murus esineb üksikuid leht- ja okaspuid. Planeeringualaga piirneva riigitee ja kergliiklustee vahel jääb kraav.

Tehnovõrkudest jääb planeeringualasse Luiga (Mõniste) alajaam, millest väljub idasuunas elektriõhuliin, läänesuunas kesk- ja madalpinge maakaablid. Ala põhjakülge läbib sidekaabel.

Pinnamoelt on planeeritav ala vahelduva reljeefiga idapoolse kaldega, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 141.50 (planeeringuala kirdeosas) kuni 143.24 m (loodeosas tänava ääres), kõrgused mõõdetud Balti süsteemis.

Mullastikukaart planeeritava ala kohta on varieeruv: esineb nõrgalt leetunud (*LkI*), gleistunud deluviaal- (*Dg*) ja kahkjaid leetunud muldi (*LP*), lõimiseks saviliiv ja liivsavi (vt.väljavõte mullakaardist).



Väljavõte mullakaardist (allikas: Maa-amet)

Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Planeeringualale ulatub riigitee nr 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku kaitsevöönd, mille laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 m (Alus: EhS §71 lg.2).

Planeeringuala paiknemine Haanja looduspargi piiranguvööndis on seotud Haanja looduspargi kaitse-eeskirjaga, mis reguleerib tegevust Haanja looduspargi piiranguvööndis.

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,

elektriõhuliini kaitsevöönd (kuni 1 kV nimipinge) ulatus mõlemal pool liini telge 2 m (Alus: majandus-ja taristu-ministri 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

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu lahenduse koostamisel, so. krundijaotuse ja teedevõrgu planeerimisel on järgitud põhimõtet, mille kohaselt tuleb jätkata Rõugele omast maastiku järgivat struktuuri.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uute üksikelamute ehitamiseks kruntide moo-

dustamine, kruntidele ehitusõiguse määramine.

Tulenevalt planeeringu koostamise eesmärkidest kavandatakse detailplaneeringuga moodustada planeeritaval ca 1,3 ha suurusel alal kolm üksikelumumaa krunti (Pos 1, 2, 3), üks elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (Pos 6), üks üldkasutatava maa (Pos 7) ning üks tee- ja tänava maa krunt (Pos 5). **Detailplaneeringuga ei eraldata omaette krundina Pos 4** tee- ja tänava maa krunti, kuna krunt on moodustatud planeeringu menetlusprotsessi käigus planeeringualasse kuulunud Kiku maaüksusest eraldatud Tamme tänavast ja osast Viitina jalgte L5 krundist.

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

Katastriüksuste sihtotstarvete määramisel on lähtutud Maakatastriseaduse §18¹ „Katastriüksuse sihtotstarbed“, mille kohaselt E– elumumaa (Pos 1 -3), L – transpordimaa (Pos 4, 5), T –tootmismaa (Pos 6), Üm- üldkasutatav maa (Pos 7).

Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel on tuginetud siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjalile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“, mille kohaselt on määratud järgmised sihtotstarbed: EP- üksikelumu maa, LT - tee ja tänava maa, OE - elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa.

4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Joonisel 3 „Põhijoonis“ on määratud krundi **hoonestusalad**, so krundi piiritletud osad, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Kuni 20 m² suurused väikeehitised (grillhoone, kasvuhoone, varikatus jms) peavad asuma hoonestusallas, väljapoole hoonestusala on lubatud rajada väiksemaid rajatisi (võresein, laste kiik jm). Hoonestusalasse tuleb paigutada ka rajatised, mille püstitamisel peab tagama tuleohutuskujad.

Oluline on projekteerimise eelselt valida hoonetele ja rajatistele sobilik asukoht, mis sulandub keskkonda ning oleks väikseima keskkonnamõjuga. Hoonestusalade moodustamisel on järgitud riigitee nr 25195 teekaitsevööndit, tehnovõrkude kaitsevööndeid, ümbruskonna asustusstruktuuri jm. Hoonestusalad on moodustatud suuremad kui suurimad lubatud ehitisealused pinnad, võimaldamaks arhitektil hoonete projekteerimiseks vabamat ruumikäsitlust.

Krundi ehitusõigus kajastub tabelina planeeringu põhijoonisel. Aia tn katastriüksusele on kavandatud üksikelumumaa krundid (Pos 1 - 3) suurusega 2118 m² kuni 3623 m², elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt (Pos 6) ning tee ja tänava maa krundid (Pos 4, 5). Üldkasutatavat (hoonestamata) maad (Pos 7) kavandatakse kasutada puhkealana, mänguväljakuna vm sarnaste kogukondlike eesmärkide täitmiseks, vajadusel võib alale paigutada konteinerid jäätmete kogumiseks või rajada väiksem jäätmete kogumise punkt.

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	üksikelumu
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 väärsed, mida avaliku huvi tõttu tuleb hoida ja looduses ning inimühiskonnas toimivas loomulikus arenguprotsessis mitte kajastada, vaid täiendada. Maakonnaplaneeringust 2030+ lähtuvalt on Rõuge alevik ja selle lähiümbrus väärsliku maastiku ala, millele on tema väärtuste hoidmiseks seatud soovitusel: maastikuliste väärtuste hoidmine, vaadete avamine ning uute hoonete kavandamisel arhitektuuriliste soovitusel järgimine.



Fotod 3, 4



Lähtuvalt kehtestamata üldplaneeringuga kavandatavast aleviku perspektiivsest maakasutusest tsoonide kaupa antakse konkreetsetele maa-aladele erinevad soovitusel ja tingimused nende arendamiseks, võttes aluseks dokumendi „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitusel Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“.

Rõuge keskuse maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritav maaüksus piirkonda nr 17 –perspektiivne elamumaa, kus on lubatud 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. Piirkonnas 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 olemasolevassse miljöössse, arvestama piirkonnale omase reljeefse maastikuga ning täiendama olemasolevat asustusstruktuuri.

Hoonestamisel on lubatud kahepoolne katusekalle (viilkatus), katusekalde lubatud vahemik 30-45°, katuseharja suund soovitatavalt paralleelne teega. Lubatud hoone kõrgus kuni 8.5 m, korruselisis kuni 2. Suletud pinnaga maapealsed ehitised peavad asuma hoonestusalas. Alla 20 m² suurused väikeehitised (grillhoone, kasvuhoone, varikatus jms) peavad asuma hoonestusalas, väljapoole hoonestusala on lubatud rajada väiksemaid rajatisi (võresein, laste kiik jt). Välisviimistluses kasutada naturaalseid 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 ning katusekatte materjalina kiviimitatsiooniga plekk-kate) kasutamist.

Soovitav aia/tara tüüp on traditsiooniline puidust lippaet 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-/aia-poste. Hoonestuse parema sulandumise eesmärgil maastikuga peavad piirded oma tüübilt ja värvitoonilt sobituma ümbritseva keskkonnaga.

Arhitektuurne lahendus, keskkonnavalane 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 ehitist projekteerida 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 oled võimalikult väikesed.

4.4. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine

Detailplaneeringuga käsitletavas piirkonnas on teedevõrk põhimõtteliselt välja kujunenud.

Planeeringu algamisel teenindasid lisaks riigiteele nr 25195 piirkonna kinnistuid teed nr 6970406 (Suurjärve tänav) ja nr 6970407 (Aia tänav). Kiku kinnistule tagas juurdepääsu kinnistu põhjaküljes kulgev kruuskatega eratee.

Planeeringuga kavandatud Pos 3 krundile juurdepääs avalikelt teedelt puudub. Vältimaks Pos 3 krundile kavandatava juurdepääsu osas uue tee rajamist läbi planeeritavate Pos 1 ja 2 kruntide, millega kaasneks kruntide suuruse vähendamine, on peetud majanduslikult otstarbekamaks krundi lõunaservaga piirneva eratee kasutamist. Pidades silmas planeeringuga kavandatavat juurdepääsu, saavutati kokkulepe Kiku maaomanikuga teeosa eraldamise osas. Samaaegselt käesoleva detailplaneeringu koostamisega toimus Kiku maaüksuse jagamine, mille tulemusel eraldati Kiku maaüksusest tranpordimaa krundid (vt tabel 1), mis on registreeritud maakatastris 06.07.2017.a, planeeringu joonistel kajastatud krundina Pos 4.

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, teehoiu 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 spordivõistlust vm rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraie; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd (Alus: EhS § 72 lg 1). Riigitee kaitsevööndis on keelatud ka EhS § 70 lg 2 nimetatud tegevused: ehitada ehitusloa kohustuslikku teist ehitist, takistada ehitisteks juurdepääsu ja ehitise hooldamist, ohustada ehitist jt.

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 on lähtutud Maanteeameti seisukohtadest planeeringu koostamiseks 02.11.16 nr 15-2/16-00744/045 ja märkustest/nõuetest eelnevalt rajatud kergliiklusteele (kirjad 23.11.17, 17.09.19, 01.11.19 (vt lisad, kirjad).

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

Arvestades planeeringuala paiknemisega Rõuge aleviku piirides, järgides planeeringualast kirdesse jäävate Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ja Vanakuuste maaüksuste kohta koostatud detailplaneeringuga DP-088 kavandatud hoonestamist, lisaks 300 m kaugusel Jaanipeebu külas asuvate maaüksuste hoonestusalade kaugust riigimaantee ääres, taotletakse käesoleva detail-

planeeringuga hoonestusala kauguseks teekatte servast 25 m. Osaliselt teekaitsevööndisse kavandatud kõrghaljastus on kujutatud joonistel.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud riigiteele vajaliku külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkadega. Lähtudes majandus- ja taristuministri 05. 08. 2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ nõuetest, on väljasõidul riigiteele nr 25195 projektkiirusel 90 km/h tagatud nähtavuskaugused vasak- ja parempöördel 320 m rahuldaval tasemel. Lähipiirkonna olemasolev maakasutus ja haljastus ei mõjuta oluliselt nähtavuskaugusi teede ristmikes. Joonisel nr 5 „Maakasutus ja kitsendused“ on kantud teede nähtavuskolmnurgad nähtavuskaugustega.

Maakonnaplaneeringus 2030+ käsitletud tee (Rõuge alevikku läbiv tee Sõmerpalu-Musthamba tee ristmikust kuni Jaanipeebo küalani) osas on kergliikluste rajatud Aia tn 4 kinnistu lõunapiirini. Kiku maaüksuse jagamisega on eraldatud Viitina jalgteel L5.

Sõidutee ja jalgteel vahelise laiuse määramisel tuleb lähtuda „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteede projekteerimismid“ toodud nõuetest (tabel 7.5), mille kohaselt projektkiirusel 90 km/h peab sõidutee ja jalgteel vaheline kaugus olema 7 m (tasemel „rahuldav“).

Planeeringu menetlemisel selgus, et riigiteel äärde on DP - 088 kohaselt rajatud jalgratta- ja jalgteel (JJT), mille parameetrid on vastuolus Normide tabelis 7.5 reguleeritud sõiduteel ja JJT vahelise eraldusriba laiusega, mistõttu käesoleva planeeringuga on tekkinud vajadus parameetreid korrigeerida, millega kaasneb JJT korrigeerimine. Planeeringuga on kavandatud tee ja tänava maa krunt Pos 5, mille teekoridor on 5 m ja kergliikustee 2,5 m laiune. Planeeringuga on lubatud Pos 1 ja Pos 3 kinnistutele piirete rajamine minimaalselt 1,5 m tagasiastega Pos 5 /LT kinnistu piirist, tagamaks lume vallitamine piiret vigastamata.

Kergliiklustee asukoht ja parameetrid on Maanteeameti poolt kooskõlastatud, tee projekteerimisel on nõutud täiendav Maanteeametiga kooskõlastamine.

Vältimaks kergliiklejate sõiduteel liikumist on soovitat kasutada JJT kattena riigiteega sarnast katet, mis täpsustatakse projektiga. Juurdepääsuteed kruntidele katta tolmuvaabakattega (graniitsõelmed vm).

Joonisel näidatud ning seletuskirjas kirjeldatud lahendused on põhimõttelised.

Täpsed lahendused selguvad koostöös Maanteeametiga projekteerimise käigus

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parklakohtade arvutamisel on tuginetud 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, soovitat kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (murukivi, kruua, killustik, graniitsõelmed, kargkivi vm).

Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkruntidele ning riigimaantee alale.

4.5. Haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala keskmise jääb 5-6 m laiune kuuserida, üksikpuud paiknevad piirnevate teede ja tänava ääres. Haljastuse osakaalu suurendab naaberkruntidele (Aia tn 6 ja Suurjärve tn 1) rajatud kõrghaljastus. Planeering näeb ette olemasolevast haljastusest enamuse säilitamise (tähistatud vastava tingmargiga), kergliiklustee alla jäävad üksikpuud võetakse maha. Lubatud on vajadusel tsentris paikneva kuuseheki piiramine, äärmisel juhul likvideerimine.

Ajaloolistel kaartidel võib täheldada planeeringuala Aia tn 4 ja Suurjärve tn 1 kinnistutel teed, mille äärde oli istutatud puuridasid, üksikpuud, alleesid.

Detailplaneering näeb ette kohustusliku kõrghaljastuse rajamise kruntidele Pos 1 ja Pos 3

(kujutatud joonisel vastava tingmäärgiga). Arvestatuna säilitatavate puude kaugusi riigitee katte servast on lubatud kõrghaljastuse rajamine minimaalselt 11 m kaugusele.

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

Tehnovõrkudekaitsevööndites 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 piisav kruntide 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 sise-ministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, mille kohaselt peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut tsitele ehitistel.

Põhijoonisel kujutatud hoonestusalade kaugused krundi piirist (min 4 m) ei nõua teistest normatiivdokumentidest tulenevaid kujasid ega täiendavaid meetmeid (ehituslikud vm abinõud) tuleohutuse tagamiseks. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3- tuldkartvad 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 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 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

Vastavalt OÜ Keskkonnaprojekt poolt koostatud tööle IL2678 „Elektrivõrgu ühistrass Aia tn“ nähakse etteõhuliinil tugineva tänavavalgutsue ümberpaigaldamine Aia tänava ääres ja mujal (tööga IL2678 haaratavas piirkonnas) maakaablis.

Detailplaneeringuga on kavandatud kergliiklustee äärne tänavavalgustus. Kergliiklusteele 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 tehnilised 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).

Sademevesi hajutada kruntidel haljasaladele, mida kruntide piirides on piisavalt.

Vajadusel suunatakse hoone projekteerimisega kaasneva vertikaalplaneeringuga sademeveed ehitatavatest hoonetest eemale. Riigitee äärde rajatud 2 m laiune kraav kogub endasse teele koguneva sademevee, mistõttu on välistatud sademevee valgumine elamukruntidele ning puudub vajadus kavandada eraldi sademeveekanaliseerimist.

Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja riigimaantee teemaale.

Tuletõrjevesi

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

$$100 \text{ l/s} \times 3 \text{ h} = 108\,000 \text{ l (so. } 108 \text{ m}^3\text{)}$$

Piirkonnas ei ole käesoleval ajal tehnilis-majanduslikult põhjendatud välja ehitatud hüdrantidega tuletõrjeveevärki. Planeeritud kruntide tuletõrjevee varustus lahendatakse planeeringualaga läänepoolses piirnevas Kaseaia (69701:005:0184) maaüksusele kavandatud (DP-088) Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ja Vanakuuste katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu tiigi baasil, mis jääb planeeringualast ca 200 m kaugusele (joon. 1); tiik on rajamisel.

4.7.4. Sidevarustus

Planeeringuala läbiv kaablitross ei takista maakasutust. Vajadusel seotakse kruntide sidevarustus olemasoleva kaablitrossiga, milleks tuleb koostada projekt.

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

Keelatud on haljastuse rajamine tehnovõrkudele ja nende kaitsevöönditesse.

Telia Eestui AS de tailplaneeringu 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 vedelküttaaineid, mis on samas energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad (puitküte, elektriküte, maaküte jm). Keelatud on kasutada keskkonda saastavaid süsteeme (jääkaineid lendu laskvad kütteahelid nagu näiteks raskeõlid), ka ei ole õliküte planeeritavas piirkonnas soovitatav.

Soojavarustuse tehnikised lahendused antakse hoonete projekteerimise käigus.

4.7.6. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelne pikkus planeeringualal (m)	planeeringuga kavandatav pikkus + liitumine (m)
madalpingekaabel	76	min 205
keskpingekaabel	76	-
valgustusõhuliin	40	(71 m paigaldada maakaablis)
valgustuskaabel	-	min 143+71
veetoru	-	min 150 + 8
kanaliseerimisitoru	-	min 150 + 8
sidekanaliseerimine	120	ei määrata

4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualale ei jää kaitstavaid loodusobjekte, samuti pole keskkonnaregistris registreeritud kaitstavate taime- või loomaliikide elupaiku.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teis jääkreostust tekitavaid objekte, planeeringuga pole kavandatud keskkonnoahtlikke rajatise ega tegevusi.

Mürakaitse

Hoonestusalade kavandamise tõttu riigitee nr 25195 (km 8,78-8,89), mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2015. a. 519 autot/ööpäevas, teekaitsevööndi piirile, on vajalik arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hinnates vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 planeeringu koostamisel riigitee liiklusest põhjustatud häiringuid, võib eeldada, et kavandatud hoonestusalade kauguse tõttu riigiteest ei ulatu häiringud elamutele eriti märkimisväärselt, mistõttu on eeldatavalt tagatud ka keskkonnaministri 03.10.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemed. Lisaks ei avalda planeeritud liikluskoormus olemasolevale maanteeliiklusele märkimisväärselt negatiivset mõju.

Vaatamata eelpool välja toodule tuleb tagada maantee äärsete elamute mürakaitse.

Parimaks mürakaitseks looduskauis kohas on kõrghaljastuse rajamine (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 mürakaitse 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 sellega ülenormatiivset müra ja vibratsiooni.

Maanteeamet riigitee nr 25195 omanikuna on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ja ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid nimetatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmetega seotud kulud kannab Arendaja.

Hoonestuse, haljastuse ja tehnovõrkude rajamine

Planeeringuga kavandavad hoonestusalad sulanduvad keskkonda ja ei häiri maastikupilti. Hoonete ja rajatiste rajamise eelselt lähtuda maastikulistest ja geotehnilistest tingimustest, tagamaks väiksema keskkonnamõjuga asukoht ning eluhoonetes piisav päevane valgustatus.

Võttes aluseks Maakonnaplaneeringus 2030+ antud suunised roheline võrgustiku ja väärtuslike maastike säilitamiseks ja toimumiseks, on planeeringus seatud arhitektuuritingimused. Planeeringuga 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 on väikesemahuliste ehitistega ja väikese hoonete arvuga, ei hakka hooned maastikuilmeliselt häirima. Eeldatavalt ei suurenda planeeritavate hoonete rajamine õhu saastatust, müra, vibratsiooni, ega eralda mittenormatiivset kiirgust ega lõhna.

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. Arvestades tänapäevase tehnika võimalusi on ehitustegevuse võimalik mõju eelkõige ajutise iseloomuga. Hoonete ja infrastruktuuride rajamisel tuleb teostada kaevetöid võimalikult vähesel määral, vajalike tööde teostamiseks on võimalik kasutada väikese massiga ehitusmasinaid, mis avaldavad keskkonnale võimalikult vähest ajutist mõju.

Võimalus avariilukordade tekkeks on minimaalne. Rikete vältimiseks kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

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

Maastiku avatuse huvides piiratakse suuremahulise täiendava kõrghaljastuse rajamist.

Tehnovõrkude- ja rajatiste liitumisega ühistrassidega ei kaasne märgatavalt keskkonnamõju.

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

Keskkonnasäästlik jäätmekäitlus on kavandatud krundisiseselt, olmejätmed ja ohtlikud jätmed koguda kinnistesse konteineritesse, mille asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojektis. Elamu valmimisel tuleb krundiomanikel liituda Rõuge vallas korraldatud jäätmeveoga. Ehitusjätmed ja ohtlikud jätmed on võimalik anda Rõuge valla jäätmejaama.

Korrektsest lahendatud jäätmemajanduse korral negatiivsed mõjud puuduvad.

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	Sidekaabel – valdaja Telia Eesti AS Elekter – valdaja Elektrilevi OÜ Pos 3 vesi ja kanalisats. – ühistrasside valdaja	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 2	Elekter – valdaja Elektrilevi OÜ Sidekaabel – valdaja Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 3	elekter- valdaja Elektrilevi OÜ sidekaabel– valdaja Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 7	Elekter - valdaja Elektrilevi OÜ sidekaabel – valdaja-Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut

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

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.

Kuna alates 01.01.2018 arvestatakse Eestis kõrgusi ja sügavusi EU kõrgussüsteemis (Amsterdami null), peab detailplaneeringu elluviimise etapis (projekteerimisel) lähtuma kehtivast kõrgussüsteemist EH 2000.

Detailplaneeringuga on määratud 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 ristumiskoha ümberehituse, jalgratta- ja jalgteega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee teekaitsevööndis, esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Kui KOV annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb kaasata menetlusse Maanteeamet, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndi

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Nõuded projektile annab Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Teede projekteerimine ning väljaehitamine on KOV kohustus. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid pädevust omav isik.

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

5.4. Tehnovõrkude planeering

5.5. Maakasutus ja kitsendused

6. Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel .Kokkuvõte

Jr nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi/ nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Telia Eesti AS	Nr 28645778 23.02.2017	Kalle Kõiv Telia Eesti AS volitat.esindaja	Lisad allkirjastatud digitaalselt	Kooskõlastatud markustega: Projektide koostamisel tekkival vajadusel kinnistul kaabli ümber paigutamiseks vajalik asendada olemasolev kaabel täpselt samade parameetritega kaablitega.
2.	Keskkonnaamet	nr 6-2/17/ 7998-2 20.07.2017	Kaili Viilma looduskaitse juhtivspetsialist	lisad allkirjastatud digitaalselt	KOV poolt esitatud lähteseisukohtade täienduses pööratud tähelepanu dp ala paiknemisele kõrge miljööväärtusega Rõuge alevikus, kus hoonetuse projekteerimisel arvestada piirkonnale omast arhitektuuri ja hoonete maastikku sobivust, välisviimistluses vältida domineerivaid ja erksaid toone
3.	Võru Maavalitsus	nr12-2/17/ 870-2 01.08.2017	Heli Põhja Haridus- ja sots. osak. Juhat. maavanema ülesannetes	lisad allkirjastatud digitaalselt	Tehtud ettepanekud lähteseisukohtadele
4	Elektrilevi OÜ	nr 7063124160 14.02.2018	Tatjana Borševitskaja	lisad digitaalselt	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
5.	Maanteeamet	nr 15-2/16- 00032/974 23.11.2017 nr 15-2/18/ 10966-4 27.11.2018 nr 15-2/18/ 10966-6 17.09.2019 nr 15-2/18 /10966-8 01.11.2019 nr 15-2/20/ 6968-2 03.03.2020	Marten Leiten Planeeringute menetlem. osak juhataja Marten Leiten Marten Leiten Marek Lind Juhtivspetsialist Marek Lind Juhtivspetsialist	Lisad digitaalselt digitaalne digitaalne digitaalne digitaalne	Nõutud selgitust kergliiklustee rajamise osas; Esitatud nõuded nähtavuskolmnurga, külgnähtavuse, rajatiste ja ehitiste kauguse jm esitamiseks joonistel Nõustub rajatud JJT asukohaga. Kui KOV ei näe võimalust JJT ümbertõstmiseks, nõue eraldada JJT sõiduteest sõidukipiirdesüsteemiga ohutuse tagamiseks. Nõue eraldada JJT sõiduteest sõidukipiirdesüsteemiga, eraldus kujutada joonistel. Esitatud märkused, nõue JJT ümbertõstmiseks vastavalt normidele jne Kooskõlastatud, lisatud DP elluviimisel arvestatavad tingimused
6.	Lõuna Päästekeskus	K/ML 41 02.10.2019		Lisad digitaalne	Kooskõlastatud

7. LISAD