



**TARTU MAAKORRALDUSE OÜ**

**Töö nr:**

**DP – 0160**

**Planeeringu taotluse esitaja: Rõuge Vallavalitsus**

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

Juhatus liige

Priit Luts

Planeerija

Viive Jääger Ruumilise keskkonna planeerija, Tase 7

Kutsetunnistus nr 116148

Indrek Oden Diplomeeritud teedeinsener, Tase 7

Kutsetunnistus nr 109103

Tartu 2016-2020

Betooni 9  
51014  
TARTU  
Registrikood 10039227

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

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk. Andmed planeeringuala kohta	3
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	3
3.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
3.2. Olemasolev olukord. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	6
<b>4. PLANEERINGU LAHENDUS</b>	<b>8</b>
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.4. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine	10
4.5. Haljastuse ning heakorralduse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	12
4.6. Ehitistevahelised kujad	13
4.7. Tehnovõrkude asukohad	13
4.7.1. Üldosa	13
4.7.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus	13
4.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrjevesi	14
4.7.4. Sidevarustus	14
4.7.5. Soojavarustus	14
4.7.6. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	15
4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
4.9. Tabel 4. Servituutide vajaduse määramine	17
4.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
4.11. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja taotluse põhjendused	18
4.12. Planeeringu rakendamise võimalused	22
<b>5. JOONISED</b>	<b>23</b>
5.1. Situatsiooniskeem	24
5.2. Olemasolev olukord	25
5.3. Planeeringu põhijoonis	26
5.4. Tehnovõrkude planeering	27
5.5. Kitsendused ja piirangud	28
5.6. Illustratiivjoonis	29
<b>6. KOOSKÖLASTUSED</b> Kooskõlastuste kokkuvõte	<b>30</b>

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

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

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

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

Tabel 1. Üldandmed

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

Planeeringualasse kaasatakse osa **Tiigi** (69702:002:0790; elamumaa) maaüksusest, maaküte rajatakse Keskkonnaameti loal Viitina järve (määratud valla munitsipaalomandisse).

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

- Võru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 13.04.2018;
- Rõuge valla arengukava 2015-2025;
- Haanja Looduspargi kaitse-eeskiri;
- Viitina vee- ja kanalisatsioonitorustiku teostusmöödistuse joonis, töö nr 134/08, koostatud OÜ Maamöödu- ja Arhitektuurbüroo poolt 09.2008.a.

Arvestatavaks strateegiliseks planeerimisdokumendiks on Rõuge vallas paikneval planeeringualal seotud planeeritava tegevusega „**Võru maakonnaplaneering 2030+**“, mis on algatatud Planeerimisseaduse §7 lg 3<sup>2</sup> sätestatud ülesannete lahendamiseks ning hõlmab kogu Võru maakonna territooriumi. Maakonnaplaneeringu olulisemateks teemadeks on: 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.

1. Peatükis „Ruumiliste väärtuste võrgustikud“ käsitletakse elukeskkonna väärtuste all lisaks teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ väärtuslikele maastikele, kauni vaatega kohtadele, ilusatele teelõikudele ja rohelinele võrgustikule puhkealasid, kultuuripärandit, linnalist keskkonda, veealasid jm.

**Väärtuslike maastike** teemas, kus käsitletakse ja väärtustatakse eelkõige traditsioonilist kultuurimaastikku, kus nähtub varasematel aegadel inimeste ja looduse poolt loodu, kuulub planeeringuala Võrumaa 6 riikliku tähtsusega väärtusliku maastiku hulka, paiknedes Haanja

looduspargi (LP) territooriumile jääva I klassi väärtusliku maastiku – Rõuge–Haanja–Kütiorg piirides. Haanja LP maastikulise tsoneeringu järgi asub detailplaneeringuga hõlmatud ala keskusalal, mille väärtusteks on endised mõisakeskused või kirik, aleviku/küla planeering, sotsiaalse keskuse staatus ning vaated. Piirkonnas on hästi säilinud ajaloolise hoonestusstruktuuriga kaunite loodusvaadete ja järvistutega ajalooliskultuuriline tervik, kus on omaette pärandkultuuri jälgi ja mõjutusi jätnud kunagised Viitina mõisa park ja mõisahooned, mis on tunnustatud miljööväärtuslikuks alaks.

**Rohelise võrgustiku** (koosneb tugialadest ja koridoridest) osas jääb planeeringuala **T2 Härämäe** rohelise võrgustiku maakondliku tugiala piiranguvööndisse. Kuna tugialad moodustatakse massiivsetest looduslikest aladest, looduskaitsealiselt fikseeritud õigusaktidega väärtustatud aladest (kaitsealad, tähtsad linnualad jm), samuti looduskaitsealustest ja väärtuslike objektide (väikealade) kogumikest, kujutab T2 Härämäe rohelise võrgustiku maakondliku tugiala piiranguvöönd endast ulatuslikku vahelduva maastikuga ala.

Peatükki illustreerib joonis „Ruumilised väärtused“, mille kohaselt jääb planeeringuala samaaegselt väärtusliku maastiku miljööväärtuslikule alale ja rohevõrgustiku tugialale ning piirneb ilusate teelõikudega. Ilusa teelõiguna jääb planeeringuala Viitina-Saare-Krabi tee lõigu äärde, mis koosneb kolmest omavahel ühendamata lõigust: Viitina mõisakohast ja järvest koos Meegomäega

Skeem 1 Väljavõte maakonnaplaneeringu joonisest **Ruumilised väärtused**

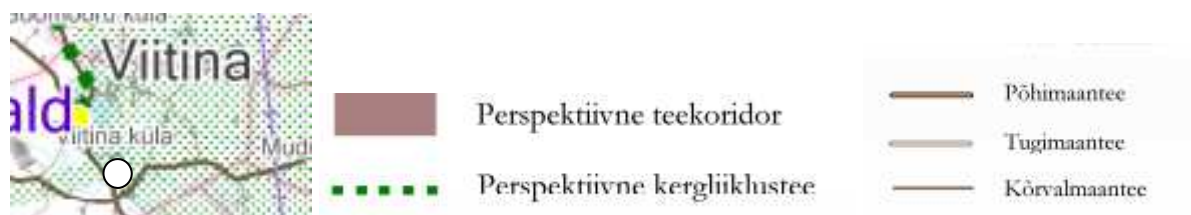


2. Peatükis „Looduskeskkonna väärtused“ on maakonnaplaneeringus välja toodud kaitsavad loodusobjektid, mille seas on hoiualade, kaitsealuse liigi leiukohtade ja – püsielu-paikade jm hulgas kaitsealad, kuhu kuulub ka Haanja looduspark, mis jaguneb vastavalt kaitsekorra eripärale ja majandustegevuse piiramise astmele sihtkaitse- (13) ja piiranguvöönditeks (5). Planeeringuala jääb Haanja LP Tavaala piiranguvööndisse (majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa, mille kaitse-eesmärgiks on looduse mitmekesisuse ja maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse). Tavaala kaitsevööndis kaitsavad elupaigad on liivaalade vähetoitelised järved, vähekuni kesktoitelised mõõdukalt kareda veega järved, liigirikkad niidud lubjavaesel mullal, niiskuslembesed kõrgrohusud, aasrebasesaba ja ürtpunanupuga niidud ja liigirikkad madal-sood, kus leidub mitmeid kaitsealuseid metsapiirkondi ja valdavalt segametsi väikeste lagendikualadega kuppelmaastikul. Looduspargi kaitsekord on määratud Haanja LP kaitse-

eeskirjaga. Kaitsealase tegevuse arendamiseks tuleb loodusobjektide kaitse alla võtmisel ja kaitse-eeskirjade uuendamisel lisaks mõjule looduskeskkonnale pöörata tähelepanu ka ala piirkonnas elavatele ja tegutsevatele inimestele ja ettevõtetele avalduvatele sotsiaalsetele ja majanduslikele mõjudele, vajadusel välja töötada vastavad leevendavad meetmed.

3. Peatüki „Tehnilised võrgustikud“ alapeatükis „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 „Asustuse suunamine“ on kujutatud planeeringualaga piirnevad maanteed ning perspektiivne kergliiklusteede rajamine, ühendamiseks kergliiklusteede kaudu tagamaad keskustega.

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 ka planeeritava ala arengut (eluasemekohtade rajamine, tehnovõrkude rajamine, kergliiklusteede rajamine jm).

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

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ poolt 2016.a. juulis mõõdistatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr KE-7872 (koordinaadid 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 Viitina külas asuvat Koolimaa katastriüksust ja lähiala. Planeeringuala jääb riigitee nr 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku (km 13,17-13,45) ja Viitina järve vahelisele alale. Asukoht teedevõrgu osas on soodne, kuna kinnistu läänepiir kulgeb riigitee nr 25195 serva mööda, kagusse jääb Meegomäe tee, loodesse 300 m kaugusele 25227 Viitina-Heibri tee ja edelasse 430 m kaugusele 25143 Saarlasõ-Kääraku tee. Enamik teedest on kruuskattega, erandina tee nr 25295, mis on suures osas asfaltkattega. Korralik teedevõrk tagab hea ühenduse nii Võru linnaga (20 km), Rõuge alevikuga (5 km) kui teiste suuremate asustatud punktidega.

Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeringuala paikneb hajaasustuspriirkonnas. Iseloomulikult Rõuge mitmekesisele maastikule on piirkonnas palju rohealasid, järvesid ja tiike, mis ilmestavad maastikku. Planeeringuala asub Viitina järve ääres looduskaunis kohas. Planeeritavast alast põhja poole jääb Viitina park, kus asuvad pärandkultuuri objektid: Viitina mõisa laut, Viitina mõisakeskus (69702:002:0058), Viitina mõisahooned (foto 1), mõisa tallihoone (foto 2), mõisa

piiritusevabrik, Viitina kauplus, oletatav Viitina pritsikuur jt hooned ja rajatised. Lisaks pärandkultuuri objektidele jäävad lähipiirkonda tootmishooned (katlamajad), korter- ja üksikelamud jt. hooned, mille kasutuse otstarbe tõttu on kontaktvööndis maad kasutusel nii maatulundus- (Mõisaveere maaüksus), elamumaa (Tamme, Pärna, Männi ja Tiigi maaüksused) sihtotstarbega kui ka tootmismaa sihtotstarbega (Katlamaja kü). Kontaktvööndisse jäävate hoonete arhitektuur on mitmekülgne, lisaks mõisahoonetele esineb nii ühekordseid pereelamuid, ühe- ja kahekorruselisi ühiskondlikke hooneid kui ka kahe- ja kolmekordseid korterelamuid. Hoonete välisviimistluses on kasutatud traditsioonilisi looduslähedasi ehitusmaterjale. Hooned on sobitatud ümbritsevasse maastikku ja asustusstruktuuri.



Foto 1 Viitina mõisapark Viitina mõisahoonega



Foto 2 mõisa tallihoone

### 3.2. Olemasolev olukord

#### Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Olemasolev olukord on kujutatud joonisel 2. Juurdepääs planeeringualale on tagatud asfaltkattega riigiteelt nr 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku ja avalikult kasutatavalt Tiigi maaüksusele jäävalt kruuskattega 6970237 Meegomäe teelt.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast Viitina järvega, kaguosas Tiigi (69701:004:0790) elamumaa sihtotstarbega maaüksusega, läänepiir kulgeb riigitee nr 25195 serva mööda.



Foto 3 vaade planeeringuala põhjaosale Viitina kauplusega



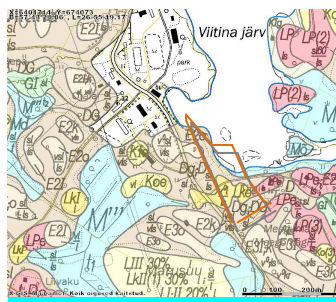
Foto 4 vaade maanteelt planeeringualale

Maatulundusmaa sihtotstarbega Koolimaa maaüksus on hoonestamata ning kujutab endast suuremas ulatuses heina- ja põllumaad. Seni toimunud põllumajanduslikule kasutusele viitavad rajatud marjaaiad ning kilest kasvuhooned, järveäärse ala kasutamisest puhke- ja piknikukohana annavad tunnistust veepiirile rajatud purre ning istekohtade ja lauaga lehtla. Planeeringualaga piirneva tee lääneserva ääristavad üksikpuud, samale teepoolele on püstitatud tänavavalgustuslambid (fotod 3,4).

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

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





Väljavõte mullakaardist (allikas: Maa-amet)

### Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

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

Planeeringuala paiknemine Haanja looduspargi (keskkonnaregistri kood KL01000469) piiranguvööndis on seotud Haanja looduspargi kaitse-eeskirjaga, mis reguleerib tegevust Haanja looduspargi piiranguvööndis.

Veeseaduse § 29 ja Looduskaitseadusega (§37, 38) on sätestatud Viitina järvega (registri-kood VEE2141500) seotud veekaitsealised piirangud, mille järgi üle 10 ha suuruse pindalaga järvel ja veehoidlal ning üle 25 km<sup>2</sup> suuruse valgalaga jõel ning veejuhtmel on:

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

Tavaline veepiir on seaduse kohaselt põhikaardil märgitud veekogu piir. Avalikult kasutatava veekoguna käsitletava Viitina järvele määratakse kallasrada. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 tulenevalt on kallasaraja laius 4 meetrit, arvestatuna laiust lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasarjaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba.

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

Detailplaneeringuga hõlmatud alal on registreeritud II kategooria kaitsealuste liikide põhjanahkhiire (*Eptesicus nilssonii*, keskkonnaregistri kood KL09114098), tiigilendlase (*Myotis dasycneme*, keskkonnaregistri kood KL09114097), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*, keskkonnaregistri kood KL09113929), veelendlase (*Myotis daubentonii*, keskkonnaregistri kood KL09113928) ja III kategooria kaitsealuse liigi saarma (*Lutra lutra*, keskkonnaregistri kood KL09110738) elupaigad. Kuna liikide kaitseks ei ole moodustatud LKS § 48 lg 3 kohast püsielupaika, siis rakendub piiritlemata II ja III kategooria kaitsealuse liigi elupaigas LKS § 48 lg 4 alusel isendi kaitse. LKS § 55 lg 6 kohaselt on keelatud kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal. Joonisel nr 5 „Kitsendused ja piirangud“ on kujutatud Haanja Looduspargi piir, veekogu kaitsevööndid ning kaitsealuste objektide levikuala piir.

### Olemasolevad tehnilised rajatised ja nende kitsenduste ulatus:

- maakaabelliini kaitsevöönd - piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad verikaaltasandid (Alus: majandus-ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §10);
- sideehitise kaitsevöönd-laius 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni (Alus: majandus-ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §14).

#### 4. PLANEERINGU LAHENDUS

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

##### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uute üksikelandute ehitamiseks kruntide moodustamine, kruntidele ehitusõiguse määramine ning ehituskeeluvööndi vähendamine. Tulenevalt planeeringu koostamise eesmärkidest moodustatakse planeeritaval ca 1,7 ha suurusel alal 1 loodusliku maa/ haljasala maa krunt (Pos 1), 2 üksikelandumaa krunti (Pos 2, Pos 3), ning 1 tee- ja tänava maa/haljasala maa krunt (Pos 4).

Planeerimisseaduse § 6 järgi on krunt detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi Krundi kasutamise sihtotstarvete – EP- üksikelandu maa, LT- tee ja tänava maa (pos 4), HL- looduslik maa, HP – haljasala maa - määramisel on tuginetud siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjalile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

##### 4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“ on määratud **krundi hoonestusala**, st krundi piiritletud osad, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi.

Krundi jaotuse ja teedevõrgu planeerimisel ning hoonestusala moodustamisel on järgitud Rõuge piirkonnale omast maastikku järgivat struktuuri, Viitina järve ja järvest tingitud vee-kaitselisi piiranguid, riigitee nr 25195 teekaitsevööndit jm.

Hoonestusala on moodustatud suuremad lubatud suurimast ehitisealusest pinnast, võimaldamaks arhitektil vabamat ruumikäsitlust hoonete projekteerimisel ning projekteerimise eelselt hoonetele ja rajatistele sobiliku väikseima keskkonnamõjuga asukoha valimiseks, mis sulanduks keskkonda. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

**Krundi ehitusõigus** kajastub tabelina planeeringu põhijoonisel. Koolimaa katastriüksusele on kavandatud üksikelandumaa krundid, nendele juurdepääsuteed ning kergliiklustee (JJT), mille laiuseks on kavandatud 2,5 meetrit.

Pos 1 krundile hoonestust pole ette nähtud, krundile on kavandatud puhkefunktsiooniga maa rohealana järve ääres, kuhu rajatakse avalikult kasutatav jalgtee.

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

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

Kavandatavate ehitiste otstarve on välja toodud tabelis 2.

Tabel 2. Lubatud ehitiste otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve
11101	üksikelandu
12744	elamu abihoone

##### 4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala puhul on tegemist Haanja looduspargis külamaastiku mõistes väärtusliku alaga, kus on esinduslikul kujul säilinud maastikustruktuur ja vaated.

Ajaloolis-kultuuriliselt väärtusliku külamiljöö säilitamiseks on siin oluline järgida vanu ehitustraditsioone, traditsioonilisi ehitusmaterjale ja värve, proportsioonide, kõrguste, katusenurkade, aknatüüpide jms sobitamist olemasolevate vanemate ehitistega.

Hoonestuse kavandamisel tuleb looduspargi kaitse-eesmärkide tagamiseks arvestada



piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri ja ehitustraditsioonidega.

Uued hoonestused tuleb sobitada paikkonnale omaste hoonete proportsioonide ja mahtudega, järgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone. Piirkonna maastikuväärtuste suu-  
rendamiseks tuleb hoonete püstitamise ja välja tuua paikkonna omapära, säilitada ja jätkata ehitustraditsioone, vaadete avamiseks viia kooskõlla kõrvuti paiknevate kruntide põhihooned nii oma arhitektuursetelt lahendustelt kui välisilmelt.

Piirkonna arhitektuurinäited on välja toodud fotodel 5 ja 6.



foto 5,6



Arhitektuurne lahendus peab tagama uute hoonete sulandumise olemasolevasse miljöösse, arvestama piirkonnale omase reljeefse maastikuga, keskkonnavalase ja visuaalse sobivusega planeeritavasse piirkonda ning täiendama olemasolevat asustusstruktuuri.

Lubatud on kahepoolne katusekalle (viil- ja kelpkatus), katusekalde lubatud vahemik 30-45°, katuseharja suund paralleelne teega (pos 3 krundil lubatud järgida valikuliselt piirnevat teed).

Lubatud on hoone kõrgus kuni 8.5 m (ümbritsevast maapinnast), korruselisus kuni 2.

Suletud pinnaga maapealsed ehitised peavad asuma hoonestusalas.

Välisviimistluses kasutada naturaalseid maastikku sobivaid ümbrusega harmoneeruvaid, soovitatavalt looduslähedasi pastelseid värvitoone, vältida erksate ja domineerivate toonide kasutamist.

Ehitusmaterjalideks on lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid ehitusmaterjale: puit, (maa)kivi, telliskivi, krohv, klaas; katusekattematerjalina plekk, sindel vms.

Vältida imiteerivate materjalide (plastvooder jt sünteetilised materjalid) kasutamist.

Kasutada ehitusmaterjale ja konstruktsioone, mis arvestavad kohaliku pinnase eripära.

Vähendamaks niiskustõusu on soovitatav ehituskonstruktsioonis loobuda keldrist.

Ehitustehnoloogiliste võtetena asendada lintvundament plaat- või vaivundamendiga.

Võimalusel tõsta maapinna taset, kasutades selleks materjale, mis ei soodusta niiskustõusu.

Piirete rajamisel on lubatud ümbritseda piirdega kogu krunt, jättes piirdest vabaks Viitina järve kallasrada. Kergliiklustee ja piirde vahele jätta ruum ca 1 m ulatuses kergliiklustee hooldamiseks. Soovitatav aia/tara tüüp on traditsiooniline puidust lippaet või Rõuge kandile iseloomulik hekk kõrgusega kuni 1,2 m, millele võib sissepoole lisada mitte üle 1,2 m kõrguse võrkaia. Mitte rajada kaarja ülaservaga ja valgeks värvitud lippidest aedu ning tellistest värava-/aiaposte. Hoonestuse parema sulandumise eesmärgil maastikuga peavad piirded oma tüübilt ja 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, samas peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.

Ehitusseadustiku (EhS) § 7 kohaselt tuleb ehitised projekteerida ja ehitada ning korras hoida

hea tava kohaselt, hea tava järgida ka muus ehitusega seotud tegevuses, so. ehitamisega seonduv tegevus peab olema ohutu, võimalikult keskkonnasäästlik ning asjatundlik.

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

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

Juurdepääsuna planeeringualale jääb endiselt asfaltkattega ca 5,5 - 6,5 m (kohati kuni 7 m) laiuse sõiduosaga riigitee nr 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku.

Ala kruntideks jagamine tingib kruntidele mahasõitude rajamise. Lisaks olemasolevale mahasõidule ala lõunaosas näeb planeering ette ala põhjaosas täiendava mahasõidu, mille tingivad vajadus juurdepääsuks kruntidele Pos 1 ja Pos 4 ning Viitina järve kallarajale.

Kuna maapind langeb kõrguslikult järve suunas, võib tulevikus tekkida uue ristumiskoha projekteerimisel vajadus pinnase täitmiseks, sest teatud ulatuses peab ristumiskoha pikikalle ühilduma riigitee põikkaldega. Arvestades reljeefi eripära ja tingimustel, mille kohaselt oleks täidetud nõuded nähtavuse tagamiseks, on maanteeamet andnud nõusoleku (eskiislahenduse ülevaatamisel) planeeringuala põhjaosas täiendava ristumiskoha/ mahasõidu rajamisele.

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 lageraiet; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd (Alus: EhS § 72 lg 1).

Riigitee kaitsevööndis on keelatud ka EhS § 70 lg 2 nimetatud tegevused.

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

Teemaa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramisel on lähtutud Maanteeameti seisukohtadest detailplaneeringu koostamiseks ja detailplaneeringu eskiislahenduse kohta (vt lisad, kirjad 05.10.16, 20.04.17, 23.11.17).

Planeeritavad elamukrundid jäävad riigitee ja Viitina järve vahelisele alale, kus piiranguid ehitamiseks seavad nii teekaitsevööndi kui ehituskeeluvööndi ulatus planeeringualale, tekitades olukorra, mille puhul pole võimalik elamukruntidele normaalse suuruse ja kujuga hoonestusalade moodustamiseks. Järgides lähipiirkonna kirdeosas kuni 250 m kaugusele jäävate Viinaköögi (69701:004:0051), Keldri (69701:004:0254) jt maaüksuste ehitusalade kaugusi riigiteest, kus ehitusalad jäävad kohati 15-20 m kaugusele riigitee kattest (sama riigitee ääres), taotletakse käesoleva detailplaneeringuga Maanteeametilt luba hoonestusala moodustamiseks osaliselt teekaitsevööndisse teekatte servast 20 m kaugusele.

Planeeringu joonistel on graafiliselt kujutatud teekaitsevööndi piir, juurdepääsud kruntidele, hoonestusalade kaugused krundi piirist ning riigitee katte servast, sõidukite liikumissuunad jm. Mahasõitude kavandamisel on arvestatud parimate nähtavuskaugustega ja ohutamate ristumistega riigiteega.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav nähtavus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud

riigiteele vajaliku külgnähtavuse, vaba ruumi ning tee nähtavuskolmnurkadega, lähtudes majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteede projekteerimismid“ toodud nõuetest (tabel 5.1).

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

Juurdepääsuteed kruntidele katta tolmuva kattega (graniitsõelmed vm).

Tuginedes kehtivale Maakonnaplaneeringule 2030+ on planeeringuga kavandatud teede nr 25195 ja 6970237 ristmikust paralleelselt sõiduteega perspektiivne **kergliiklustee**. Kergliiklustee kaudu ühendatakse planeeringuala (nn tagamaa) keskusega, milleks on Viitina mõisakeskus. Kergliiklustee, mis suuremas ulatuses hakkab kulgema paralleelselt riigiteega, koridori laiuseks on kavandatud 4,5 meetrit, võimaldamaks jalgratta- ja jalgte (JJT) 2,5 m kattega teeosa kõrvale rajada JJT tarbeks (reljeefsel alal) vajalikke nõlvasid ja kraave.

Sõidutee ja jalgte vahelise laiuse määramisel on lähtutud „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteede projekteerimismid“ toodud nõuetest (tabel 7.5), mille kohaselt projektkiirusel 60 km/h peab sõidutee ja jalgte vaheline kaugus olema 5 m (tasemel „rahuldav“).

Ligikaudu 275 m pikkusest kergliiklusteest on nõue eraldusriba (5 m) osas suuremas osas täidetud, teelõigu A-A ulatuses tuleb nn. ruumipuudusel rajada kergliiklustee (JJT) ca 60 m ulatuses riigitee alusele maale riigitee kõrvale Viitina mõisakeskuse katastriüksusele jääva Viitina kaupluse lähedal paikneva jalgrajani, tee jätkub kaupluse ja järve vaheliselt alalt vasakpöördega kaupluse taguselt platsilt Viitina mõisakeskuse suunas kulgevale teele. Kergliiklustee laius trepiosa ulatuses on kavandatud 3 m, jalgrattal liikumine on võimalik trepi kõrvale kavandatud ca 1,5 m laiusel teeosal. Vajadusel kavandatakse tee jätkumine tulevikus koostatavate projektide raames.

Ruumivajaduse hindamisel, liikluslahenduse planeerimisel ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse koostamisel kaasati planeeringu koostamisse Roadplan OÜ teedeinsener. Arvestades olukorda, kus tegemist on seni töötava kauplusega, millest kergliiklustee möödub, planeeringuga kavandatava puhkekohaga järve äärde ning püstitatavate elamutega järve kaldale, peab teedeinsener JJT asukohta kõrvalmaantee suhtes sobivaks ning perspektiivis kasutatavaks. Teekoridori laiendamine 4,5 meetrile võimaldab 2,5 m laiuse JJT kõrvale reljeefsele alale paigaldada vajalikke truppe, rajada nõlvasid jm.

Põhijoonisel kujutatud teeületuskohtadega on tagatud ohutu juurdepääs kergliiklusteele.

Teeprojekti koostamise faasis täpsustatakse tee-elementide jm paiknemine teekoridoris, äärekivide paigaldamine, piirete tüüp jm.

Kergliiklustee kavandamine ja projekteerimine peab olema kooskõlastatud nii Maanteeameti kui Keskkonnaametiga. Vältimaks kergliiklejate sõiduteel liikumist on soovitat kasutada kergliiklustee kattena riigiteega sarnast katet, kattematerjal täpsustatakse projektiga. Pos 1 ja 4 kruntide kallasrajale liikumiseks näeb detailplaneering ette Pos 4 krundile 2,5 m laiuse tee rajamise, mida on võimalik kasutada ka veesõiduki (paadi) veekogu äärde transportimiseks.

Vaatamata asjaolule, et teisel pool planeeringuala ja riigiteest lääne pool on ruumi rohkem, on kergliiklustee rajamine KOV ja planeeringu koostaja poolt teisele poole riigiteed välistatud. Oluline on reljeefist tingitud põhjus, so maapinna tõus planeeringuala lääneküljes, kus

võib täheldada järsku maapinna tõusu. Samuti võivad JJT rajamisel ohtu sattuda olemasolevad puud. Käesoleva lahendusega jääb kergliiklustee planeeringuala piiridesse, kergliiklusteega tagatakse ohutu juurdepääs puhkealadele, elamukruntideni ja kallasrajale, kuna Viitina mõisakeskus keskusena ning kauplus jäävad kergliiklusteega samale teepoolele.

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

Kergliiklustee rajamine planeeringualal teekaitsevööndisse ei avalda otseselt negatiivset mõju rohelise võrgustiku struktuuridele. Vaatamata võimalusele, et kergliiklustee rajamisega võib vähesel määral muutuda teetammiga ristisuunaline pinna- ja põhjavee liikumine, on eeldatavalt muudatused veerežiimis minimaalsed.

**Parkimine** on lahendatud krundisisesele. Riigitee ääres ja väljaspool krunte on parkimine keelatud. Parklakohtade arvutamisel elamukruntidel on tuginetud Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, mille kohaselt arvutati minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) suletud brutopinna (A) ja parkimisnormatiivi (n) korrutisena. Valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimisnormiks 3 parkimiskohta. Parkimine elamukrundil lahendatakse hoone ehitusprojektiga. Parklaala katendina kasutada sademeveett läbilaskvaid materjale (murukivi, graniitsõelmed). Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkruntidele.

Kuna Pos 4 krunt on kavandatud lisaks transpordimaale ka puhkealaks, on detailplaneeringuga kavandatud krundile kallasrajale viiva tee äärde parkla kahele sõidukile.

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

Planeeringualale jääb haljastust minimaalselt, veepiir on osaliselt võsastunud, esineb üksikuid lehtpuid. Haljastuse osakaalu suurendavad näiliselt pargipuud teisel pool Viitina järve, riigitee vasakpoolsesse serva jäävad üksikud puud.

Planeering näeb ette võimalikult suures osas olemasoleva elujõulisema haljastuse säilitamise, säilitatavad puud on põhijoonisel märgistatud vastava leppemärgiga.

Detailplaneering ei näe ette kohustuslikku haljastamist, soovitatav on piirduda madalakasvuliste (kuni 1,5 m kõrguste) üksikute puude-põõsastega, tagamaks avatud vaated ümbruskonnale. Haljastamisel arvestada ka tehnovõrkude paigutuse ning nende kaitsevöönditega. Lubamatu on rajada haljastust tehnovõrkudele, arvestada seal kehtivate piirangutega.

Maakonnaplaneeringus 2030+ soovatakse rohevõrgustiku tugevdamiseks püüda säilitada tugiala terviklikkus, olemasolevad pinnavormid, haruldased taimekooslused ja vääriselupaigad, veekogude osas vältida vee omadusi halvendavaid tegevusi ning aidata kaasa veekogude ja nende kaldaalade looduslikkuse säilitamisele. Olemasoleva maastiku säilitamise huvides on oluline, et hoonestusala (ühtlasi õueala) paikneks võimalikult väikesel territooriumil. Uute hoonete ja nende ümbruse projekteerimisel arvestada olemasoleva reljeefi eripäradega, vältida ehitamise käigus suuremaid maapinna kõrguste muutusi juurdepääsuteede ja hoonete rajamisel.

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

**Kuritegevuse ennetamiseks** on oluline piisav kruntide välisvalgustus. Õueala valgustus ei tohi häirida liiklust maanteel.

**Jäätmekäitlus** kavandada krundisisesele, olmejäätmed ja ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse kontaineritesse, mille asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojektis.

Elamu valmimisel tuleb kruntide omanikel liituda Rõuge vallas korraldatud jäätmeveoga. Ehitusjäätmed ja ohtlikud jäätmed saab ära anda Rõuge valla jäätmejaama.

**Vertikaalplaneerimist** käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata.

#### **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“. Tule levik ühelt ehitiselt teisele takistatakse hoonetevaheliste kujade abil. Detailplaneeringuga lubatud elamukruntide madalaim tulepüsivusklass on TP3-tuldkartev. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

Lubamatu on mitte ehitusloakohustuslike ehitiste püstitamine hoonete vahelisele kujale.

#### **4.7. Tehnovõrkude asukohad**

##### **4.7.1. Üldosa**

Planeeringualale jäävate tehnovõrkude teemat on käsitletud peatükis 3.

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

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

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

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

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

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

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele tuleb planeeringuga moodustatavatel ehituskruntidel seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu müüki.

Kui tekib vajadus elektrivõrgu ümberehituseks, toimub ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada vastav taotlus.

Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega.

Rohevõrgustiku tuumaladel ning rohekoridorides leida keskkonda minimaalselt häirivad valgustuslahendused. Valgustus peab tagama ohutu liikluse, ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid. Normidele vastava tänavavalgustuse rajamine aitab tagada piirkonna liiklusohutust ja vähendab kuritegevuse riske. Valgustite omavaheline kaugus sõltub valgustusklassist ja valgustite võimsusest, valgustimastid paigaldada tee (tänav) äärde. Elektri- ja tänavavalgustuse varustuseks tuleb koostada eraldi tehnilised projektid.

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

Käesoleval ajal ei ulatu planeeringualale vee- ja kanalisatsioonitorustik.

Elamukruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud liitumisega korterelamu (Tamme kü, 69702:002:1510) juures olemasoleva veetrassi ja kanalisatsioonitrassiga, võttes aluseks Viitina vee- ja kanalisatsioonitorustiku teostusmõõdistuse joonise (töö nr 134/08).

Veevarustus baseerub Katlamaja (69702:002:1612) kü rajatud puurkaevust.

Kanalisatsioonitrassi kaudu suunatakse reovesi asustusüksusel 9307 paiknevasse biotiiki.

Vee – ja kanalisatsioonitrassi ehitab kuni kinnistu liitumispunktini välja võrguettevõtja.

**Sademevee** suunamiseks riigitee alt kasutada planeeringuala lõunaosas riigitee äärde rajatud kraave. Riigiteele koguneva sademevee suunamine järve lahendatakse teeprojektiga projekteerimise käigus. Kruntidel hajutada sademevesi haljasaladele, vajadusel suunata kruntidele

kogunev sademevesi vertikaalplaneerimisega järve. Hoone projekteerimisega kaasneva vertikaalplaneeringuga suunata sademeveed ehitatavatest hoonetest eemale.

Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja riigimaantee teemaale.

#### **Tuletõrjevesi**

Tuletõrje veevarustuseks paigaldatakse planeeringuala kagunurka Tiigi (69701:004:0790) maaüksuse alale kuiv hüdrant, mis ühendatakse imitarnetoru kaudu Viitina järvega.

Hüdrant peab vastama ja olema ehitatud vastavalt EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetele. Võimalik on kasutada ka planeeringualast läände ca 150 m kaugusele jäävat Tamme maaüksusel (69701:003:1510) paiknevat hüdranti.

#### **4.7.4. Sidevarustus**

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

Sidevarustuse kavandamisel on aluseks võetud Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 27761742, 14.12.2016. Telia sidevõrgu lõpp-punkt Jaam VTN asub planeeringualast loodes kinnistul 69702:002:0074. Tehniliste tingimuste kohaselt on lubatud muuta planeeringuala kruntidele jääva sidekaabli asukohta. Sidekaabel tuuakse välja kruntide seest ning nähakse ette kergliiklustee all koridor liitumiseks üldkasutatava sidevõrguga ca 175 m ulatuses ning liitumine krundil Pos 3 olemasoleva kaabliga. Vajadusel uute ehituskruntide sidevajaduste katmiseks planeeringualal tuleb ehitada 6-kiuline *single mode* optiline maakaabel alates jaotuskohast VTN kuni planeeringuala piirile, kuhu paigaldada sidekaev KKS2 ½ ning sinna teha jätk, millest paigaldada 4 kiuline *single mode* optiline kaabel igasse hoonesse.

Tehniline lahendus täpsustatakse tehnilises projektis.

Tööde teostamine võib toimuda ainult kooskõlastatult Telia järelevalvega, reeglina finantseerib kaablite ümberpaigutamise sellest huvitatud isik.

Töö tellitakse ehitajatelt, kellel on Telia Eesti AS'i poolt sideehituste kompetentsi tunnistus.

#### **4.7.5. Soojavarustus**

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

Planeeringuga on arendajatele antud võimalus soojavarustus lahendada maasoojuspumba baasil. Paiknemise tõttu Viitina järve kaldal kavandatakse enamus torustikust paigaldada Viitina järve. Maaküttesüsteemi kavandamisel Viitina järve tuleb tugineda oma tegevuses Haanja looduspargi kaitse-eeskirja nõuetest ning taotleda kooskõlastus Keskkonnametilt.

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

Reserveeritud maakütteleala suurus krundi kohta (veekogus) on ca 1174-1290 m<sup>2</sup>.

Maakütteks tuleb rajada maa-alune torustik, mis paigaldatakse nii järve kui ka pinnasesse. Õigesti dimensioneeritud ja paigaldatud pinnasekollektor ei mõju taimestikule ega ökoloogilistele tingimustele negatiivselt.

Maaküttetorustiku vette paigaldamisel on nõutav vee erikasutusluba.

Kuna maasoojusenergia hulk on suurem niiskema pinnase ja pikema maakollektori puhul, on võimalik krundiomanike kokkuleppel rajada ühine maaküttetorustik. Maaküttetorustiku ligikaudsed alad on kujutatud joonistel 4, 5.

Ehitamine lahendatakse konkreetse ehitusprojektiga.



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

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelne pikkus plan.alal (m)	planeeringuga kavandatud pikkus+ liitumine (sh plan. alal) (m)
madalpingekaabel	95	60
valgustuskaabel	-	min 80
veetoru	-	min 100 + 140
kanalisatsioonitoru	-	min 100 + 140
sademeveetoru	-	min 10
sidekanalisatsioon	255	võrgu väljakandmine min 175+30 m
maakütte kollektor	-	min 600 m

**4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Rõuge Vallavolikogu 31.08.2016 otsusega nr 45 ei algatatud 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.

Samadel põhjustel ei pidanud Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon vajalikuks KSH algatamist. Eeldatavalt ei too planeeringualale hoonete ja rajatiste ehitamine kaasa negatiivseid mõjusid Natura 2000 võrgustiku alale.

**Mürakaitse**

Arvestades planeeringuala piirnemist riigiteega ning hoonestusalade kavandamist osaliselt (10 m) riigitee nr 25195 kaitsevööndisse, tuleb tulevastel krundiomanikel arvestada olemasolevast (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2015. a. 265 autot/ööpäevas) ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hinnates planeeringu koostamisel riigitee liiklusest põhjustatud häiringuid (aluseks võetuna keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrust nr 32), 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.

Tagamaks maantee äärsete elamute mürakaitse peavad riigitee äärde kavandatud ehitised ja rajatised olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine ei põhjustaks tervisehäiringuid. Elamute projekteerimisel on oluline otstarbekas ruumide paigutamine, mille kohaselt ei paigutata vaikust nõudvaid ruume (magamistube) maantee poolsele küljele. Liiklusrumast tingitud hoonesisest müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jne.

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

Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab Arendaja.

**Meetmed rohevõrgustiku ja väärtusliku maastiku säilimiseks**

Võttes aluseks Maakonnaplaneeringus 2030+ antud suunised roheline võrgustiku ja väärtuslike maastike säilimiseks ja toimimiseks, on planeeringus arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- rohevõrgustiku tugiala terviklikkuse säilitamiseks ja rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada olemasolevat pinnareljeefi, vältides ehitamise käigus suuremaid maapinna kõrguste muutusi juurdepääsuteede ja hoonete rajamisel;
- ehitamisel väärtusliku loodusega piirkonnas kasutada kergeid ehitusmasinaid;

- eelistada loodussõbralikku ehitusviisi, kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikat;
  - ehitustegevuse alguses koorida huumusmuld territooriumilt ja ladustada see lähipiirkonnas, kus kasutada seda haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel;
  - roheline võrgustiku sobitamisel infrastruktuuri objektidega (so tehnilised rajatised) vältida suurematele aladele tehnovõrkude paigutamist.
  - Arvestatav negatiivne mõju rohevõrgustikele võib ilmneda kergliiklusteede ehitamisel uue mulde rajamisel ja ehitusmaterjalide ladustamisel. Ehitusperioodil negatiivsete mõjude miinimumi viimiseks rajada piirkonnas tehnovõrgud teedega üheaegselt ja kooskõlas.
  - Kuna planeeringualal on registreeritud II kategooria kaitsealuste ja III kategooria kaitsealuse liigi elupaigad (täpsemalt pt. 3.2.), püüda vältida kaitsealuste isendite elutegevuse häirimist ning viia ehitusperioodil mõningane lühiajaline mõju isendite elutegevusele võimalikult miinimumi. Teostada tööd võimalikult madalveeperioodil ning minimaalsetel veetasemetel, vältimaks hõljumi edasikannet. Tööde teostamisel rakendada tootmistehnoloogilisi, hüdrotehnilisi ning sanitaarmeetmeid, tagamaks Viitina järve kaitse saasteainetega reostamise eest. Kasutatav tehnika peab olema töökorras, ei tohi põhjustada vee- ega pinnasereostust.
  - Hoonete ja nende ümbruse projekteerimisel arvestatakse reljeefi eripäradega, kavandades hoonestusalad võimalikult väikesele territooriumile;
  - hoonete kavandamisel sobitatakse paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning järgitakse konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone,
  - vaadete avamiseks viiakse kooskõlla kõrvuti paiknevate kruntide hooned arhitektuursetelt lahendustelt ja välisilmelt, tagamaks kavandatud hoonestusalade sulandumine keskkonda ja samas vältimaks hoonestamisega maastikupildi häirimine.
  - Maastiku avatuse huvides piirata suuremahulise täiendava kõrghaljastuse rajamist.
- Kuigi maastikuväärtuste suurendamisel on oluline vaadete avamine ja säilimine veekogult kallastele, tuleb järgida veeseaduse § 29 lg 4 p 2, mille kohaselt on veekaitsevööndis puu- ja põõsaste raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta keelatud. Vaadete säilimiseks teelt järvele (väärtusliku maastiku alal) on piiratud tee äärde jm istutatava haljastuse kõrgust.

Lisaks Maakonnaplaneeringus 2030+ käsitletule lähtutakse planeeringus hoonete ja rajatiste rajamise eelselt nende paigutamisel maastikulistest ja geotehnilistest tingimustest, tagamaks hoonetes piisav päevane valgustus ja väikseima keskkonnamõjuga asukoht.

Hoonestamise ja heakorrastamisega tagatakse sademevee immutamine oma krundi piires ja välditakse sademevee voolamist naaberkruntidele ja riigiteele. Ehitiste püstitamise perioodil soovitatatakse tehniliste rikete vältimiseks kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

Tehnovõrkude- ja rajatiste liitumisega ühistrassidega tagatakse keskkonnanõuetele vastavus, keskkonnohtlikute rajatiste projekteerimisel nõutakse arvestamist keskkonnakaitsenõuetega. Hoonete kütmine kavandatakse lokaalselt, kasutades energiasäästlikku ning minimaalselt keskkonda saastavat küttesüsteemi, mis paigaldatakse veekogusse. Küttesüsteemi paigaldamine järve ei kujuta endast ohtu lisaks loodusele ka veekogule ja vee-elustikule. Viitina järve süsteemi paigutamisel arvestada järve ja selle lähiumbruse kuulumist Natura 2000 võrgustikku, kus on vajalik järgida mõistlikku looduskasutust. Soojuspumba küttekontuuri täielahus suletud süsteemina on loodusele kahjutu ja laguneb lekke korral pinnases ja vees ilma seda kahjustamata, mistõttu puudub hilisem veekeskkonda kahjustav mõju.

Kasutatav tehnika peab olema töökorras ega tohi põhjustada vee- ega pinnasereostust. Riskiteguriks on torustiku mehaanilise vigastamise võimalus.

Vältida ehitustöödel võimalikke negatiivseid mõjusid veekogule, vee-elustikule, kallastele. Negatiivse mõju ilmnemisel tuleb koostöös ökoloogide, bioloogide vms eriala esindajatega tarvitusele võtta veekogu või keskkonna tervendamise meetmed.

**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 2	Pos 3 juurdepääsu tagamine	teeservituut
Pos 3	Pos 2 juurdepääsu tagamine	teeservituut
Pos 3	elekter- valdaja- Elektrilevi OÜ side – valdaja- Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 4	Elekter - valdaja- Elektrilevi OÜ sidekaabel – valdaja- Telia Eesti AS Pos 1, 2, 3 vee-ja kanal.trassid- trasside valdaja	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Tamme kü	Pos 1, 2, 3 vee-ja kanal.trassid-trasside valdaja	tehnovõrguservituut
Tiigi kü	tuletõrjeveetoru hüdrandiga Pos 1, 2, 3 jt kü tuleohutuse tagamiseks	tehnovõrguservituut

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

Servituudid on kantud joonisele 5. Joonise parema loetavuse huvides pole joonisele kantud Pos 4 teemaa alla kavandatavate tehnovõrkude servituudialad.

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

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

Krundivaldaja tegevust piiratakse Viitina järve veekaitseliste piiranguvööndite (ehituskeelu- ja veekaitsevöönd, kalda piiranguvöönd) osas. Tagada kallasrajale juurdepääsuvõimalus.

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

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

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

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

Detailplaneeringu läbivaatamise tulemusel Keskkonnaameti poolt muutus planeeringu lahendus (planeeringu algatamisel ja eskiislahenduse avalikustamisel kavandati 3 elamumaa krundi moodustamist). Keskkonnaamet, arvestades Tavaala piiranguvööndi (planeeringuala jääb Haanja looduspargi Tavaala piiranguvööndisse) kaitse-eesmärke, on andnud loa kahe uue üksikelamu rajamiseks planeeringuala lõunaossa (Pos 2 ja Pos3). Paikvaatlusel looduses leiti Keskkonnaameti poolt, et esialgselt planeeritud Pos 1 krundi hooned hoonestusalal paigutuks maastikul hästi eksponeeritud madalal künka lael, kus jääks maastikul liigselt domineerima

ja sulgeks üle Viitina järve avaneva esindusliku vaate, mistõttu Pos 1 krundile hoonestusõigust ei antud.

Keskkonnaameti hinnangul on elamukruntide Pos 2 ja Pos 3 kruntide hoonestusalade paigutamisel arvestatud piirkonna reljeefi ning maastikku vaadeldavust, mistõttu on põhimõtteliselt Keskkonnaameti poolt heakskiit saavutatud.

Paiknemisest Viitina järve ääres ulatuvad planeeringualale veekaitseelised piirangud: ehituskeeluvöönd (50 m) ja veekaitsevöönd (10 m), lisaks jääb planeeringuala täies ulatuses Viitina järve kalda piiranguvööndisse (piiranguvööndid on kantud planeeringu joonistele). Ehituskeeluvööndi ulatumine kavandatavatele kruntidele piirab planeeringualal optimaalse suuruse, kuju ning ehitamist võimaldava hoonestusalaga kruntide moodustamist.

Ehituskeeluvööndis on keelatud uute ehitiste ja uute rajatiste rajamine (Alus: LKS §38 lg 3). Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse, tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele jt rajatistele (LKS lg 4). Ehituskeeld ei laiene ka kehtestatud detailplaneeringuga tehnovõrgule ja –rajatisele, sillale, avalikult kasutatavale teele jt rajatistele (LKS lg 5). Nimetatud erandid puudutavad küll käesolevat detailplaneeringut (tehnovõrgud, avalik tee), kuid välistavad planeeringuga lahendatava põhiülesande - uute hoonete ja rajatiste püstitamist.

Planeeringuga on kavandatud rajada järve ehituskeeluvööndisse tehnovõrkudest: maaküttetorustik, veetoru tuletõrjeveevõtuks, sidekaabel; rajatistest paadisild, avalikult kasutatavad teed (kõvakattega kergliiklustee ja tee kallasrajal liikumiseks), lõkkeplats, pingid jm.

Järve veekaitsevööndisse rajatakse torustik tuletõrjevee võtuks, maaküttetorustik, paadisild, kõvakattega tee kallasrajal (Pos 1 krundil avalikuks kasutamiseks).

Keskkonnaameti pädevusse kuuluva Haanja looduspargi piiridesse, samuti kaitsealuse liigi levikualasse on kavandatud rajada planeeringuala krunte teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, maaküttetorustik, side- ja elektrikaablid; teed, lõkkeplats, paadisild jm.

Planeeringualale ulatub lääneküljest riigitee kaitsevöönd, planeeringuga taotletakse Maanteeametilt luba osaliselt (väikesemahulise) hoonestuse teekaitsevööndisse kavandamiseks, vältides seejuures vaadete sulgemist .

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

**Ajaloolised kaardid** vaadeldava ala kohta ei näita püsivaid eluasemekohti, kuid viitavad maaharimisele ja sellega seoses põlluharimisriistade hoiustamiseks mõeldud varjualuste jt rajatiste püstitamisele Viitina järve veepiirile suhteliselt lähedale. Et kasvuhooned ja puhkekohad on kasutust leidnud tänaseni, viitab tegevus võimalusele kalda-ala kasutamiseks.

Ülalpool esitatud põhjused mõjutavad oluliselt planeeringuala krundistruktuuri ja teede kavandamist, mistõttu taotletakse keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist 50 meetrilt Pos 2 krundil 35 meetrile ja Pos 3 krundi puhul 40 meetrile hoonestusala ulatuses (vastavalt planeeringu joonistel kujutatuga).

Looduskaitseeseaduse (LKS § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 40 lg 3 ja lg 6 kohaselt võib ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul ning jõustub planeeringu kehtestamisega.

LKS § 34 kohaselt on ranna kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilita-

mine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

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

- **Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine**

Planeeringuga kavandatu realiseerimise korral on ette nähtud olemasoleva väärtuslikuma haljastuse säilitamine. Kuigi osa Viitina järve äärses alast on võsastunud, on lubamatu oma-algatuslik kalda puhastamine võsast, kuna veekaitsevööndis on veeseaduse § 29 lg 4 p 2 kohaselt keelatud puu- ja põõsaste raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta (sätestatud planeeringu seletuskirja pt. 4.8).

Kuigi planeeringualal on registreeritud II kategooria ja III kategooria kaitsealuste liikide elupaigad (täpsemalt pt. 3.3.), ei mõjuta Viitina järve ehituskeeluvööndi vähendamine oluliselt kaitsealuste liikide elutegevust, kuna ehituskeeluvööndi vähendamise piir 35-40 meetrile jääb kaitsealuste liikide pesitsusala piirist kaugemale (17 m, vt joonis 5). Vaatamata sellele soovitatakse vältida kaitsealuste isendite häirimist ehitusperioodil, viies mõningane lühiajaline mõju isendite elutegevusele võimalikult miinimumi (lähemalt pt.4.8).

- **Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine**

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

Planeeritud krundid (suurused 2920 m<sup>2</sup> ja 3224 m<sup>2</sup>) ning kavandatud juurdepääsuteed ei põhjusta olulist maa killustamist. Planeeringu lahenduse realiseerimisel võetakse planeeritava maaüksustel ehitusalade ja teede alla ca 10 % planeeringuala pindalast. Võimaldamaks tulevikus arhitekti hoonete projekteerimisel vabamat ruumikäsitlust, on planeeringus moodustatud hoonestusalad suhteliselt suured. Hoonete asukohad hoonestusaladel täpsustatakse ehitusprojektiga. Hoonestamisel ja kruntide kujundamisel (eriti looduskaunis kohas) eelistatakse kompaktset ja privaatset õueala, aidates sellega kaasa maastikuväärtuste säilimisele.

- **Reljeefi, kõlvikute ja kinnisasjade piirid**

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

Vaadeldavas piirkonnas on mullastik üsna ühtlane, tegemist on samalaadsete muldadega. Planeeritav kinnistu jagatakse kruntideks, olemasolevad kõlvikud ei mõjuta krundijaotuse kavandamist. Hoonete ehitamisega kaasnev sujuv ja visuaalselt hajuv maapinna tõstmine ei muuda oluliselt antud paigale iseloomulikke reljeefi.

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

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

Planeeringuga kavandatud suhteliselt lühikesed juurdepääsuteed ei kujuta endast tihedat ning aktiivset kasutamist leidvat teedevõrku. Maakonnaplaneeringu 2030+ kohase kergliiklustee rajamisega, mis toetub maakonna majandusliku, sotsiaalse, kultuurilise ja looduskeskkonna ruumilise arengu visioonidele ning arvestab ruumilise arengu riiklike ja kohalike vajadustega ning vastavaid huve tasakaalustavate põhimõtetega, rajatakse kergliiklustee kui tervislik ja keskkonnasäästlik transpordiliik igapäevaseks liiklemiseks ning maakonna tutvustamise ja teadvustamise võrgustiku sidusaks toimimiseks.

Pos 1 ja Pos 4 kruntide moodustamine, mille koosseisu on lisaks kergliiklus- ja juurdepääsuteedele kavandatud puhkealad, kujunevad väljaarendamise tulemusel külarahvale kogunemise ja kooskäimise kohaks ja külalistele vaba aja veetmiseks järve ääres. Planeeritud teede poolne reostusohk pole tähelepanuväärne, kuna teed on kavandatud katta sademeveet läbilaskva materjaliga (peenkillustik, kruus), sademeveed on ette nähtud immutada maasse.

- **Lähipiirkonda rajatud tehnovõrgud**

Lähipiirkonda rajatud elektrimaakaablid ning ühisvee- ja kanalisatsioonitrassid toetavad uutele moodustatavatele kruntidele keskkonnanõuetele vastavate tehnovõrkude rajamist. Ühistrassidega liitumine väldib eeldatavalt reo- ja heitvee juhtimist järve kaldaalale. Küttest ja sademevee käitlemisest tulenev mõju järve kaldaalale on eeldatavalt väheoluline.

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

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

Vaadeldavas piirkonnas Viitina järve ääres ja lähiümbruses pole rangelt välja kujunenud paikkonnale omast asustusstruktuuri, kus hoonete või hoonegruppide paigutus oleks reguleeritud või seatud kohustuslik ehitusjoon. Jälgides asustust planeeringuala lähipiirkonnas, võib täheldada, et vaatamata kruntide erinevale suurusele Viitina järve ümbruses, on hooned rajatud veepiirile küllalt lähedale. Nii on järve põhjakaldal Pardisoo, Liinamehe ja Andrese-mäe maaüksustel püstitatud hooned järve kaldast 20-35 m kaugusele, läänekaldal Viitina mõisakeskuse maaüksusel 15 m ja lõunakaldal Tiigi ja Kase maaüksustel 30 m kaugusele.

Erinevusi ei tähelda ka eelpool nimetatud maaüksuste ja planeeritud kruntide (kokku kahe krundi peale lubatud 4 hoonet) hoonestustiheduse vahel. Seega võib järeldada, et asustuse rajamine järvest 35-40 m kaugusele, mis on planeeringuga taotletav ehituskeeluvööndi vähendamise kaugus (eri kruntidel), ei avalda olulist mõju üldisele Viitina järve äärsele asustustihedusele. Planeeringu lahendusega kaasneb võimalikult väike inimtegevusest lähtuva mõju lisandumine, mis on arvestatav neutraalse aspektina.

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

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

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

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

Kalda kaitse eesmärk on vaba liikumise tagamine. juurdepääs kallasrajale.

Avalikuks juurdepääsuks kallasrajale on Pos 4 krundile kavandatud 2,5 m laiune tee maismaa poolsest küljest ja liikumiseks kallasrajal 2 m laiune tee kruntidele Pos 4 ja Pos 1.

Maaomanikele seatakse kohustuseks hooldada kallasrada ning võimaldada igapäevaseks kallasrajal takistusteta liikumine, jättes kallasrada läbitavaks ööpäevaringselt. Keelatud on rajada piirdeid kallasraja poolsele küljele, millega soodustatakse ja tagatakse vaba liikumine kallasrajal, mistõttu kavandatud tegevus ei ole kalda kaitse-eesmärkidega vastuolus. Pos 2 ja 3 kruntidel paiknevale kallasrajale pääseb Pos 4 krundile kavandatud teelt.

## **KOKKUVÕTVALT**

Arvestades Keskkonnaameti märkuste ja ettepanekutega (kiri 28.12.2018 nr 6-2718/18367-3) planeeringu lahendusele, on kavandatud detailplaneeringuga esialgse 3 elamukrundi asemel 2 elamukrunti. Keskkonnaameti poolt looduses teostatud paikvaatluse põhjal tuldi järeldusele, et esialgselt kavandatava krundi Pos 1 hoonestusala paigutuks maastikus hästi eksponeeritud madalal künka lael ning alale kavandavad hooned sulgeksid üle Viitina järve avaneva esindusliku vaate, mistõttu hooned jääksid looduses antud alal liigselt domineerima. Nimetatud esinduslik vaatekoridor tuleb säilitada.

Kuigi tegemist on rohevõrgustiku koridoris paikneva piirangualaga, on planeeringus kavandatud Pos 2 ja Pos 3 elamukruntide hoonestusala paigutamisel arvestatud piirkonna reljeefi ning maastiku vaadeldavust, mistõttu on võimalik piirkonda kahe uue elumaa krundi



moodustamine; lubatud on ka puhkefunktsiooniga ehitisteta kruntide Pos 4 ja Pos 1 rajamine.

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

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

Detailplaneeringuga määratud hoonestus- ja kasutamistingimuste kohane arendustegevus aitab kaasa eluasemekohtade arvu suurenemisele Viitina külas ja ei avalda negatiivset mõju maastikuväärtustele väärtuslikul maastikul. Planeeringus esitatud arhitektuuritingimuste põhjal projekteeritavad hooned sulanduvad olemasolevasse keskkonda ning ei mõju häirivalt, pigem ilmestavad ja korrastavad maastikupilti.

Ehitustegevust on võimalik korraldada olemasolevat juurdepääsuteed kasutades, ehitusalade valikul lähtutakse rohelisest võrgustikust, püüdes jälgida, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi rohevõrgustiku koridore ega piiraks roheline võrgustiku toimimist.

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

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

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

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

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

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

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

**Arvestades eeltoodut tehakse ettepanek taotleda Keskkonnaametilt luba Viitina järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks Pos 2 krundil 50 meetrilt 35 meetrile ja Pos 3 krundil 50 meetrilt 40 meetrile hoonestusala ulatuses vastavalt planeeringu joonistel kujutatuga.**

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

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

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

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

Ehitusõigus realiseeritakse arendajate poolt.

Enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist tuleb rajada arendusega seotud teed ja kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis). Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgte jms korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus.

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

Tuletõrjeveevõtukoha välja ehitamise ja tähistamise kohustus on planeeringu tellijana kohalikul omavalitsusel. Kuna veevõtukoht on kavandatud Tiigi kinnistule, lepatakse kinnistu omanikuga kokku tehnorajatise rajamisel tekkivates tingimustes, mis on seotud haljastuse, pinnasekattega jm. Maaomanikuga sõlmitakse notariaalne kokkulepe, mis sisaldab nõuetekohase veevõtukoha haldamisega seotud küsimusi.

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

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

Tulenevalt planeeringuala paiknemisest Haanja looduspargi piiranguvööndis on Arendajatel kohustus järgida oma tegevuses Haanja looduspargi kaitse-eeskirja nõudeid ja arvestada looduspargi kaitsekorralduskavaga. Maaküttetorustiku paigaldamisel Viitina järve peab taotlema Keskkonnametilt vee erikasutusluba..

Enne ehituslubade väljastamist on vajalik teha servituutide kanded kinnistusraamatusse.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

**5. JOONISED**

- 5.1. Situatsiooniskeem
- 5.2. Olemasolev olukord
- 5.3. Planeeringu põhijoonis
- 5.4. Tehnovõrkude planeering
- 5.5. Kitsendused ja piirangud
- 5.6. Illustratiivjoonis

**6. Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel .Kokkuvõte**

Jr nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi/ nimi	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Maanteeamet	<u>nr 15-2/16-00032/762</u> 05.01.2017; <u>nr 15-2/16-00032/862</u> 20.04.2017  <u>nr 15-2/16-00032/975</u> 23.11.2017 <u>nr 15-2/18-53348-2</u> 28.12.2018  <b>nr 15-2/18-53348-4</b> <b>26.08.2019</b>	Marten Leiten       <b>Marten Leiten</b> Planeeringute menetlemise osak. Juhataja	Esitatud märkused,jm   Esitatud märkused jm   Esitatud märkused, nõue koostööks teeseneriga jt <b>Kooskõlastatud</b> allkirjast. digitaalselt  <b>Kooskõlastatud;</b> Nõustatakse hoonestusala planeerimisega 20 m kaugusele teekatte servast; <u>Märkus:</u> kõik riigitee kaitsevööndis kavandatavad ehitusloa kohustusega projektid esit. nõusoleku saamiseks Mnt.ametile, ristumiskoha puhul taotleda Mnt.ametilt nõuded ristumiskoha projekteerimiseks; kui KOV annab plan.alal projekteerimistingimused EhS §27 alusel, kaasata muudatuste puhul riigitee kaitsevööndis menetlusse Maanteeamet allkirjast. digitaalselt
2.	Keskkonnaamet	nr 6-2/17/4654-3 20.07.2017  nr 6-2/18/18367-3 28.12.2018  <b>nr 6-2/19/125021-2</b> 16.08.2019	Kaili Viilma looduskaitse juhtivspetsialist     <b>EnaPoltimäe</b> <b>juhataja.</b> <b>Lõuna regioon</b>	Esitatud märkused, täiend. sel.kirja   Kooskõlastatud osaliselt (krundid Pos 2, 3 ,4), kooskõlastamata Pos 1  Kooskõlastatud muudetud lahendus, allkirjast. digitaalselt
3.	Telia Eesti AS	Nr 32503860 14.08.2019	Kalle Kõiv	<b>Kooskõlastatud</b> (kehtiv kuni 13.08.2020). Märkused: DP kohaselt tehtavad projektid esit. täiendavaks kooskõlastamiseks. allkirjast.digitaalselt
4.	Elektrilevi OÜ	nr3145559260 01.08.2019	Laura Karu	Tööjoonised kooskõlast. täiendavalt allkirjast.digitaalselt
5.	Lõuna Pääste-keskus	01.08.2019 K/ML 31	Margo Lempu Ohutusjärelvalve büroo nõunik	Kooskõlastatud allkirjast.digitaalselt

