



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr:

DP – 0153

Planeeringu taotluse esitaja:

Rõuge Vallavalitsus

**Rõuge vald
Rõuge alevik
Rõuge alevikus uute korterelamute
ehitamiseks vajaliku maa
detailplaneering**

Planeerija

Viive Jääger (kutsetunnistus 116148)

Juhatuse liige

Priit Luts

Tartu 2016 - 2018

Betooni 9
51014
TARTU
Registrikood 10039227

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

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk	4
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
3. Olemasolev olukord. Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	5
4. PLANEERINGU LAHENDUS	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	7
4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.4. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine	8
4.5. Haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	10
4.6. Ehitistevahelised kujud	11
4.7. Tehnovõrgud	11
4.7.1. Üldosa	11
4.7.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus	11
4.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrjevesi	12
4.7.4. Sidevarustus	12
4.7.5. Soojavarustus	12
4.7.6. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	12
4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	13
4.9. Servituutide vajaduse määramine	13
4.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
4.11. Detailplaneeringu lahenduse põhjendused	15
4.12. Planeeringu rakendamise võimalused	16
5. JOONISED	17
5.1. Situatsiooniskeem	18
5.2. Olemasolev olukord	19
5.3. Planeeringu põhijoonis	20
5.4. Tehnovõrkude planeering	21
5.5. Maakasutus ja kitsendused	22
5.6. Illustratiivjoonised	23
6. KOOSKÕLASTUSED. Kooskõlastuste kokkuvõte	24
7. LISAD	25
7.1. Rõuge Vallavolikogu otsus nr 51 04.10.2006 detailplaneeringu algatamise kohta	26
7.2. Keskkonnaameti kiri 20.10.2015 nr PVV 6-8/15/22900-2 seisukoht KSH hindamise vajalikkuse kohta	28
7.3. Soojuse tn 5 (Depoo) katastriüksuse plaan	30
7.4. Väljav. Rõuge valla infoleht: eelteade detailplaneeringu KSH mittealgatam kohta	31
7.5. Rõuge Vallavolikogu otsus nr 43 28.10.2015 detailplaneeringu KSH mittealgatamise kohta	32
7.6. Võru MV kiri 27.09.2016 nr 12-2/16/1799-3 kooskõlastuste vajadusest	34
7.7. Väljavõte Rõuge valla infoleht: teade detailplaneeringu eskiislahenduse arutelust	37
7.8. Maa-ameti kiri 27.01.2017 6-3/17/1170-3 eskiislahenduse arutelust	38
7.8. Maanteeameti kiri 01.02.2017 nr 15-2/17-00012/032 seisukohtadest detailplaneeringu kohta	41
7.9. Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused nr 250921	44
7.10. Maanteeameti kiri 27.05.2017 nr 15-2/17-00012/274 märkustest ja ettepanekutest detailplaneeringu kohta	45
7.11. RMK Võrumaa metskonna kiri nr 1.1/235 02.08.2017 dp kooskõlastamise kohta	47
7.12. Maanteeameti kiri 03.08.2017 nr 15-2/17-00012/429 dp kooskõlastamata jätmise kohta	48
7.13. Maa-ameti kiri 14.08.2017 6-3/17/3045-3 detailplaneeringu kooskõlastamisest	51
7.14. Maanteeameti kiri 07.11.17 nr 15-2/17-00012/678 dp kooskõlastamises kohta	52
7.15. Päästeameti Lõuna päästkeskuse kooskõlastus	55

7.16.	Elektrilevi OÜ koostöölastuse materjalid	56
7.17.	Telia Eesti AS' koostöölastuse materjalid	58

SELETUSKIRI**1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu 04.10.2006 otsus nr 51 „Rõuge alevikus uute korterelamute ehitamiseks vajaliku maa detailplaneeringu algatamine“, mille kohaselt planeering koostatakse ca 3,3 ha suurusel maa-alal vastavalt asendiplaanile.

Detailplaneeringu koostamise **eesmärgiks** on uue hoonestusala määramine kortermajadele ja abihoonele koos haljastuse ja heakorra põhimõtetega. Lisaks laiendatakse olemasolevat jäätmejaama ala, mille eesmärgiks on parandada konteinereid tühjendavate autode ligipääsu ja suurendada katusealust pinda.

Rõuge Vallavolikogu 28.10.2015 otsusega nr 43 ei algatata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, tegevused ei ületa keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni seisukoha kohaselt ei kaasne eeldatavalt planeeritava tegevusega olulist keskkonnamõju ning ei ole vajalik, kuna keskkonnanäingimustega arvestamine on võimalik detailplaneeringu menetluse käigus.

Planeeringualasse kuuluvatest maaüksustest annab ülevaate tabel 1.

Tabel 1. Üldandmed

Katastriüksuse nimi/	kat.üksuse tunnus/ piiriettepaneku nr	kat.üksuse pindala/dp alasse kuuluv pind	katastriüksuse sihtotstarve
Soojuse tn 5	69701:004:0145	5249 m ² /269 m ²	003; T
Soojuse tn 4	69701:004:0135	9488 m ²	003;T(90%)/008;J(10%)
Rõuge metskond 23	69701:003:0540	18,2 ha/13121 m ²	011; M
Soojuse tänav	69701:003:0117	1029 m ² /904 m ²	007; L
Tehnika tänav	69701:003:0185	10757m ² /1280 m ²	007; L
Reformimata riigimaa	Asustusüksus 7181	6025 m ²	-
Reformimata riigimaa	LY5111123085	-	-
25249 Sänna-Rõuge	69701:003:1613	2,48 ha/3120 m ²	transpordimaa; 007; L

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanäingimused, koostatud 2005;
- Võru maakonna teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“;
- Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2025;
- Uus tn 1, 3 ja 4, Sänna mnt 2, Pargi tn 1 ja 3 ja nendega piirnevate alade detailplaneering, 2001.a.;
- Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneering (Rõuge Vallavolikogu otsus 26.11.2014 nr 36);
- Depoo (Soojuse tn 4) katastriplaan M 1:1000, veebr.2008, koostatud Tartu Maa- korralduse OÜ poolt;
- Rõuge aleviku lääneosa geodeetiline alusplaan M1:1000, koostatud Tartu Maa- korralduse OÜ poolt, töö nr KE-5979; mõõdistatud aprill-oktoober 2006, aktuali- seeritud 2015.a ja 2017.a.
Koordinaadid mõõdistatud L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis;
- Rõuge alevikus vee-ja kanalisatsioonitorustike teostusmõõdistuse joonis, töö nr GEO 14-531, koostatud Geopartner OÜ poolt aug-okt 2013.a.

3. Olemasolev olukord. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Detailplaneeringuala asub Rõuge aleviku äärealal Rõuge aleviku ja Handimiku küla piiril. Planeeringuala piirneb põhjast Soojuse tn 1 (69701:001:0097), Soojuse tn 3 (69701:004:0163) katastriüksusega ja Katlamaja alajamaa (69701:004:1030) katastriüksusega, kirdest Soojuse tn 5 (69701:004:0145) tootmismaa katastriüksusega, idast munitsipaalomandisse taotletavate Uue tn aluse ja Sänna tn 1 aluse maaga ning Uus tn 3 (69701:004:1070) elamumaa katastriüksusega, läänest Tehnika tänav (69701:003:0185) transpordimaa katastriüksusega, Puhasti (69701:004:0220) jäätmeoidla maa katastriüksusega ning Rõuge metskond 23 (69701:003:0540) maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega.

Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Olemasolev olukord on kujutatud joonisel 2 „Olemasolev olukord“.

Planeeringuala piiravad teed ja tänavad: lõunast riigitee nr 25249 Sänna-Rõuge km 7,57-7,78, läänest juurdepääsutee aleviku reoveepuhastini, põhjast juurdepääsutee katlamajani, idast korterelamute juurdepääsutee. Läbi planeeritava ala kulgeb korterelamuteni viiv pinnastee. Planeeringuala piiravaid teid ja tänavaid ääristab kõrghaljastus (fotod 1,2).



Foto 1- vaade Soojuse teelt Tehnika tänavale



Foto 2- vaade riigiteelt planeeringualale

Planeeringuala on suures osas hoonestamata. Soojuse tn 4 krundile jäävad jäätmejaama valvuri hoone, varjualused ja laohoone (foto 3). Riigitee nr 25249 äärne Rõuge metskonna maaüksus on osaliselt kaetud segametsaga (valdavalt lepad), üksikuid kuuski jääb ka Soojuse tn 4 maaüksusele. Planeeringuala põhja- ning keskosas kulgevad 3,5 kuni 4 meetri laiused kraavid.



Foto 3- Vaade Soojuse teelt jäätmejaamale

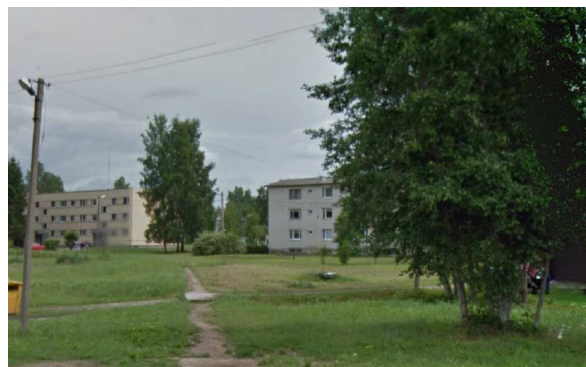


Foto 4- vaade korterelamutele

Pinnamoelt on planeeritav ala keskmesse jääva kaldega, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 129,39 (planeeringuala põhjaosas) kuni 137,79 m (ala kaguosas), kõrgused mõõdetud Balti süsteemistn 4 maaüksusele. Planeeringuala põhja- ning keskosas kulgevad 3,5 kuni 4 meetri laiused kraavid.

Kontaktvööndisse jäävad tootmis-, maatulundus - ja elamumaad. Elamutena esineb korrus - ja individuaalelamuid. Põhja pool on välja kujunenud tootmishoonete ja -rajatistega toomisala. Kontaktvööndisse jäävate hoonete arhitektuur on mitmekülgne, esineb nii ühekordseid pere-elamuid kui kuni kolmekordseid korterelamuid.

Hoonete välisviimistluses on kasutatud traditsioonilisi looduslähedasi ehitusmaterjale.

Teisele poole Tehnika tänavat jäävad biopuhasti ja biotiik, millest põhja poole rajatakse kehtestatud detailplaneeringu kohaselt Rõuge tööstusala.

Piirnemise tõttu tootmisettevõtete ja korterelamutega ulatuvad planeeringualale mitmed tehnovõrgud: elektri madalpinge õhuliin ja -maakaabel, vee- ja kanalisatsioonitorustik, surve-kanalisatsioonitorustik ja sidekaabel.

Planeeritavat ala läbib sadeveekraav, kuhu kogunevad lähiümbruse sadeveed, mis juhitakse kraavi pidi planeeringualast väljas olevasse tiiki.

Planeeritud elamu- ja haljasalamaad sobivad oma funktsioonilt kontaktvööndis asuvate elamute ja tootmishoonete juurde. Hoonestusalade kavandamine kruntide idakülge on tingitud olemasolevast infrastruktuurist (tehnovõrgud ja nendega liitumine), kavandatavast teede-võrgust ning hoonestuse sulandumisest ida poole jäävate korterelamutega.

Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Planeeringualale ulatub riigitee nr 25249 Sänna-Rõuge km 7,57-7,78, mille kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m (Alus: EhS §71 lg.2).

Olemasolevad tehnilised rajatised ja nende kitsenduste ulatus:

- elektriõhuliini kaitsevöönd (kuni 1 kV nimipingega) -ulatus mõlemal pool liini telge 2m; elektri maakaabelliini kaitsevöönd - ulatus mõlemal pool liini äärmistest kaablitest 1 m (Alus: majandus -ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitse-vööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §10);
- sideehitise kaitsevöönd -laius 1m 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);
- ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-alused torustikud, millel on kaitsevööndid 1- 5 m, olenevalt paigaldussügavusest ja läbimõõdust (Alus: Vabariigi Valitsuse 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus §2 p.2.).

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestusala määramine kortermajadele koos haljastuse ja heakorra põhimõtetega. Lisaks laiendatakse olemasolevat jäätmejaama ala eesmärgiga jäätmejaama katusealuse pinna suurendamine ning konteinereid tühjendavate autode ligipääsu parandamine.

Püstitatud eesmärkide täitmisega kaasneb planeeringualal Soojuse tn 4 katastriüksuse kruntideks jagamine, tee- ja tänava maa eraldamine Soojuse tn 5 katastriüksusest, Rõuge metskond 23 katastriüksuse maa osaline kruntideks jagamine korterelamumaa ning tee- ja tänava maa krundi eraldamisega, seni reformimata maal loodusliku maa sihtotstarbega krundi moodustamine. Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada planeeritaval ca 3,3 ha suurusel alal kaks korterelamumaa, üks tavajäätmete käitluse maa ja üks laohoone maa, üks haljasala maa krunt ning neli tee- ja tänava maa krunti.

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

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

krundi aadress		pindala		Maakasutuse sihtotstarve	
planeeringu eelne	pl.järgne	pl. eelne	pl. järgne m ²	pl.eelne	katastri järgne/ pl.järgne
Asustusüksus 7181	Pos 1	-	60258	-	Üm/HP
Soojuse tn 4	Pos 2	9488 m ²	-	90% T/10% J	T/OJ
	Pos 3	-	729	-	T/TL
	Pos 4	-	5857	-	E/EK
	Pos 5	-	1253	-	L/LT
Rõuge metskond 23	Pos 6	1,3 ha	-	100% M	
	Pos 7	-	998	-	L/LT
	Pos 8	-	120	-	L/LT
	Pos 9	-	9921	-	E/EK
	Pos 10	-	1192	-	L/LT
	Pos 11a	-	856	-	L/LT
Soojuse tn 5	Pos 11a	5249m ²	269	100% T	L/LT

*Märkus: Kruntide suurused on orienteeruvad ja täpsustatakse mõõdistamise käigus.

Katastriüksuste sihtotstarvete määramisel on lähtutud Eesti Vabariigi Valitsuse 23. okt. 2008.a. määrusest nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“, mille kohaselt: 001; E – elamumaa; 011; M – maatulundusmaa, 007; L – transpordimaa; 008; J - jäätmeoidla maa, 017; Üm - üldkasutatav maa. – määratud

Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel on tuginetud siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjalile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“, mille kohaselt on määratud järgmised sihtotstarbed: EK- korruselamu maa, LT- tee ja tänava maa, HP – haljasala maa, OJ - tavajäätmete käitluse ja ladustamise maa, TL – laohoone maa.

4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“ on määratud krundi hoonestusala, st krundi piiritletud osad, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Hoonestusala moodustamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, so. kontaktvööndi kruntide hoonestatust ja hoonestuslaadi, kavandatavat liikluskorraldust ja tehnovõrkude võimalikult otstarbekat liitumist olemasolevate tehnovõrkudega. Hoonestusala on moodustatud suuremad, võimalda-maks arhitektil hoonete projekteerimiseks vabamat ruumikäsitlust.

Krundi ehitusõigus kajastub tabelina planeeringu põhijoonisel. Krundi ehitusõiguse kohaselt suurendatakse jäätmejaama krundi Pos 2 katusealust pinda jäätmete kogumiseks. Jäätmejaama krundist eraldatakse laohoone, moodustades krundi Pos 3.

Pos 4 krundile kavandatakse 3-korruselise kortermaja, juurdepääsutee, sõidukite parkla ning 2-meetri laiune jalgte, mis on ühenduses juurdepääsutee ning Pos 8 krundile kavandatud korterelamu jalgte ning parklaga. Pos 8 krundile kavandatakse 3-korruselise kortermaja, juurdepääsutee, sõidukite parkla, kergliiklus(jalg)teed. Planeeringuala keskele kahe kortermaja vahelisele rohealale on kavandatud ühine mänguväljak kahe korterelamu tarbeks. Mänguväljakule paigaldatavad väljakud ja atraktsioonid täpsustatakse ehitusprojektiga.

Pos 5, 6, 7, 9, 10 ja 11a on kavandatud tee- ja tänava maa, kruntide Pos 4, 5, 6 ja 8 koosseisu kuulub lisaks sõiduteele kergliiklustee. Üldkasutatava haljasmaa krunt Pos 1 taotletakse

munitsipaalomandisse, eesmärgiks krundi kasutamine üldkasutatava puhkealana. Krundi lõunaosa kujundatakse parkmetsaks, põhjaosa madalamale alale (osaliselt) olemasoleva kraavi kohale rajatakse tiik. Silmas pidades lähiümbrusse rajatavat tööstusala, kujuneb tiigi põhiliseks otstarbeks kasutamine tuletõrje veevõtukohana. Tiiki suunatakse sadeveed ida poolt olemasolevate (osaliselt ümber kaevatavate) kraavide kaudu ning lõuna poolt Tehnika tänavaga paralleelselt rajatava 3-meetrise sadeveekraavi kaudu. Rajatav kraav ühendatakse Pos 1 krundi piiril lõppeva kraaviga, Pos 4 krundil kulgev ida-läänesuunaline kraav täidetakse. Pos 6 krundi koosseisu jääb ka roheala.

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 3.

Tabel 3. Lubatud ehitiste otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve
11222	muu kolme või enam korteriga elamu
12529	muu laohoone
12748	jäätmekäitluse hoone

4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Rõuge aleviku miljöo on ajalooliselt väljakujunenud maastikku järgiv tänavavõrk, haljastus, hoonestusviis, omanäoline arhitektuur, kaunis loodus- ja kultuurmaastik oma reljeefi, rohe-, vee- ning kaldaaladega – need on väärtused, mida avaliku huvi tõttu tuleb hoida ja looduses ning inimühiskonnas toimivas loomulikus arenguprotsessis mitte kahjustada vaid täiendada. Võru maakonna teemaplaneeringust “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” lähtuvalt on Rõuge alevik ja selle lähiümbrus väärtusliku maastiku ala, millele on tema väärtuste hoidmiseks seatud soovituselised maastikuliste väärtuste hoidmiseks ja vaadete avamiseks. Planeeringuala jääb Rõuge keskuses korterelamute maa piirkonda, kus on välja kujunenud piirkonna hoonestuslaad ja arhitektuuritingimused. Planeeritud korterelamute rajamisega planeeringualal jätkatakse juba alustatud arhitektuurset arengut piirkonnas. Kortereelamute mujale ehitamisega Rõuge alevikus kaasneks aleviku miljööväärtuste lõhkumine. Oluline on viia kooskõlla kõrvuti paiknevate kruntide põhihooned nii oma arhitektuursetelt lahendustelt kui välisilmelt. Hooned peavad vastama lähiümbruse eripäradele ja kujunduslikule stiilile. Hoonestuse juures kehtib põhinõue: ehitised peavad olema kaasaegsed, parandama elukeskkonna kvaliteeti. Ehitised peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. EhS § 7 kohaselt tuleb ehitise 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.

Lubatud hoonete kõrgus kruntidel Pos 4 ja 9 kuni 14 m, Pos 2 ja 3 kuni 7 m.

Lubatud katusekalle kruntidel Pos 4 ja 9 5-25 kraadi, Pos 2 ja 3 0-25 kraadi.

Katusekattematerjalidena on lubatud kasutada enam levinud tänapäevaseid katusematerjale (näit. plekk-katus), välisviimistlusmaterjalidena eelistada traditsioonilisi materjale: puitu, kivi, betooni.

4.4. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine

Käesoleval ajal pääseb planeeringualale riigiteega nr 25249 Sänna-Rõuge ristuvatelt olemasolevatelt mahasõitudel km 7,576 ja km 7,759. Uusi mahasõite riigiteelt ei planeerita.

Arvestades maksimaalse ruumivajadusega ja ristumiskoha pöörderaadiuste ulatusega ning vältimaks võimalikke ohtlikke olukordi liikluses, korrigeeritakse olemasolevaid omavalitsuse avalikult kasutatavaid teid (eelkõige km 7,759) mahasõidu osas.

Riigitee nr 25249 on avalikult kasutatav, avalikult kasutataval teel on kaitsevöönd.

EhS §71 p1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. EhS §71 p 2 alusel on riigimaantee tee-kaitsevööndi 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 2). Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Detailplaneeringu joonisel 3 „Põhijoonis“ on kujutatud teekaitsevööndi piirid, olemasolevad ja planeeritud juurdesõidud, liikluskorraldus, liiklusvahendite sõidusuunad ja jalakäijate liikumine planeeringualal.

Teemaa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramisel lähtutakse Maanteeameti seisukohtadest planeeringu koostamiseks (kiri 01.02.17) ning märkustest (kirjad 27.05.17 ja 03.08.17). Lahenduse koostamisel on arvestatud riigiteele vajaliku külgnähtavuse, vaba ruumi nõudega ning nähtavuskolmnurgaga, tuginedes majandus - ja taristuministri 05.08.2015 määramises nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ nõuetest (tabel 5.1).

Juurdepääsuna planeeringualale kasutatakse mõlemat olemasolevat ristumiskohta riigiteelt.

Joonisel nr 5 kujutatud nähtavuskolmnurgaga tagatakse riigiteele nr 25249 mahasõidult km 7,576 projektkiirusel 70 km/h nähtavus mõlemale poole tasemel „rahuldav“ (kaugus 200 m).

RMK halduses oleva metsamassiivi tõttu piiravad nähtavust teest paremal pool teeäärne võsa ja puud (kuused, lepad jt), mis tuleb eemaldada.

Riigitee km 7,759 oleval ristumiskohas juhendatakse projektkiirusest 50 km/h. Ristumiskohal piirab nähtavust Rõuge aleviku suunal ühelt poolt teekõverik, teiselt poolt olemasolev haljastus (põhiliselt lepad). Normide tabelis 5.1 esitatud väärtuste kohaselt ja joonisel 5 kujutatud nähtavuskolmnurgaga tagatakse mõlemale poole nähtavus 120 m ulatuses tasemel „rahuldav“. Kohustuslik on nähtavuskolmnurga ulatuses likvideerida nähtavust piiravad takistused.

Võttes arvesse krundi asukohta aleviku piiril ei muutu liiklus kavandatava arendusega seoses märgatavalt liiklusohhtlikumaks. Lisaks jääb kavandatud mahasõit tihedama liiklusega riigiteede 25249 Sänna-Rõuge ja 25112 Rõuge-Vastse-Roosa ristmikust ca 0,4 km kaugusele.

Riigitee kaitsevööndisse hoonestust ei kavandata.

Võru maakonna teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ näeb ette perspektiivse kergliiklustee rajamise Sänna suunas Rõuge asulast korterelamuteni. Kergliiklusteede kaudu ühendatakse nn tagamaad keskusega. Käsitletav planeeringuala riigitee nr 25249 ääres jääb nimetatud perspektiivse kergliiklustee piirile, kust algab sidusvõrgustiku prioriteedina märgitud (nr 47) Rõuge-Sänna sidustee. Sidusteed on sõiduteed, mida kasutatakse kergliiklusteede võrgustiku eraldiseisvate osade ühendamisel maakondlikuks sidusaks võrgustikuks. Sidusteed ei kuulu otseselt kergliiklusteede kategooriasse, kuna seal pole mootorsõidukid ja kergliiklus füüsiliselt eraldatud.

Sänna suunas Rõuge asulast korterelamuteni kulgeva kergliiklustee planeerimine kavandatakse tulevikus koostatavate projektide raames. Käesoleva planeeringuga kavandatakse kergliiklustee tee ja tänava maa krundina on ette nähtud riigitee nr 25249 teemaa kõrvale. Vastavalt normatiividele on jalgteel kavandatud sõidutee katte servast 7 m kaugusele. Jalakäijate ohutuse tagamiseks eraldatakse jalgteel sõiduteest vahele. Kergliiklustee maantee poolse osa haljasribale saab vajadusel ja kokkuleppel maanteeametiga rajada maanteekraav. Kergliiklustee projekteerimine tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Planeeringuga korrigeeritakse mahasõitu Uue tn korruselamuteni (krunt Pos 6), rajatakse uus teemaa krunt Pos 5 planeeringuala idapiirile, mis ühendab Soojuse tänavat riigiteega. Teemaa krundid liidetakse. Kuna teed kasutavad Pos 4, 6, Soojuse tn 2, 3, 4 ja 5 ning Uus tn 3 krundi elanikud, tehakse planeeringuga ettepanek anda ehitatav(ad) tee(d) avalikuks kasutamiseks. Kavandatud Soojuse tänava pikenduselt (Pos 5 ja 6) on kavandatud juurdepääsud planeeritud korterelamuteni. Pos 4 ja 8 kruntidele on kavandatud lisaks juurdepääsutele kergliiklus(jalg)- teed, mis rajatakse koos hoonete valmimisega.

Teede ja tänavate katematerjal ja ulatus selguvad projekteerimisel.

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

Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Riigitee ääres ja väljaspool krunte on parkimine keelatud. Parklakohtade arvutamisel tuginetakse Eesti standardile EVS 843:2016 „Linna-tänavad“, tabelit 9.2, mille kohaselt leitakse parkimiskohtade arv korterite arvu, korteri suuruse (tubade arv) ja vastava parkimisnormatiivi korrutisena.

Planeeringuga kavandatakse Pos 4 ja 8 kruntidel 18-20 korteriga elamud, kus arvestatakse tubade arvuks korteris: 1-2 toalised (normatiiv – 1,3 kohta) ning 3-4 toalised (normatiiv – 1,5 kohta). Kortrite arv ja suurus täpsustatakse hoone projektiga. Orienteeruv parkimiskohtade arv mõlema elamu jaoks on normatiivide kohaselt 25-28 kohta, planeeritud on 35-36 kohta.

Parklate planeerimisel on arvestatud ehitiste ja krundi proportsioone. Olenevalt Arendajatest ja nende koostööst on planeeringuga kavandatud lisaks perspektiivne ühine parkimisala koos teemaaga sõidukitele ringliikluseks.

Liikumispuudega inimestele reserveeritakse parkimiskohad parkimisaladel võimalikult liikumise sihtpunktis. Kavandatud parkimis- ja liikluskorraldus tagab kruntidel ohutu liiklemise ning võimaldab rohealade ning kõrghaljastuse rajamist.

Parklaala katendina kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (murukivi, graniitsõelmed).

4.5. Haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala keskmesse jääva metskonna maaüksuse osalise kaetuse tõttu segametsaga esineb planeeringualal märkimisväärselt haljastust. Haljastuse osakaalu suurendavad üksikud kuused Soojuse tn 4 maaüksusel.

Planeering näeb ette olemasoleva elujõulisema haljastuse võimalikult suures osas säilitamise. Võttes arvesse planeeringuala paiknemist alevikus, on soovitatav haljastusspetsialisti poolt koostada kruntide haljastusprojektid, kus lisaks haljastusele lahendatakse võimalusel laste soove arvestavad mänguväljakud, jalgteed jne.

Haljastusel on oluline roll nii elukeskkonna väärtuste tõstmisel kui ka riigitee teekaitsevööndis müra summutamisel. Suurem osa kõrghaljastusest on kavandatud planeeringuala edelaossa. Lisaks hekiridadele parklate ja teede ääres on haljastust kavandatud tootmismaa kruntide lõunapiirile, saludena kruntide nurkadesse.

Planeeringu joonisel on kujutatud kõrghaljastuse ning hekkide soovituslikud asukohad.

Tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb arvestada seal kehtivate piirangutega.

Heakorra seisukohast tuleb krundiomanikel kanda hoolt selle eest, et krundil olevad teed ja platsid oleksid puhtad lumest, veest ja langenud lehtedest. Oluline on teede ja platside liivatamine talvel libeduse vältimiseks.

Kuritegevuse ennetamiseks on oluline välisvalgustus.

Parkimisplatsid ja krundisisesed teed rajada mõeldes hoovis mängivate laste ohutusele.

Jäätmekäitlus kavandada krundisiseselt, olmejäätmed ja ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse konteineritesse. Jäätmete hoiustamiseks on kavandatud prügimajad, mille asukoht täpsusta-takse hoone ehitusprojektis. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte, ohtlikud jäätmed anda üle vastavat luba omavale ettevõttele.

Vertikaalplaneerimist käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Maapinna planeeri-mise tulemusel kujundatakse osaliselt ümber Pos 2/Pos 4 krundi piirikraav, Pos 4 krundile kavandatava parkla piiridesse jääv kraav täidetakse. Mullatööd Pos 1 krundile kavandatud tiigi ja kraavide rajamiseks teostatakse ehitusprojekti kohaselt.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt EhS § 11 lg 4 kehtestatud siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tule levik ühelt ehitiselt teisele takistatakse hoonetevaheliste kujade (mis ületab 8 m) abil. Jäätmete hoiukoht peab jääma süttiva pinnakihi hoonetest või ukse ja aknaavadest vähemalt 2 m kaugusele. Detailplaneeringuga lubatud elamukruntide madalaim tulepüsivusklass on TP2 (tuldtakistav, kolmekorruseline, I kasutusviis), Pos 2 ja 3 kruntide tootmishoonete minimaalne tulepüsivus-klass on on TP3 (tuldkartev, ühekorruseline, V kasutusviis).

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

4.7. Tehnovõrgud

4.7.1. Üldosa

Planeeringualale jäävate tehnovõrkude teemat on käsitletud peatükis 3.

Tehnovõrkude planeering (joonis 4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele tehnilistele projektidele.

4.7.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus

Elektrivarustuse kavandamisel võetakse aluseks Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 250921, 19.04.2017 (vt lisad).

Arvestatakse 2014.a. kehtestatud Rõuge tööstusala detailplaneeringu elektrilahendust, mille kohaselt on ette nähtud Katlamaja alajaama likvideerimine ning selle asendamine uue alajaamaga tööstusala territooriumil. Alajaama asukoht jääb kehtestatud Rõuge tööstusala detailplaneeringu kohaselt käsitletava planeeringuala vahetusse lähedusse, so. Soojuse/ Tehnika teede ristmikust ca 70 m kaugusele.

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette uue komplektalajaama kavandamisega krundile Pos 8 25249 Sänna-Rõuge tee kaitsevööndi piirile teederistmiku lähedale. Alajaamale omaette katastriüksust ei moodustata. Elektritoide alajaamale on kavandatud nn tööstusala alajaamast keskpinge maakaabliga. Elektriliinide koridorid ühildatakse võimalusel teedega. Uuest alajaamast on kavandatud elektritoide planeeritavate kruntide hoonetele, Uus tn 3 krundile maakaabliga ning lisaks Rõuge tervisekeskusele.

Tänavavalgustus

Olemasolev tänavavalgustus madalpinge õhuliinina kavandatakse paigaldada kaablisse. Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega. Normidele vastava tänavavalgustuse rajamine aitab tagada piirkonna liiklusohutust ning

vähendab kuritegevuse riske. Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid. Valgustite omavaheline kaugus sõltub valgustusklassist ja valgustite võimsusest, valgustimastid paigaldada tee (tänav) äärde.

Elektri- ja tänavavalgustuse varustuseks tuleb koostada eraldi projektid.

4.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrjevesi

Elamukruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud liitumisega katlamaja juures olemasoleva veetrassi ja kanalisatsioonitrassiga, mis täpsustatakse tehnilise projektiga.

Sademevee kogumine parklatelt ja kruntidelt lahendatakse elamute ehitusprojektidega. Planeeringu joonisel on kujutatud orienteeruv lahendus sademeveetorustikuga, kus õlipüüdu läbinud puhastatud sademevesi suunatakse sademevee kraavi ja kraavi kaudu krundile Pos 1 kavandatud tiiki. Tiigi (ja vajadusel kraaviosa) kaevamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt. Osaliselt on võimalik sademevett hajutada haljasalale, mida kruntide piires on piisavalt. Keelatud on sademevee juhtimine teemaale.

Tuletõrjevesi

Tuletõrje veevarustuseks kasutatakse hüdranti Pos 3 krundil, kavandatud hüdranti krundil Pos 5 ning Pos 1 kavandatavat tiiki. Pos 5 liiklusmaa krundile kraavi ja tee vahele kavandatud tuletõrjehüdrandi vajadus on tingitud EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetest, mille kohaselt tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi torustikul ei tohi ületada 200 m.

Rõuge tööstusala detailplaneeringuga kavandati tuletõrjevee võtuks Katlamaja alajaamast 10m kaugusele Soojuse tn 3 krundile tiik. Piiratud tingimuste tõttu pole tiiki võimalik kasutada tuletõrjeveega varustamiseks, mistõttu käesoleva planeeringu raames kavandatakse tiik Pos 1 krundile. Tiigi lähedale juurdepääsutee lähedusse paigaldatakse kuiv hüdrant. Hüdrant peab vastama ja olema ehitatud vastavalt EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetele.

4.7.4. Sidevarustus

Planeeringualale planeeritud kaablikanalisatsioonitrassid seotakse kaablitrassidega Rõuge Katlamajast. Sidevarustus ehitada välja FOC tehnoloogial. Selleks ehitada sidekanalisatsioon Telia Eesti AS'i sidekaevust tähisega ROG-03 kuni hooneteni ning paigaldada sellesse vähemalt 4 kiuline SM FOC (ühemoodine optiline kaabel) vastavalt tehniliste tingimustega määratud kohast. Majade sisevõrgu lahendus majade jaotuskapist korteritesse teostada optiliste kaablitega. Hoonetesse projekteeritakse andmesidekapid. Projekteerimise käigus võtta täiendavalt Telia Eesti AS'ist tehnilised tingimused.

Tööd teostatakse tellija vahenditest.

4.7.5. Soojavarustus

Soojavarustus korterelamutele kavandatakse Rõuge Katlamajast liitumispunktiga katlamaja hoone väljundist. Tehnilised tingimused hoonete soojaga varustamiseks taotleb hoone arendaja.

4.7.6. Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Plan. algatamise eelne pikkus plan.alal (m)	planeeringuga kavandatud pikkus planeeringualal (+liitumine) (m)
elektriõhuliin	208	paigaldatakse maakaablisse (ca 172m)
keskpingekaabel	-	290+50
madalpingekaabel	95	min 200+34 (Uus tn 3 jt)
valgustuskaabel	-	min 820 +50

veetoru	300	min 100+5
kanalisatsioonitoru	172	min 100+7
soojustoru	-	min 85+60
survekanalisatsioon	137	-
sademeveekanalisatsioon	30	min 240
sidekanalisatsioon	325	min 83+24

Märkused: Joonise parema loetavuse huvides pole joonistele kantud kavandatavate tehno-võrkude kaitsevööndid, mille suurus on välja toodud pt. 3 ja pt. 4.10.

4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, tegevused ei ületa kesk-konnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Mürakaitse

Kuna kavandatud hoonestusala Pos 8 krundil jääb riigitee nr 25249 teekaitsevööndi piirile, on vajalik pöörata tähelepanu maantee äärsel elamu mürakaitsele.

Teekaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiivse ületavate keskkonnaparametrite (müra, vibratsioon) esinemine, kavandatud ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist.

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

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ka ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Riigitee nr 25249 Sänna-Rõuge omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab Arendaja.

Võimalusel säilitada olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus.

Jäätmekäitlus

Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks paigaldada kruntidele kinnised konteinerid, mis koondatakse prügimajja. Tagada jäätmete äravedu jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

Tehnovõrkude rajamine

Tehnovõrkude- ja rajatiste liitumine ühistrassidega tagab keskkonnanõuetele vastavuse, keskkonnanõuetele vastavalt keskkonnakaitse nõuetele.

Reljeef, hoonestamine ja haljastus

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

Planeeringuga kavandatavad hoonestusalad sulanduvad keskkonda ning ei häiri maastikupilti. Lähipiirkonda on kavandatud tööstusala, millega võib eeldatavalt kaasneda müra-allikaid. Kaitsehaljastusega on võimalik moodustada tootmismaade ümber rohealad, mis aitavad kaasa müra ja teelt kanduva vibratsiooni vähendamisele.

4.9. Tabel 5. 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	elekt- valdaja-Elektrilevi OÜ vesi ja kanalisats.- ühistrasside valdaja Pos 4, 8 sademevesi -ühistrasside valdaja	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut

Pos 2	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ kanalisatsioon -ühistrasside valdaja side- valdaja- Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 3	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ vesi ja kanalisats. - ühistrasside valdaja side- valdaja- Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 4	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ Pos 8 vesi ja kanalis.- ühistrasside valdaja Pos 8 side- valdaja-Telia Eesti AS Pos 8 soojatorustik -termotrassi valdaja Pos 8 sademevesi- ühistrasside valdaja	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 5	vesi ja kanalis.- ühistrasside valdaja elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ side- valdaja- Telia Eesti AS soojatorustik -termotrassi valdaja	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 6	vesi ja kanalis.- ühistrasside valdaja elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ side- valdaja- Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 7	vesi ja kanalis.- ühistrasside valdaja elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ side- valdaja- Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 8	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ vesi ja kanalisats - ühistrasside valdaja side - valdaja- Telia Eesti AS soojatorustik- termotrassi valdaja	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 9	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ vesi - ühistrasside valdaja side - valdaja- Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 10	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ	tehnovõrguservituut
Pos 11a	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ vesi ja kanalisats - ühistrasside valdaja side - valdaja- Telia Eesti AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut

Isiklik kasutusõigus on vajalik seada tehnovõrkudele vastava trassi valdaja kasuks trassi kaitsetsooni laiuselt.

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

Planeeringualal on tegevus kitsendatud põhiliselt riigimaantee kaitsevööndis. Maanteeamet tee omanikuna võib kaitsevööndi ulatuses kitsendada maaomaniku tegevust (hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne).

EhS § 97 lg 4 kohaselt vastutab eri omanikele kuuluvate teede ristumiskohal iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundinõuete eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgrataste jm korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus.

Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist tuleb rajada arendusega seotud

teed ja kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis).

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

Tehnovõrkude rajamisega on Arendaja tegevus piiratud tehnovõrkude kaitsevööndites. Peatükis 3 käsitletud tehnovõrkudele lisandub:

maa-aluste soojatorustike kaitsevöönd, mille ulatus alla 200 mm läbimõõduga torustikel on 2 m, 200 mm ja suurema läbimõõduga torustike puhul 3 m; elektri komplektalajaama kaitsevöönd, mille ulatus on 2 m seinast, selle puudumisel seadmest (Alus: majandus -ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §11 ja §10 p.6).

4.11. Detailplaneeringu lahenduse põhjendused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu 04.10.2006 otsus nr 51 „Rõuge alevikus uute korterelamute ehitamiseks vajaliku maa detailplaneeringu algatamine“, mille kohaselt planeering koostatakse ca 3,3 ha suurusel maa-alal.

Detailplaneeringu alasse on hõlmatud:

- ❖ munitsipaalomandis oleva Soojuse tn 4 katastriüksus, kuhu on kavandatud 2 tootmismaa krunti, elamumaa krunt korterelamu ehitamiseks ja transpordimaa krunt tänava ehitamiseks.
- ❖ osa OÜ-le Rõuge Kommunaalteenus kuuluvast Soojuse tn 5 katastriüksusest, mille osale on kavandatud transpordimaa krunt tänava rajamiseks;
- ❖ osa Keskkonnaministeeriumi valitsemisel ja RMK volitusel olevast Rõuge metskond 23 kinnistust, millele on kavandatud elamumaa krunt korterelamu rajamiseks ja transpordimaa krundid;
- ❖ reformimata riigimaa, millele on kavandatud üldkasutatava maa krunt ja osa Tehnika tänavast.

Planeeringualasse kohalike tänavate vahele jääval osal Rõuge metskond 23 kinnistust ei leidu eriti väärtuslikke puid (puistus põhiliselt valge lepp, üksikud kuused ja kased), mille tõttu pole RMK-l perspektiivi maa-ala metsamajanduslikuks kasutuseks. Võimaldamaks planeeringuga määratud arendust, on RMK poolt antud nõusolek maa-ala omandiõiguse üle andmiseks uuele omanikule vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Korterelamute ehitamise vajaduse esitas planeeringu algatamise eelselt kaitseministeerium, kuid aastate jooksul organisatsiooni huvi vaibus. Vaatamata sellele on vajadus korterelamute rajamise osas taas aktuaalne: vallas pole korterelamuid piisavalt, kontaktvööndisse kavandatud tööstusala rajamisega kaasnevate töökohtadega kaasneb vajadus eluasemekohtade järele. Tähelepanuväärne on kohaliku omavalitsuse huvitatus uute korterelamute rajamise vastu. Detailplaneeringuga määratud hoonestus- ja kasutamistingimuste kohane hoonete püstitamine aitab kaasa eluasemekohtade suurenemisele Rõuge vallas.

Planeeritud korterelamute rajamisega planeeringualal jätkatakse juba alustatud arhitektuurset arengut piirkonnas. Korterelamute mujale ehitamisega Rõuge alevikus kaasneks aleviku miljööväärtuste lõhkumine.

Tehnovõrkude- ja rajatiste liitumine ühistrassidega tagab keskkonnanõuetele vastavuse, mistõttu tehnovõrgud ei kujuta endast potentsiaalset reostusohu piirkonnas.

4.12. Planeeringu rakendamise võimalused

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

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

Ehitusõigus realiseeritakse arendajate poolt.

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

Maanteeamet riigitee nr 25249 omanikuna ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Planeeringu kehtestamise järgselt moodustatud teed ja tänavad, samuti RMK –le kuuluvast maa-alast eraldatud tee ja tänava maa krundid antakse üle munitsipaalomandisse.

RMK ettepaneku kohaselt tuleb riigi reservmaade kavandatava planeeringu osas pöörduda Maa-Ameti poole. Keskkonnaministeeriumi valitsemisel ja RMK halduses olevast Rõuge metskond 23 maaüksusest moodustuva korterelamumaa krundi omandiõigus otsustatakse kehtiva seadusandlusega. Seni reformimata maa Pos 1 ja Tehnika tänava pikendus taotletakse munitsipaalomandisse. Planeeritavatele elamumaa kruntidele kavandatud ühise liiklusmaa ja mänguväljaku rajamine ning arendus toimub pärast hoonete valmimist.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele ja tehniliste projektide kohaselt.

Elektriprojekt kooskõlastatakse täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Enne sidevõrkude projekteerimist võtta tehnilised tingimused Telia Eesti AS'i sidevõrku ühendumiseks.

Enne ehituslubade väljastamist on vajalik teha servituutide kanded kinnistusraamatusse.

Seletuskirja koostas:

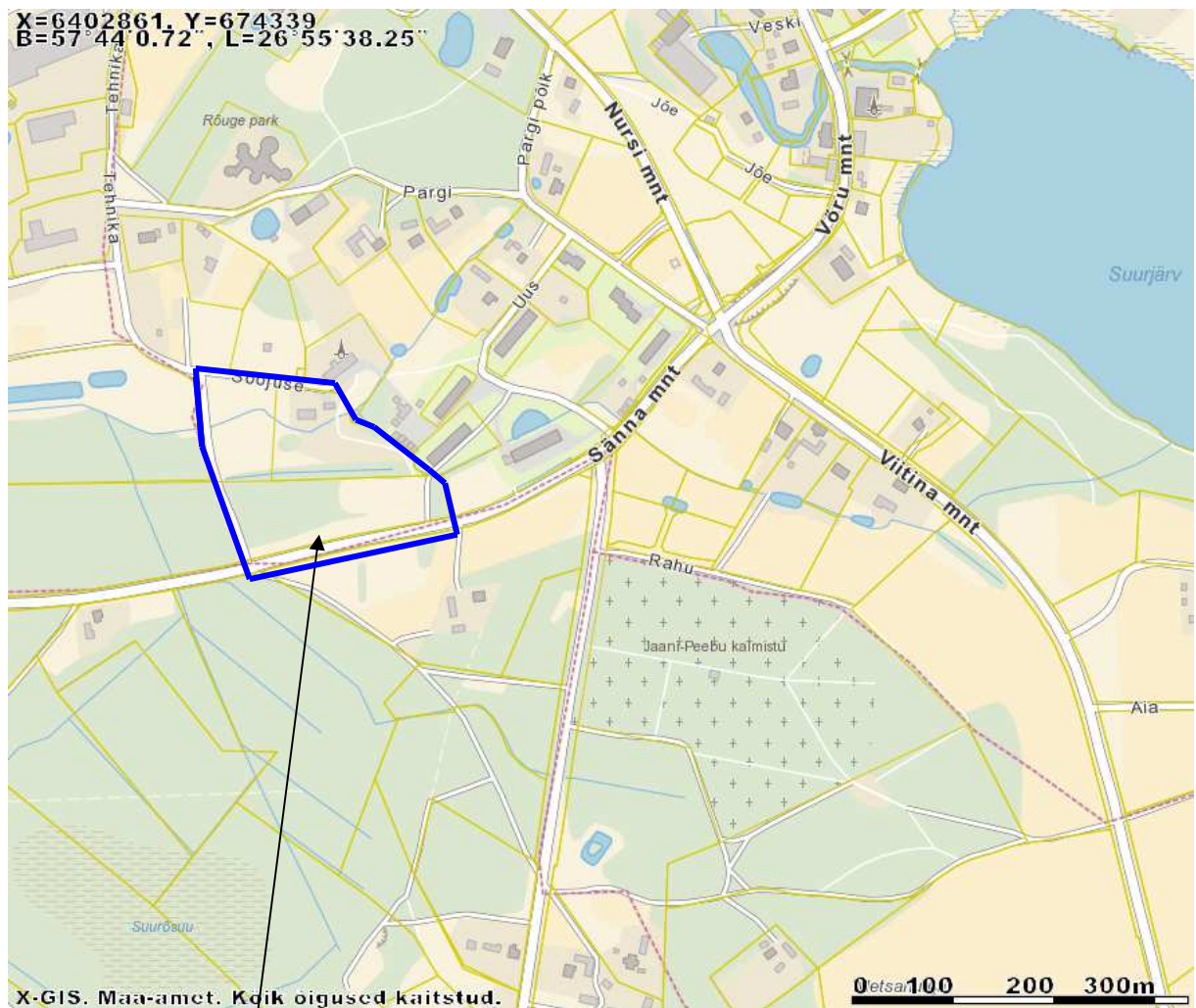
/Viive Jääger/

5. JOONISED

- 5.1. Situatsiooniskeem**
- 5.2. Olemasolev olukord**
- 5.3. Planeeringu põhijoonis**
- 5.4. Tehnovõrkude planeering**
- 5.5. Maakasutus ja kitsendused**
- 5.6. Illustratiivjoonised**

5.1. Situatsiooniskeem

M 1: 5000



Planeeringuala

6. Kooskõlastused planeeringu koostamisel. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi/nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	RMK Võrumaa metskond	nr 1.1/235 02.08.2017	Ago Palo metsaülem	lisad	Kooskõlastatud. Riigi reservmaade kavandatava planeeringu osas tehakse ettepanek pöörduda Maa-Ameti poole.
2.	Maanteeamet	Nr15-2/15-2/ 17-00012/429 03.08.2017	Marten Leiten planeeringute menetlemise osak. juhataja	Lisad	<u>Jäetud kooskõlastamata põhjendustel:</u> Lahendust vajalik seletuskirjas põhjalikumalt selgitada; korrigeerida joonist: pikendada jalgratta- ja jalgteed Tehnika tänavani; vaadata üle juurdepääsutee laius, korrigeerida ristumiskohta ruumivajaduse ja pöörderaadiuste osas; määrata nähtavuskolmnurgad (tellitava täiendava mõõdistusega) mõlemal ristumiskohal riigiteega jm. <u>Kooskõlastatud,</u> juhitud tähelepanu vajadusele detailplaneeringu elluviimisel kõigi riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektide esitamine Maanteeametile nõusoleku saamiseks; ristumiskohad rekonstr.ks ning jalgratta- ja jalgteede rajamiseks taotleda Maanteeametilt nõuded tee ehitusprojekti koostamiseks. Kui KOV annab plan.alal projekteerimistingimusi EhS §27 alusel, kaasata Maanteeamet menetlusse, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. allkirjast.digitaalselt
	Maanteeamet	Nr15-2/15-2/ 17-00012/678 07.11.2017	Marten Leiten planeeringute menetlemise osak. juhataja	lisad	
3.	Päästeameti Lõuna Päästekeskus	Nr K-PK/8 05.12.2017	Peeter Kaitsa Juhtivinspektor	lisad	Kooskõlastatud, allkirjast.digitaalselt
4.	Elektrilevi OÜ	Nr 1640560760 06.02.2018	Tatjana Borševitskaja	lisad	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt allkirjastatud digitaalselt
5.	Telia Eesti AS	Nr 29716239 12.02.2018	Kalle Kõiv Telia Eesti AS volitatud esindaja	lisad	Kooskõlastatud märkustega: Enne projekteerimist võtta tehnilised tingimused Telia Eesti AS'i sidevõrku ühendamiseks

7. LISAD