

## **LÄHTESEISUKOHAD**

Rõuge vallas Rõuge alevikus Tehnika tn 3 detailplaneeringu koostamiseks

### **1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus:**

MTÜ Rõuge Priitahklikud Pritsimehed 15.06.2018 esitatud taotlus Rõuge Vallavalitsusele algatada detailplaneering, millega soovitakse muuta Rõuge Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud detailplaneeringut „Rõuge vallas Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneering“ Rõuge vallas Rõuge alevikus Tehnika tn 3 (katastritunnus 69701:001:0096) maaüksuse osas ja määrata maaüksusele sihtotstarve ja ehituslikud tingimused depoohoone rajamiseks.

### **2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta:**

- 2.1. Planeeritava ala moodustab Tehnika tn 3 maaüksus (69701:001:0096);
- 2.2. Planeeritava ala suurus on 5844 m<sup>2</sup>;
- 2.3. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve tootmismaa 95%, ärimaa 5%;
- 2.4. Liitumist ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga ei ole;
- 2.5. Planeeringuala läbivad elektriõhuliinid ja sidekaabel;
- 2.6. Planeeringualal on olemasolev juurdepääsutee Tehnika tänavalt;
- 2.7. Planeeritav ala on riigi omandis olev riigi reservmaa. Riigimaa valitseja on Maa-amet.

### **3. Detailplaneeringu eesmärk:**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtetuks Rõuge Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud detailplaneering „Rõuge vallas Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneering“ Rõuge alevikus Tehnika tn 3 (katastritunnus 69701:001:0096) maaüksuse osas ning määrata maaüksusele depoohoone rajamiseks maakasutuse sihtotstarve, hoonestusala ning ehitusõigus ja muud ehituslikud vajalikud tingimused.

### **4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid:**

- 4.1. Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+;
- 4.2. Rõuge valla arengukava;
- 4.3. Rõuge Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud detailplaneering „Rõuge vallas Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneering“;
- 4.4. Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid.

### **5. Geodeetiline alusplaan ja uuringud:**

- 5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on aktuaalne (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud jms) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaantäpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab täies ulatuses katma detailplaneeringu ala ja minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire.
- 5.2. Vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus ilmnunud asjaoludel teostada täiendavaid uuringuid.

### **6. Kehtivad kohaliku tasandi planeeringud ja nendega arvestamine:**

- 6.1. Rõuge Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud detailplaneering „Rõuge vallas Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneering“ –

detailplaneeringu koostamisel tagada kehtiva detailplaneeringu realiseerimise võimalus.

## **7. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded detailplaneeringule:**

### **7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:**

- 7.1.1. Planeeritava ala piir, olemasolevad krundipiirid;
- 7.1.2. Planeeritava ala maakasutuse sihtotstarve ja piirnevate maaüksuste maakasutuse sihtotstarbed;
- 7.1.3. Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- 7.1.4. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- 7.1.5. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (sh maaparanduskraavid, naaberkruntide juurdepääsuteed, tehnolahendused, olemasolev hoonestus jms).

### **7.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed:**

- 7.2.1. Lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalgteed, sõiduteed, millega oleks tagatud planeeritavale alale juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas;
- 7.2.2. Lähiumbruse veevarususe ja kanalisatsiooni lahendused;
- 7.2.3. Naaberkinnistutel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ja rajatiste mõjud planeeringualale.

### **7.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:**

Detailplaneeringuga ei nähta ette maa-ala kruntideks jaotamist.

### **7.4. Krundi ehitusõigusega määrata:**

- 7.4.1. Määrata krundi kasutamise sihtotstarve;
- 7.4.2. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv krundil määrata detailplaneeringuga arvestades normikohaste kujade ning hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi;
- 7.4.3. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus määrata detailplaneeringuga.
- 7.4.4. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste täiendavad arhitektuurilised nõuded määrata detailplaneeringuga. Planeeritav arhitektuur peab olema teostatud heatasemeliselt ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuga määrata lubatud suurim korruselisus ja katusekallete vahemik. Välisviimistluse materjalid peavad sobituma keskkonda.

### **7.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus:**

- 7.5.1. Anda lahendus juurdepääsuks avalikult kasutatavalt Tehnika tänavalt;
- 7.5.2. Vajadusel määrata krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;
- 7.5.3. Esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek sh lubatud piirkiirused;
- 7.5.4. Määrata krundisisese parkimiskorralduse põhimõtted planeeringuala terviklikku lahendust silmas pidades vastavalt kehtivatele normatiividele.

### **7.6. Ehitistevahelised kujad:**

- 7.6.1. Vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

### **7.7. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad:**

- 7.7.1. Määrata planeeritavate hoonete ja rajatiste vajalike tehnovõrkudega varustatuse põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus jms) lokaalselt või kuni olemasoleva võrguni vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele;

- 7.7.2. Määrata tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad, vajadusel määrata trassiservituudid;
- 7.7.3. Märkida tuletõrje veevõtukoha paiknemine.

7.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- 7.8.1. Määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
- 7.8.2. Määrata vajadusel planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- 7.8.3. Esitada vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguste muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms);
- 7.8.4. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed (sh krundi piirete vajadus arvestades piirkonda sobivust).

7.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- 7.9.1. Lahendada jäätmekäituse korraldus;
- 7.9.2. Analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevat mõju keskkonnale.

7.10. Servituutide vajaduse määramine:

- 7.10.1. Vajadusel määrata servituudid;
- 7.10.2. Planeeringu koostamisel selgitada välja kõik muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused ja arvestada nendega;
- 7.10.3. Tagada juurdepääsuteede, tehnovõrkude, trasside jms kasutamine;
- 7.10.4. Kitsendused kanda märkida planeeringu seletuskirjas ja kanda joonisele.

7.11. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:

- 7.11.1. Planeeringus märkida, et planeeringu kehtestamisest tekkivad kahjud hüvitab krundi igakordne omanik;
- 7.11.2. Planeeringuga täpsustada planeeringulahenduste (haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.
- 7.11.3. Vajadusel lisada detailplaneeringu elluviimiskava.

**8. Detailplaneeringu vormistamine ja koosseis:**

Detailplaneering esitada järgnevas koosseisus:

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Asukohaskeem (jooniselt peab nähtuma planeeringuala piir ja paiknemine)
- Lähipiirkonna funktsionaalsed seosed
- Olemasolev olukord M 1:500
- Planeeringu põhijoonis M 1:500
- Maakasutus ja kitsendused M 1:500
- Tehnovõrkude joonis M 1:500
- Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3-mõõtmeline joonis

Planeeringu maakasutus ja kitsendused ning tehnovõrgud võivad olla esitatud ka põhijoonisel, kui joonis on arusaadav ja loetav sellisel kujul.

Detailplaneeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgelt loetavate leppemärkidega koos selgitava tekstilise osaga. Planeeringu leppemärkides juhendada soovituslikult Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud juhendist „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.

## **9. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:**

- 9.1. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.
- 9.2. Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning teede lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja teede omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, koostöö kinnitus vajadusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
- 9.3. Planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada.
- 9.4. Planeering kooskõlastatakse planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) poolt:
  - Maa-ametiga
  - Päästeametiga
- 9.5. Detailplaneeringu koostajal hankida tehnilised tingimused asjassepuutuvatelt tehnovõrkude valdajatelt (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Rõuge Kommunaalteenus OÜ jms).

Sõltuvalt planeeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Rõuge Vallavalitsus või planeeringumenetlusele järelevalvet teostav ametkond.

## **10. Detailplaneeringu esitamine:**

- 10.1. Detailplaneeringu eskiislahendus esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt Rõuge Vallavalitsusele eskiislahendust tutvustava avaliku väljapaneku korraldamiseks ja arvamuste küsimiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 10.2. Detailplaneeringulahendus esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt Rõugevallavalitsusele kooskõlastuste küsimiseks ja vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 10.3. Kui detailplaneeringus tehakse muudatusi või parandusi detailplaneeringu menetluse käigus, siis esitab detailplaneeringu koostaja detailplaneeringu eskiisvahenduse ja/või detailplaneeringu lahenduse uuesti parandatud kujul Rõuge Vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 10.4. Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Rõuge Vallavalitsus. Planeeringu koostaja edastab Rõuge Vallavalitsusele planeeringuga seotud materjalid jooksvalt planeeringu koostamise käigus.

## **11. Detailplaneeringu ajakava:**

Planeeringu orienteeruva ajakava koostamise aluseks on planeerimisseadus, keskkonnamõjuhindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus ning haldusmenetluse seadus. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ajakava on koostatud võimalikult parima koostöö korral erinevate osapooltega. Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest. Ajakava on väljatöötatud planeerimisseaduses toodud menetluse põhjal ning arvestatud on maksimaalse lubatud ajaga.

<b>Detailplaneeringu menetluse etapp</b>	<b>Toimumise (eeldatav) aeg</b>
Planeeringu algatamise ettevalmistamine – eelnõude koostamine (algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu), hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks.	september-oktoober 2018
KSH eelhindangu koostamine (PlanS § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2)	september-oktoober 2018
Otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhindangu kohta ettepanekute küsimine isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine (PlanS § 81)	oktoober 2018
Detailplaneeringu algatamine (PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1) ja KSH algatamata jätmine (KeHJS § 35)	november 2018
Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitamine (PlanS § 77 lg 5, 6 ja 7, § 127 lg 1 ja 2)	november 2018
Lähteseisukohtade avalikustamine valla veebilehel (PlanS § 81 lg 6)	november 2018
Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine, planeeringu koostaja poolt üle vaatamine (PlanS § 82)	detsember 2018 – veebruar 2019
Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine ja materjalide korrigeerimine (PlanS § 82, 83, 84)	märts – aprill 2019
Detailplaneeringu eskiisi esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ning nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS § 85)	aprill – mai 2019
Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse tegemine volikogu poolt (PlanS § 86)	juuni 2019
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine (PlanS § 87, 88)	juuni – juuli 2019
Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbitöötamine, väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine, materjalide korrigeerimine (PlanS § 89)	august 2019
Detailplaneeringu esitamine valdkonna eest vastutavale ministrile heakskiitmiseks (PlanS § 90)	august 2019
Detailplaneeringu kehtestamine volikogu poolt (PlanS § 91)	september 2019

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Aigar Kalk  
volikogu esimees

Lähteseisukohad koostas:  
Krislyn Prants  
Rõuge Vallavalitsuse planeeringu- ja ehitusspetsialist  
785 9322, [planeering@rauge.ee](mailto:planeering@rauge.ee)