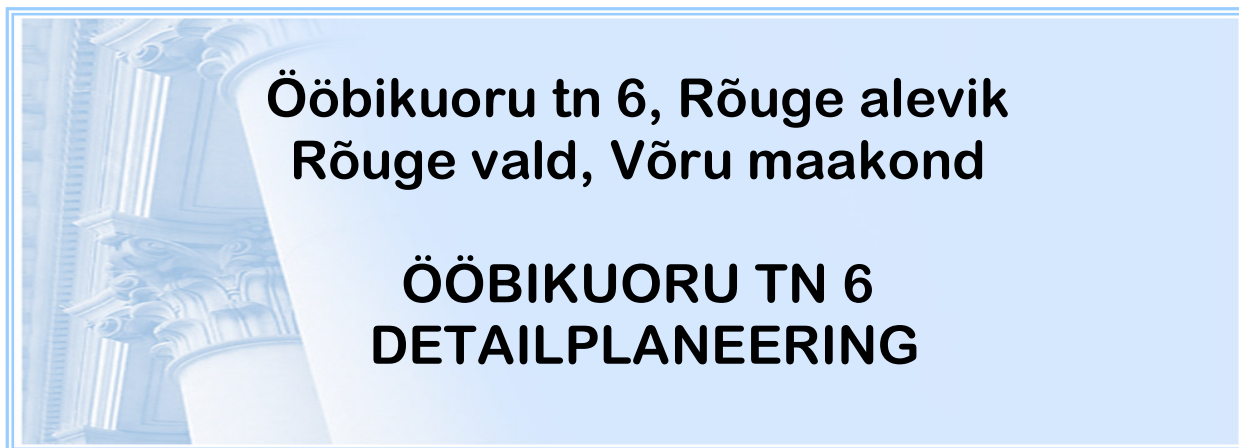


Töö nr DP-01-2017/2019



KÖIDE I

Seletuskiri ja kaardid

Tellija:

Rõuge Vallavalitsus

Ööbikuoru 4, Rõuge alevik, Rõuge vald 66201, Võru maakond
Telefon: +372 785 9312
E-post: vald@rauge.ee
Reg. nr. 75001885

Koostaja:

Jaan Vene

Jaan Vene Projektbüroo OÜ

MTR.nr.EEP002286

Reg.12068470

Haavaniidu, Haanja küla, Rõuge vald 65101, Võrumaa

Tel. 78 78887, Mob. +372 517 62 63

jaanvene.projekt@gmail.com

Vastutav arhitekt:

Li Otsing

Kusetunnistus 1172019

Rõuge tee 9-3, Haanja 65101, Võrumaa

Tel. 5263317

E-mail. liotsing@gmail.com

SISUKORD

SISUKORD	2
A. SELETUSKIRI	4
1. Töö nimetus.....	4
1.1 Planeeringu tellija ja korraldaja.....	4
1.2 Planeeringust huvitatud pool ja finantseerija	4
1.3 Planeeringu koostaja.....	4
2. Detailplaneeringu koostamise alus	5
3. Üldandmed	5
3.1 Planeeringu eesmärk	5
3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.....	5
3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	7
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	8
4.2 Kehtiv detailplaneering.....	8
5. Planeerimise lahendus.....	9
5.1 Planeeringu eesmärk	9
5.2 Kehtiva detailplaneeringu muutmise sisu ja põhjendus.....	9
5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	10
5.4 Krundi ehitusõigus.....	10
5.5 Olulised nõuded hoonestamiseks	11
5.6 Liiklus- ja parkimiskorraldus	12
5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
5.8 Ehitistevahelised kujad	13
5.9 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad	13
5.9.1 Veevarustus	13
5.9.2 Kanalisatsioon	14
5.9.3 Sademevesi, drenaaž.....	14
5.9.4 Elektrivarustus.....	14
5.9.5 Soojarvarustus	14
5.9.6 Telekommunikatsioon ja side.....	15
5.9.7 Tehnovõrkude koondtabel.....	15
5.10 Tuleohutus.....	15
5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal.	15
5.12 Ehituskeeluvööndisse ehitamine	16
5.13 Servituutide vajadus	18
5.14 Kinnisomandi kitsendused	18
5.14.1 Riigi tee.....	18
5.14.2 Rõuge Suurjärv, Rõuge jõgi.....	18
5.14.3 Haanja looduspark	19
5.14.4 Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	20
5.14.5 Natura 2000 võrgustik	20
5.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	21
5.17 Planeeringu rakendamise võimalused.....	21

29.01.2019

Töö nr DP-01-2017/2019

B. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED	22
C. GRAAFILISE OSA KAARDID	23
1. KAART 1 Situatsiooniskeem.....	23
2. KAART 2 Planeeringuala kohtvööndi funktsionaalsed seosed	24
3. KAART 3 Olemasolev olukord.....	25
4. KAART 4 Põhijoonis tehnovõrkudega.....	26
5. KAART 5 Perspektiivvaated.....	27

A. SELETUSKIRI

1. Töö nimetus

Ööbikuoru tn 6 detailplaneering,
Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond.

1.1 Planeeringu tellija ja korraldaja

Rõuge Vallavalitsus
Ööbikuoru 4, Rõuge alevik, Rõuge vald 66201, Võru maakond
Telefon: +372 785 9312
E-post: vald@rauge.ee
Reg. nr. 75001885

1.2 Planeeringust huvitatud pool ja finantseerija

Maire Grosmann
Ööbikuoru tn 6, Rõuge alevik, Rõuge vald 66201, Võru maakond

1.3 Planeeringu koostaja

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja 65101, Võrumaa
Tel. 5176263
E-mail: jaanvene.projekt@gmail.com
MTR EEP002286
Reg.nr. 12068470

Vastutav diplomeeritud arhitekt, tase 7
Li Otsing
Kusetunnistus 1172019
Rõuge tee 9-3, Haanja 65101, Võrumaa
Tel. 5263317
E-mail: liotsing@gmail.com

2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu otsus 21.juuni 2016 nr 39, Rõuge alevikus Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

Lisad: Rõuge alevikus Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu asendiplaan M 1:3000.

Detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rõuge Vallavolikogu (Ööbikuoru 4, Rõuge alevik 66201, Võrumaa).

Detailplaneeringu koostaja Jaan Vene Projektbüroo OÜ, Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Võrumaa

3. Üldandmed

3.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Rõuge Vallavolikogu 22.02.2011 otsusega nr 16 kehtestatud Vallamaja (Ööbikuoru tn 2) katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringut. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on hoonestusala laiendamine ning ehitustingimuste seadmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine, tehnovõrkudele ja -rajatistele asukoha määramine ja juurdepääsu määramine.

3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.

Algatatud planeeringu pindala on ligikaudu ca 0,8 ha, mida aga vastavalt Võru Maavalitsuse ettepanekule suurendatud kogu Ööbikuoru tn 6 kinnistu ja selle lähiala kohta pindalaga ca 2,3 ha. Planeeritav maa-ala asub Rõuge vallas, Rõuge alevikus, Rõuge Suurjärve idakaldal. Ööbikuoru tn 6 maakasutuste juhtfunktsiooniks on maatulundusmaa.

Planeeringuala piirneb põhjast Ööbikuoru tn 4 Rõuge Vallamaja krundiga - ühiskondlike ehitiste maa, idast 25204 Ööbikuoru teega - transpordimaa, lõunast Valgjärve katastriüksusega - maatulundusmaa ning läänest Rõuge Suurjärvega.

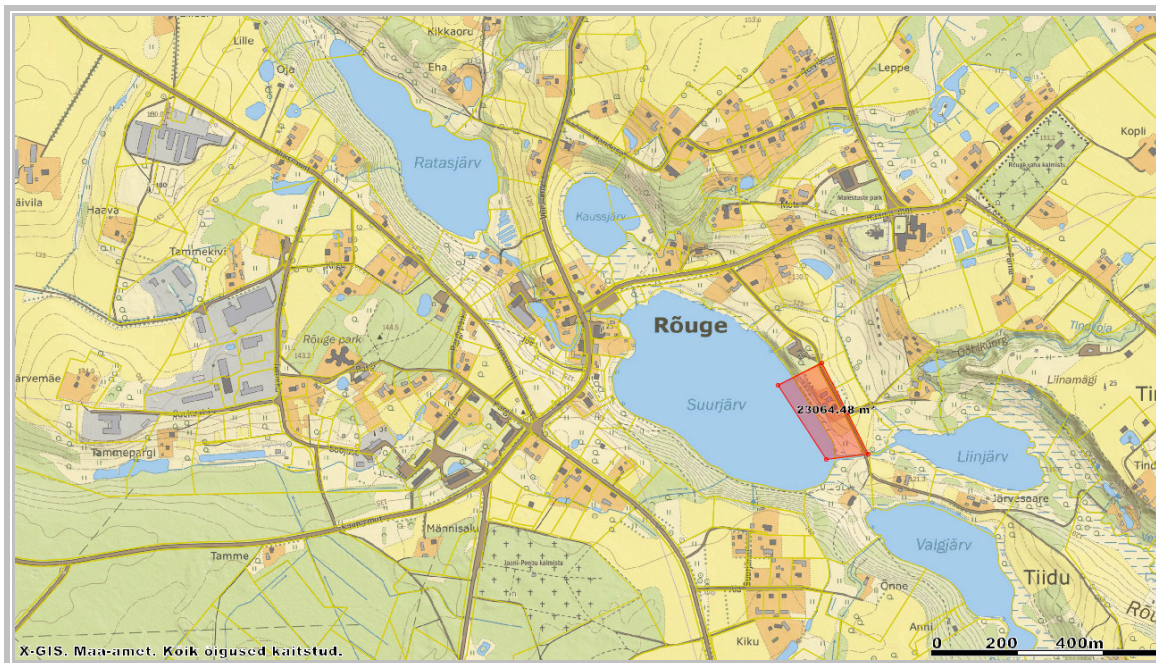
Juurdepääs planeeringualale on 25204 Ööbikuoru teelt.

Olemasoleva katastriüksuse andmed tabelis 1 (väljavõte Maa-ameti andmebaasist).

Ööbikuoru tn 6 katastriüksus:

Tabel 1

Pindala	1,3 ha
Haritav maa	0,6 ha
Metsamaa	0,4 ha
Õuемаа	0,3 ha
katastriüksuse number	69701:004:0941
registriora	826741/8267



Kaart 1. Asukoha skeem Maa-ameti kaardirakenduse põhikaardil



Kaart 2. Planeeringuga haaratud ala Maa-ameti kaardirakenduse aerofotol

3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu ja nendega piirneva ala detailplaneering, Aarens Projekt OÜ töö nr 120-2007, juuni 2009.a. Kehtestatud 22.01.2011 Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 16.
- Rõuge alevik, Vallamaja (Ööbikuoru tn 4) katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering. Kehtestatud Vallavolikogu otsusega nr 41, 28.08.2013.a. Tartu Maakorralduse OÜ töö nr DP-0125.
- Rõuge vallamaja ja selle lähiümbruse geodeetiline alusplaan. OÜ Avek Maa töö nr AM-206/05, 06.2005. Geodeetilist alusplaani aktualiseeritud Peeter Alliksoo poolt 12.2016 aastal.

Kasutatud normdokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Planeeringute soovituslikud leppemärgid;
- Soovitused detailplaneeringute koostamiseks;
- Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002)
- Linnatänavad (Eesti standard EVS 843:2016);
- Rajatise ehitusprojekt (Eesti standard EVS 907:2010);
- Maakatastriseadus;
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015määrus nr 54, kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015004>);
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Veeseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Võru maakonnaplaneering 2030+;
- Arendatavate alade arhitektuursed tingimused / soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses; http://rouge.kovtp.ee/documents/822972/90442/Rouge_arh_tingimused.pdf/aede550b-7685-4b21-b2ad-e26cae2c1be?version=1.0;
- Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2025.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala hõlmab Rõuge vallas Rõuge alevikus osaliselt Ööbikuoru tn 6, kinnistut ja 25204 Ööbikuoru teed ning munitsipaalomandisse taotletavat Rõuge Suurjärve alust maad planeeringuala laiuselt.

Ööbikuoru tn 6 kinnistul paikneb elamu ja 4 selle juurde kuuluvat kõrvalhoonet. Planeeritavat ala läbib elektri- ja sidekaablirajatis.

Maapind langeb lääne suunas ja Rõuge Suurjärve kaldaosas järsult. Absoluutkõrgused jäävad 116,00...125,60 vahemikku.

Planeeringualal kehtivad kitsendused on alljärgnevad:

Tabel 2

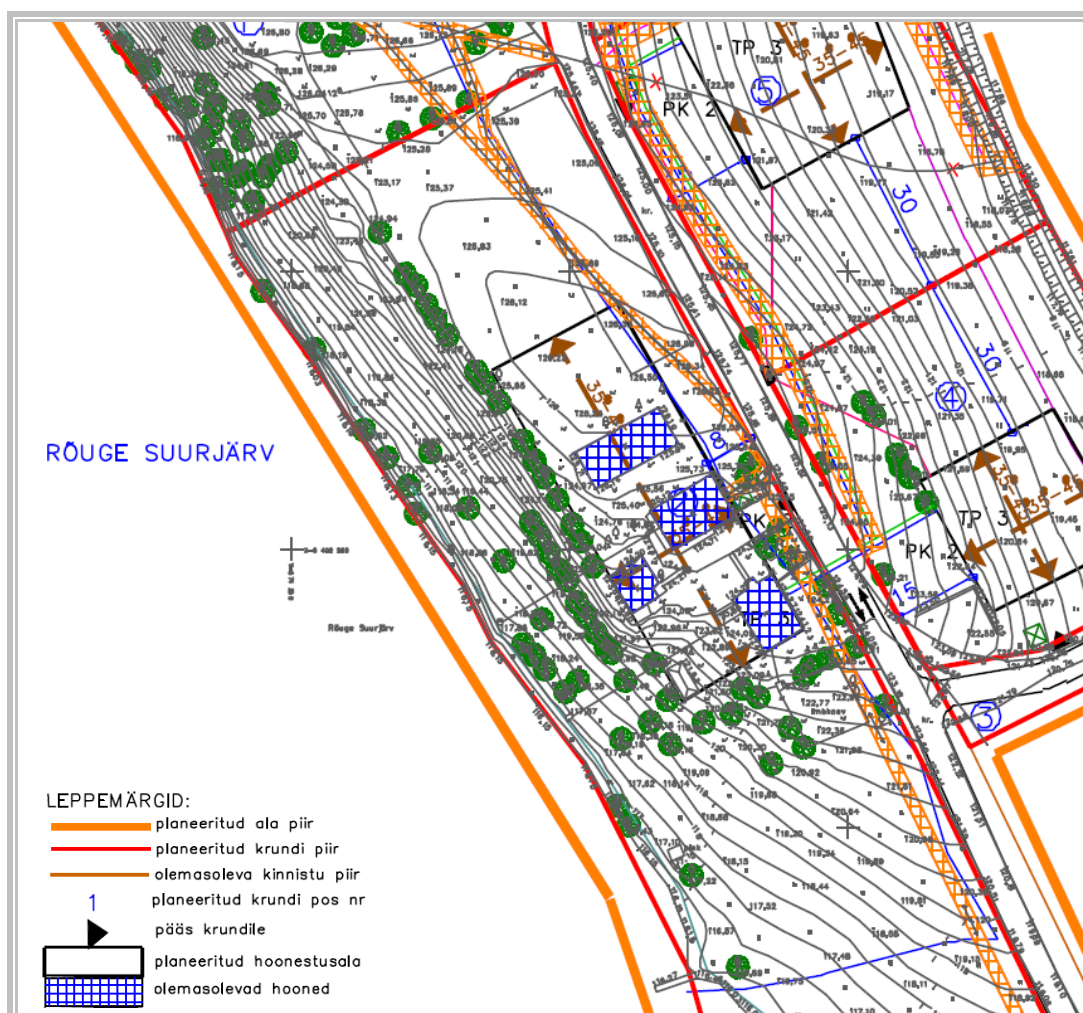
Kitsendus	Mõju ulatus	Mõjuala pindala
Ööbikuoru tänava kaitsetsoon	10 m	684 m ²
Elektrikaabliarajatised	1m	154 m ² mõlemale poole kaabli välispinnast
Sidekaabliarajatised	2m	310 m ² mõlemale poole kaabli välispinnast
Rõuge Suurjärve ehituskeeluvöönd	50m	3857 m ²
Rõuge Suurjärve veekaitsevöönd	10 m	852 m ²
Rõuge Suurjärve kallastada	4 m	303 m ²
Haanja looduspargi kaitseala	Kogu DP ala	2,3 ha

4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Rõuge alevikus Rõuge Suurjärve idakaldal. Planeeritav ala jääb väikeelamute piirkonda. Ümbritsevad kinnistud on enamuses elamumaad, kus suurim hoonete korruselisus on 2 korrust. Planeeringuala piirneb idast asfaltkattega Ööbikuoru teega, mis on vähese liiklustihedusega. Rõuge aleviku bussipeatus ja kaubanduskeskused ja Rõuge kool jäävad planeeritavast alast ca 0,75 km kaugusele.

4.2 Kehtiv detailplaneering

Vastavalt Rõuge Vallavolikogu 22.02.2011 otsusega nr 16 on kehtestatud Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu ning nendega piirnevate alade detailplaneering.



Kaart 3. Väljavõte kehtiva detailplaneeringu põhijoonisest

Väljavõtte kehtiva planeeringu ehitusõigusest (Ööbikuoru tn 6 kinnistu on tabelis Pos 2).

Pos nr	Krundi pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusala pind	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Hoonete katuse kalle	Hoonete minimaalne tulepüsivus klass
1	5765m ²	AV 100%	olol	olol	olol	olol	olol	olol
2	13249m ²	EP 100%	600	6	2	9m	30°-45°	TP-3
3	638m ²	LT 100%	-	-	-	-	-	-
4	3959m ²	EP 100%	300m ²	3	2	9m	30°-45°	TP-3
5	3858m ²	EP 100%	300m ²	3	2	9m	30°-45°	TP-3
6	9970m ²	HP 100%	-	-	-	-	-	-

Tabel 2 Kruntide ehitusõiguse tabel

EP – pereelamumaa (elamumaa)

AV – valitsus- ja ametiasutuste maa (sotsiaalmaa)

HP – haljasala maa (sotsiaalmaa)

LT – tee ja tänava maa (transpordimaa)

Kuna kehtiva detailplaneeringu põhijoonise ja seletuskirja ehitusõiguse tabelis toodud POS 2 (Ööbikuoru tn 6 krunt) hoonete lubatud katusekalle on erinev siis aluseks võetakse seletuskirjas toodud 30-45° katusekalle.

5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Rõuge Vallavolikogu 22.02.2011 otsusega nr 16 kehtestatud Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu ning nendega piirnevate alade detailplaneeringut Ööbikuoru tn 6 kinnistu osas. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistu jagamine kaheks krundiks, hoonetusala laiendamine ning ehitustingimuste seadmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine, tehnovõrkudele ja tehnorajatistele asukoha määramine ja juurdepääsu määramine.

5.2 Kehtiva detailplaneeringu muutmise sisu ja põhjendus

Ööbikuoru tn 6 katastriüksus on moodustatud vastavalt Rõuge Vallavolikogu 22.02.2011 otsusega nr 16 kehtestatud Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu ning nendega piirnevate alade detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek osaliselt muuta kehtivat Vallamaja (Ööbikuoru tn 4) ja Ööbikuoru tn 2 detailplaneeringut seda Ööbikuoru tn 6 kinnistu osas.

Kehtiva detailplaneeringu muudatuse sisu:

- ✓ Olemasoleva Ööbikuoru tn 6 kinnistu jagamine;

- ✓ Moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine;

Käesoleva planeeringuga soovitakse jagada olemasolev krunt kaheks ja hoonestamata krundile Pos 2 anda hoonestamisõigus, mis tagaks paikkonna tervikliku arenduse, arvestades säästvat ja tasakaalustatud ruumilahendust.

Rõuge Suurjärve ehituskeeluvöönd on 50 m, kuid vastavalt Looduskaitseadusele §38 p 4.1¹ ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Ehituskeeluvööndisse ehitamisega ei kaasne kalda alale olulist inimtegevuse mõju. Detailplaneeringu elluviimine ei kahjusta ümbritsevat keskkonda ning see pole vastuolus Haanja looduspargi kaitse-eesmärkidega.

5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks krundiks.

Kruntimise piiride aluseks on võetud kinnistu omaniku soovid ja aegade jooksul väljakujunenud maakasutus.

5.4 Krundi ehitusõigus

POS 1 **8571 m² -krundi pind** **(moodustub Ööbikuoru tn 6 kü jagamisel)**

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

E 100%	- maakasutuse sihtotstarve
EP 100%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
600 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
300 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
5%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
4	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
30-45°	- soovitatav katusekalle
9,0 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

E – elumaa vastavalt Maakatastriseadus §18¹ (redakts. jõust.01.07.2018);

EP – pereelamu maa.

POS 2 **4626 m² -krundi pind** **(moodustub Ööbikuoru tn 6 kü jagamisel)**

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

E 100%	- maakasutuse sihtotstarve
EP 100%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
725 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
463 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
10%	- lubatud suurim täisehitusprotsent

29.01.2019

Töö nr DP-01-2017/2019

2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
25-45°	- soovitatav katusekalle
8,0 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

E – elumumaa vastavalt Maakatastriseadus §18¹ (redakts. jõust.01.07.2018);

EP – pereelamu maa.

Planeeringu põhiplaanil (kaart 4) on ära näidatud kinnistu krundimine, hoonestusõigus ja tehnovõrkude osa.

Planeeritaval alal on ära toodud juurdepääs planeeritud krundile ja krundisisene liikluskorraldus, parkimine, planeeritud tehnoarajatiste paiknemiskoridorid ja seadusega ettenähtud servituutide ulatused.

Haljastuse osas on antud soovituslikud põhimõtted, kuid krundi haljastus vajaks hilisemat täpsemat projektlahendust.

5.5 Olulised nõuded hoonestamiseks

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, jälgides et ehitise sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale. Samas võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist, oleks piisava kandevõimega, püsivusega ja kestvusega, oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. Arvestama peaks piirkonnale iseloomuliku arhitektuuri. Hoonete pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele ning selle remondi, korrashoiu ja kasutamise kulud oleksid võimalikult väikesed.

Kruntide kasutamise sihtotstarbena on määratud otstarbed, millistel on lubatud krundi kasutada. Krundil on lubatud hoonete ehitamine vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele.

Krundil on hoonete teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine. Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast. Sõiduteed ja platsid projekteerida tolmuva kattega.

Hoonete viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada puitu, krohvi või kivi. Planeeringualal olevate kruntide ümber on soovitatav rajada piirded.

Rõuge vallas arhitekt Marika Saks poolt 2010 aastal koostatud „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused / soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ dokumendis jääb planeeringuala Pos 19 Evp perspektiivne elumumaa alale, kus Ööbikuoru tänava vallamaja poolsele alale võib planeerida 1-2 ühepereelamut, mille katusekalle peab olema sama naabruses oleva elamu katuse kaldega. Sama dokumendi üldnõuetes toodule on öeldud, et tänu reljeefile avaneb aleviku erinevatest kohtadest ilusaid vaateid mitmes suunas seetõttu tuleb igasuguste maastikul domineerima jäävate ehitiste/rajatiste kavandamisel alevikus ja selle lähiümbruses teostada eelnevalt maastikuanalüüs.

Kuna planeeritud krundi maapind tõuseb põhja suunas siis planeeritud hoonestusalale naaber elamuga samasuguse 45° viilkatusega hoone hakkab suurelt domineerima ja ühtlasi ka varjab kaugemalt vaadet Rõuge Suurjärvele ja selle orule (vt. Lisa kaart DP-6).

29.01.2019

Töö nr DP-01-2017/2019

Planeeringuga on ettepanek määrata planeeritavale krundile rajatava hoone katusekaldeks 25-45°, kusjuures suur vastutus jääb arhitektile hoone projekteerimisel. Hoone peab sulanduma olemasoleva hoonestuse kõrvale ja ei tohi jääda domineerima ega varjama olulisemaid vaateid.

Arendusala seotud kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

5.6 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluse- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Planeeritud krundi juurdepääs on Ööbikuoru teelt. Planeeritud krundil Pos 2 nähakse ette uus mahasõit Ööbikuoru teelt ja parkimine hoonestusalal vähemalt 2 autole. Pos 1 on kaks parkimiskohta mida planeeringuga ei muudeta.

Maanteeameti poolt väljastatud kirjas 11.07.2016 nr 15-2/16-00032/462 „Seisukohtade väljastamine Ööbikuoru tn 6 detailplaneeringu koostamiseks“ punkt 6 on öeldud, et juurdepääsuna Ööbikuoru tn 6 planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt ning täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida“. Moodustava krundi Pos 2 juurdepääsuks ei saa kasutada olemasolevat Ööbikuoru tn 6 mahasõitu kuna hoone ja kinnistu piiri (piiril asetseb ka elektripost) vaheline vaba ruum on vaid ca 7,5m lai kuid mahasõidu minimaalne pöörderaadius on 5,0m. Lisaks seab see kruntidele lisa kitsendused.

Tegemist on ikkagi tiheasustuse alaga ja krundid peavad omama oma mahasõitu. Vastav luba mahasõidu planeerimiseks Maanteeameti poolt on saadud kirjaga 20.12.17 nr 15-2/17-00012/772.

Planeeringujärgse projekteerimis-ehitustegevuse korraldamisel, juurdepääsu rajamise ja krundile ehitusõiguse andmise arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist (Maanteeameti 11.07.16 kiri punkt nr 12, 20.12.17 kiri punkt nr 6).

5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krunt heakorrastada, teed ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud kaldega sademeveete äravooluks haljasalale. Suurema eraldatuse saavutamiseks on soovitatav elamukrundi piirile istutada igihaljad puud või hekk. Lubatud on kruntide piirile rajada piire kuid mitte lähemale teele kui 2,5m. Piirete suurim lubatud kõrgus on kuni 1,5m. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga, soovitatav on kasutada puitlatt-, metallvõrk- või metallehisaeda. Piirdena käsitletakse ka elavpiiret (nt. hekk). Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire ja ei tohi takistada nähtavust.

Piirdeaia paigutusel peab arvestama talihooldeks vajaliku ohutu kaugusega katte servast, vältimaks, et lumevall võib kahjustada piirdeaeda.

29.01.2019

Töö nr DP-01-2017/2019

Olmejäätmete majandus lahendatakse vastavalt kehtivale Jäätmeseadusele. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende reaalne äravedu. Omanik on kohustatud sõlmima lepingu olmejäätmete äraveoga tegeleva ja vastavat litsentsi omava firmaga.

Krundid on planeeritud ühendada Rõuge aleviku ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniga. Niikaua kui pole välja ehitatud ühisveevarustus ja –kanalisatsioon varustatakse krunt oma salvkaevu baasil tarbeveega ja majandus-fekaalveed juhitakse kogumismahutisse või omapuhastisse.

5.8 Ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud väljakujunenud hoonestuslaadist ning hoonete paiknemise struktuurist, vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest.

Positsioonide hoonestus peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (tuldkartev). Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” peab hoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit.

Detailplaneeringu kaardil „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on hoonete võimalik asukoht krundil tähistatud planeeritud hoonestusalana. Planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasle vastavalt krundi ehitusõigusele. Väljaspool hoonestusala on hoonete ehitamine keelatud. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid (projektsioon maapinnal) peavad paiknema hoonestusala pinna sees.

5.9 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala elektrimaakaabel ning sidemaakaablid.

Planeeritud tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Krundi ühendused Rõuge aleviku planeeritavate tehnovõrkudega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus. **Kõik planeeritud tehnovõrgud, mis läbivad teemaa-ala tuleb rajada kinnisel meetodil.** Tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel kaart 4.

5.9.1 Veevarustus

Planeeringuga nähakse ette kruntide liitumine Rõuge asula ühisveevõrguga. Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2025 järgi on lähim veetrass ette nähtud rajada Rõuge-Kurgjärve-Haanja mnt ääres välja ehitatud peatrassilt mööda Ööbikuoru teed ja läbi kruntide Ööbikuru tn 7, 9, Ööbikuoru põik tänavani, millest lähtub harutrass Ööbikoru tee 6 krundini. Planeeritud krundi Pos 1 ja Pos 2 veetorustik saab alguse Ööbikuoru tn 6 kinnistu liitumispunktist. Veetrasside täpne asukoht määratakse tehnilise projekti käigus.

29.01.2019

Töö nr DP-01-2017/2019

Kuni ühisveevärgi trasside väljaehitamiseni on lubatud Keskkonnameti nõusolekul planeeritud krundile kaevude rajamine.

5.9.2 Kanalisatsioon

Planeeringuga nähakse ette planeeritud krundi liitumine Rõuge asula ühiskanalisatsiooni-võrguga läbi Ööbikuoru tn 6 liitumispunkti.

Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2025 järgi on lähim kanalisatsioonitrass ette nähtud rajada Ööbikuoru teele ja Ööbikuoru põik tänavale.

Kanalisatsioonitrasside täpne asukoht maaüksusel määratakse tehnilise projekti käigus.

Kuni ühiskanalisatsioonitrasside väljaehitamiseni on lubatud paigaldada krundile lokaalsed reovee kogumismahutid või väikepuhastid.

5.9.3 Sademevesi, дренаž

Sademeveed tuleb platsidelt ja teedelt kokku koguda ning hajutada haljasaladel. Sademevete juhtimine naabermaaiüksustele on keelatud. Planeeringualale eraldi sademeveetrasse ette ei nähta. Hoonedrenaaz rajatakse vastavalt ehitusprojektile ja immutatakse kinnistul.

5.9.4 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regioon on väljastanud tehnilised tingimused nr 249116 detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt tingimustele on detailplaneeringuga ette nähtud elektrivarustuse rajamine Suurjärve AJ 0,4kV fiidril F1. Planeeritud maakaabel rajatakse väljapoole 25204 Ööbikuoru teed. Planeeringuga on ette nähtud krundi piirile liitumiskilp krundile Pos 2 ja toitekaabel toitepunktist. Väljaspool planeeringuala sisenevatele elektriliinidele peab olema OÜ Jaotusvõrk kasuks seatud kirjalik kokkulepe. Planeeringujärgses projekteerimise käigus võimalik elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

5.9.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette planeeritud krundile Pos 2 eraldi lokaalne soojavarustus.

Planeeringu üheks eesmärgiks on planeeritud hoonestuse küttesüsteem viia maaküttele.

Planeeritav küttevajadus on ca 8 kW. Küttesüsteem koosneb maakütte soojapumbast, mis paigaldatakse perspektiivse elamu tehno ruumi ja maakütte kollektorist. Maakütte kollektor koostatakse ühe kontuurina, mis paigaldatakse Rõuge Suurjärve järve. Torustik ankurdatakse iga 1 kuni 2 m tagant spetsiaalse raskusega ja paigaldatakse järve ühe korruga. Kaldast elamuni paigaldatakse kollektor 0,9-1,2m sügavusele 1,1-1,3m vahedega.

Täpne lahendus antakse iga krundi kohta eraldi ehitusprojektiga.

Maaküttetorustiku rajamisel Rõuge Suurjärve on vajalik taotleda vee erikasutusluba.

5.9.6 Telekommunikatsioon ja side

Planeeringuala läbivad Elion Ettevõtted AS kuuluvad ja planeeringust väljaspool asuvate kinnistute kaablirajatised.

Olemasolevad kasutuses olevad kaablirajatised säilitatakse. Kasutusest väljas kaablirajatised likvideeritakse.

5.9.7 Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 4

Tehnorajatis	Olemasolevad tehnovõrgud (≈ jm)	Likvideeritavad tehnovõrgud (≈ jm)	Planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)	Eelnevalt planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)
Veetorustik	-	-	87	-
Kanalisatsioon	-	-	86	-
El. madalpingekaabel	70	-	40	-
Side	72	-	-	-
Maaküttetorustik krundil	-	-	56	-
Maaküttetorustik Rõuge Suurjärves	-	-	280	-

Märkus: Tabelis planeeritud tehnotrassid arvestatud DP piirides Pos 1 krundil ja liitumispunktini väljaspool DP ala.

5.10 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt Hoone minimaalne tuleohutusklass on määratud krundidel TP3. Tule leviku ühelt ehitist teisele kandumise takistamiseks peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, kui see jääb alla minimaalse, tuleb tule levik piirata ehituslike või muude abinõudega.

Lähim tuletõrjerve veevõtukoht paikneb Ööbikuoru tee ääres Rõuge jõe vasakkaldal ja jääb planeeringualast ca 200m kaugusele.

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal.

Planeeritaval alal ei ole ja ei plaanita keskkonnaohtlike objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.

29.01.2019

Töö nr DP-01-2017/2019

Igale krundile on ette nähtud prügikonteiner. Prügikonteinerite täpseid asukohti kruntidel pole määratud, kuid soovitatav on need paigutada selliselt, et nad jääksid külalistele märkamatuks. Jäätmete äravedu võib teostada korraldatud jäätmeveo teenust osutava ettevõttega.

Kuna tegemist on elamualaga, on lubatud liiklusrüü (auto-, raudtee-, lennu, veesõidukite liiklus) ekvivalenttase LpA, eq, T, dB, päeval 55 ja öösel 45 (Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrus nr 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid).

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Eluhoone projekteerimisel kasutada liiklusrüü leevendamiseks võimalike ehituslike võtteid, mis tagaksid lubatud liiklusrüü taseme eluruumides.

5.12 Ehituskeeluvööndisse ehitamine

Looduskaitse seadus § 38 lõige 3 sätestab:

Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Sama seaduse § 38 lõike 4 ehituskeeluvöönd ei laiene:

1¹) tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

[RT I 2007, 25, 131 - jõust. 01.04.2007]

2) kalda kindlustusrajatisele;

5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

6) piirdeaedadele;

8) maakaabelliinile;

9) olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

[RT I, 05.04.2016, 2 - jõust. 15.04.2016]

(6) Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

(8) Hoiualal reguleerib ehitamist lisaks käesolevas seaduses hoiuala kohta sätestatule ka käesolev peatükk.

(9) Kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootusest ehitamise õiguspärasuse osas.

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualal registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused.

29.01.2019

Töö nr DP-01-2017/2019

Planeeringu hoonestusala järgib olemasolevate hoonete ehitusjoont piiranguvööndis Ööbikuoru tn 6 ja Ööbikuoru tn 4 kinnistutel.



Kaart 4. Olemasolevate hoonetega väljakujunenud ehitusjoon planeeringualal Maa-ameti kaardirakenduse aerofotol

Planeeringujärgselt kõiki keskkonnakaitselisi reegleid arvestavalt rajatud hooned ja neid teenindavate ehitiste kavandamine koos heakorrastatud ümbrusega ilmestavad maastikupilti ning võimaldavad luua kompleksse lahenduse. Planeeringu elluviimisega kaasnev inimtegevuse mõju Rõuge Suurjärve kalda looduslikule kooslusele on minimaalne, tagatud on juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal.

Planeeringulahenduse elluviimine ei kahjusta ümbritsevat keskkonda ning see pole vastuolus Haanja looduspargi kaitseesmärkidega. Planeeringuga luuakse tingimused Rõuge alevikus elanikkonna juurdekasvule, mis maapiirkonnas muidu on jätkuvalt languses.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine ei too kaasa negatiivseid keskkonnamõjusid tingimusel, et edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest (sh siin planeeringus sätestatud) keskkonnakaitsealistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

5.13 Servituutide vajadus

Planeering näeb ette servituudi (isiklik kasutusõigus) seadmise vajaduse uutele kavandatud kruntide läbivatele tehnoajalikele. Isiklik kasutusõigus annab juriidilisele või füüsilisele isikule (tehnoajalise omanikule) õiguse servituudiga koormatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust (lubatud tegevusi reguleerivad erinevad seadusaktid).

Tehnovõrgud, mis läbivad kruntide ning teenindavad teisi kinnistuid nähakse ette servituudiga (isikliku kasutusõiguse seadmisega).

Servituutide asukoht on kajastatud kaardil nr 3.

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. aasta määrusele nr 19 "Elektrijaamade kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on kuni 1 kV pingega õhuliinide korral kaitsevöönd 2 meetrit ning maakaabelliinide maa-ala kaitsevöönd 1 meetrit liini äärmistest kaablitest.

Elektroonilise side seadus¹ §117-119 alusel on maa-aluste side liinirajatiste kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemal pool liinirajatist.

5.14 Kinnisomandi kitsendused

5.14.1 Riigi tee

Planeeritav ala asub riigile kuuluva 25204 Ööbikuoru tee ääres. Tegevusel planeeringualal tuleb arvestada riigitee kaitsevööndiga (10m äärmise sõiduraja välimisest servast).

5.14.2 Rõuge Suurjärv, Rõuge jõgi

Kõige suurema ulatusega ulatub planeeringualale ranna ja kalda piiranguvöönd, mis üle kümne hektari suurusel järvel (Rõuge Suurjärv järvel 13,5ha) ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel (Rõuge jõgi 68km²) on 100m veekogust.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud: reoveesete laotamine; matmispaiga rajamine; jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas maavara kaevandamine; mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Üle kümne hektari suurusel järvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel on ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene: tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; kalda kindlustusrajatisele; supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: pinnavee veehaarde ehitisele; sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele; ranna kindlustusrajatisele; hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele; kalakasvatusehitisele; riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele; tehnovõrgule ja -rajatisele; sillale; avalikult kasutatavale teele ja tänavale; raudteele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Rõuge Suurjärvel, Rõuge jõel ja peakraavil 10m. Veekaitsevööndis on keelatud maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine; väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või –auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Kallasraja laius Rõuge Suurjärvel ja Rõuge jõel on 4 meetrit; suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

5.14.3 Haanja looduspark

Looduspargis on keelatud:

- uute maaparandussüsteemide rajamine;
- väetiste ja mürkkemikaalide kasutamine metsamaal ja looduslikul rohumaal ning veekogude veepiirile lähemal kui 25 m;
- maavarade ja maa-ainese kaevandamine, välja arvatud looduspargi valitsejaga kooskõlastatud kohtades ja tema igakordsel nõusolekul;
- jäätmete ladustamine, välja arvatud kodumajapidamises tekkinud tavajäätmete ladustamine kohaliku omavalitsuse ja looduspargi valitseja juures registreeritud kohtades.

Looduspargis on lubatud:

- alla 250 osalejaga rahvaürituste korraldamine selleks ettevalmistamata kohtades;

- üle 250 osalejaga rahvaürituste korraldamine selleks ettevalmistamata kohtades on lubatud üksnes kaitseala valitseja nõusolekul;
- jalgratastega liiklemine väljaspool teid ja radu ning mootorsõidukitega liiklemine ja nende parkimine väljaspool selleks ettenähtud teid ja parklaid on keelatud, välja arvatud teaduslikel välitöödel, järelevalve- ja päästetöödel ning kaitse-eeskirjaga lubatud metsaja põllumajandustöödel;
- ujuvvahendiga liiklemine, kusjuures vee-mootorsõidukiga liiklemine on lubatud ainult järelevalve-, pääste- ja teadustööde tegemisel ning tähistatud liiklusteel.

5.14.4 Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Detailplaneeringu alal on planeeritava tegevusega seotud strateegiliseks planeerimisdokumendiks Võru maakonnaplaneering (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81).

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala riikliku tähtsusega Rõuge- Haanja-Kütiorg väärtuslikule maastikule. Väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks on maakonnaplaneeringus ette nähtud põhimõtted väärtuslike maastike säilimiseks sh uute hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb säilitada olemasolevad väärtused ning sobitada uued ehitised kooskõlas olemasolevatega. Maa sihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada, et säiliks olemasolev maastiku muster; hoonete ehitamisel, sealhulgas ümberehitamisel, tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone; säilitada vaated väärtuslikele maastiku elementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres. Uute rajatiste kavandamisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku ajaloolis-kultuurilise taustaga.

5.14.5 Natura 2000 võrgustik

Terve planeeringuala kuulub Natura 2000 loodus- ja linnualasse. Natura 2000 on üleeuroopaline loodus- ja linnualade võrgustik selleks, et kaitsta Euroopa väärtuslikke ja ohustatud looma-, linnu- ja taimeliike ning nende elupaiku ja kasvukohti.

Ala kuulumine Natura võrgustikku ei tähenda veel majandustegevuse keelamist. Üldjuhul tähendab see senise looduskasutuse jätkuvat lubamist ja ka mõistliku arendustegevust.

5.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud alljärgnevaid meetmeid:

- tagatud on hoonete ümbruse hea nähtavus ja jälgitavus;
- krundid varustatakse välisvalgustusega parkimisalal ja ümber hoonete;
- juurdepääsud, liikumisteed ja parkimine on konkreetset määratud.

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

5.17 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on aluseks krundi ehitiste rekonstrueerimiseks, laiendamiseks ja uuel ehitusalal ehitamiseks. Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuuri realiseeritakse krundi omanike poolt.

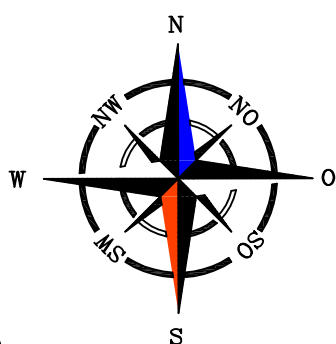
Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja tehnorajatiste valdajate kokkulepetele.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafilises osas toodud kaardid.

Koostas: Jaan Vene
Vastutav arhitekt : Li Otsing



— KEHTIVA PLANEERINGU PIIR
 — MUUDETAV PLANEERINGUALA



ÕÕBIKUORU TN 6 DETAILPLANEERING Rõuge alevik, Rõuge vald, Võrumaa

Koostaja	Jaan Vene		10.11.2017
Arhitekt	Li Otsing		10.11.2017
Tellija	Rõuge VV		

Jaan Vene Projektbüroo OÜ

MTR.nr.EEP002286
 Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Võrumaa
 Tel. 78 78887, Mob. 5176263
 jaanvene.projekt@gmail.com

MÕÕTKAVA

1:2000

PRINT.KUUP.

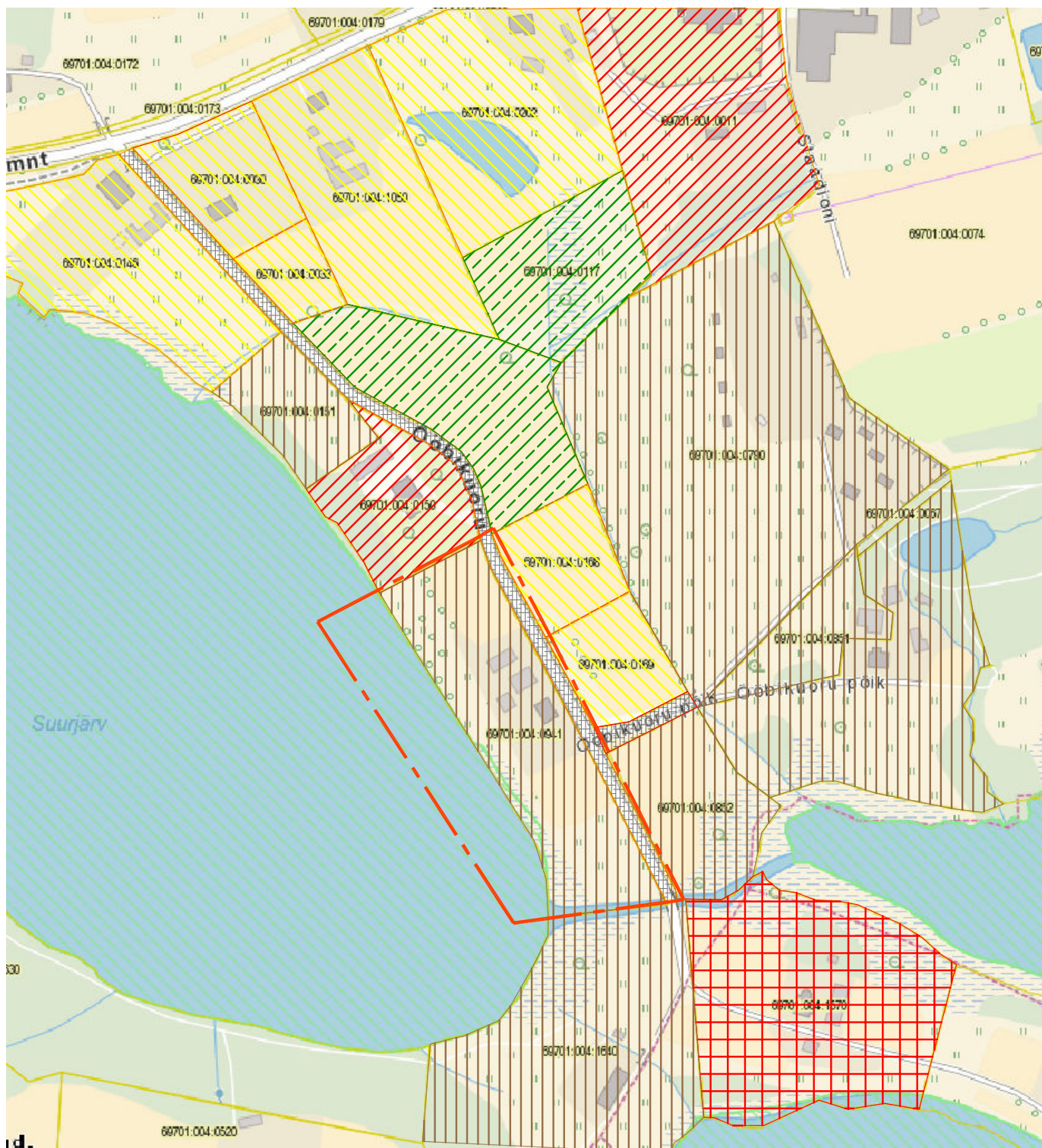
10.11.2017

KAART

SITUATSIOONISKEEM

KAARDI NUMBER

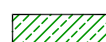
1



--- PLANEERINGU PIIR



Maatulundusmaa



Üldkasutatav maa



Elamumaa



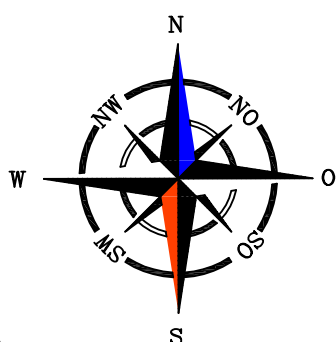
Transpordimaa



Ühiskondlike ehitiste maa



Ärimaa



ÕÕBIKUORU TN 6 DETAILPLANEERING
Rõuge alevik, Rõuge vald, Võrumaa

Koostaja	Jaan Vene		10.11.2017
Arhitekt	Li Otsing		10.11.2017
Tellija	Rõuge VV		

Jaan Vene Projektbüroo OÜ

MTR.nr.EEP002286
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Võrumaa
Tel. 78 78887, Mob. 5176263
jaanvene.projekt@gmail.com

MÕÕTKAVA

KAARDI NUMBER

PRINT.KUUP.

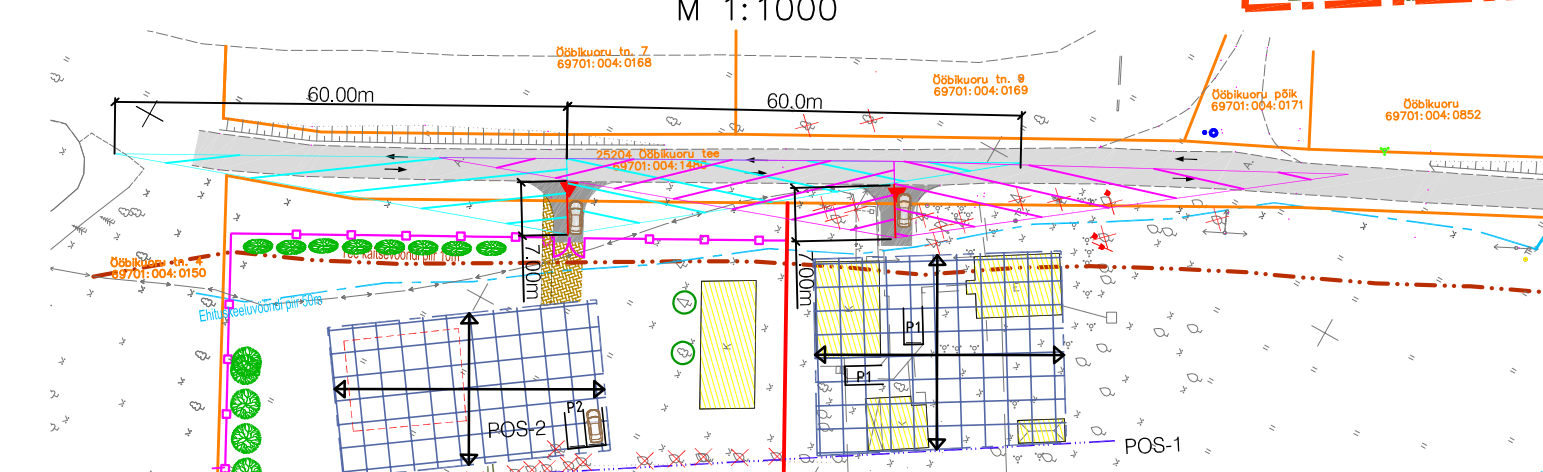
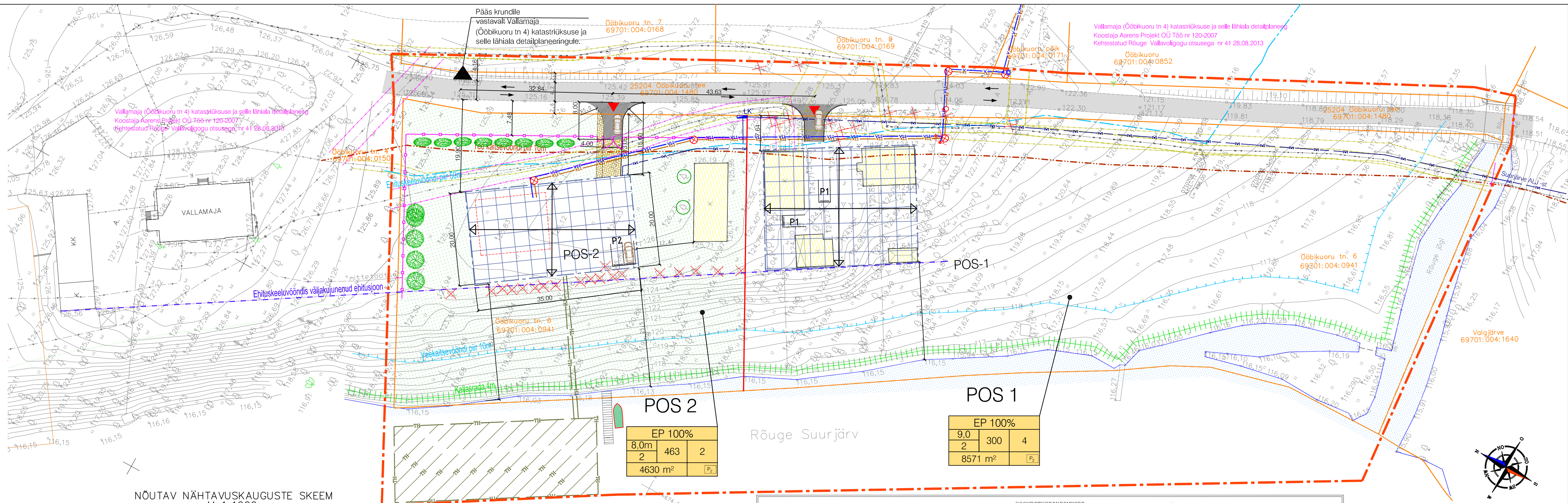
10.11.2017

KAART

PLANEERINGU KOHTVÕÕNDI
FUNKTSIONAALSED SEOSD

2

MÕÕTKAVA	KAART
1:500	DP-3
PRINT.KUUP.	
15.10.2018	
KAARDI NIMETUS	
OLEMASOLEV OLUKORD	



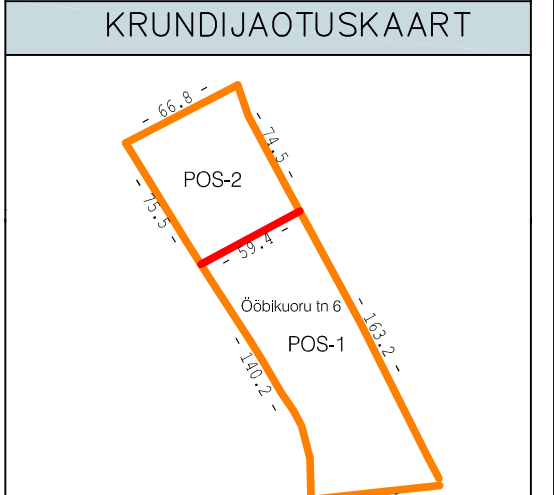
Planeeritud krunt (ol.oleva krundi jagamisel)	krundi planeeringujärjearv	planeeringujärjearv	hoone suurim ehitusala pind m²	max hoone ehitistihedus %	max hoone arv krundil	max ehitistihedus (vast. det. pl.)	max ehitistihedus (vast. kat. üldseis loogilise)	HOONESTUSTINGIMUSED										Märkused
								hoonestus- viis	hoone tüüp	hoone korruste arv	hoone laius	hoone sügavus	hoone katus	hoone välis- sein	hoone välis- sein	hoone välis- sein	hoone välis- sein	
POS 1 (Õrbikuoru tn 6)	8571 (13197)	300	5%	4	EP 100%	B 100%	olemasolev	2	9,0	01.olev 30-45°	plekk, kivi	NW-SO NO-SW	olemasolev	TP 3	2	-	1,5 m kõrgune aed	Side, E1.
POS 2 (Õrbikuoru tn 6)	4626 (13197)	463	10%	2	EP 100%	B 100%	olemasolev	2	8,0	25-45°	plekk, kivi	NW-SO NO-SW	kivi, koolv, puit	TP 3	2	-	1,5 m kõrgune aed	Side, E1.

Märkused:
Geodeetilise alusplaan koostas OÜ Avek Maa 2005 aastal, t88 nr AM 206/05.
Koordinaadid L-EST 97 süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis
Geodeetiline alusplaan aktuaalseisundil 09.2016 aastal

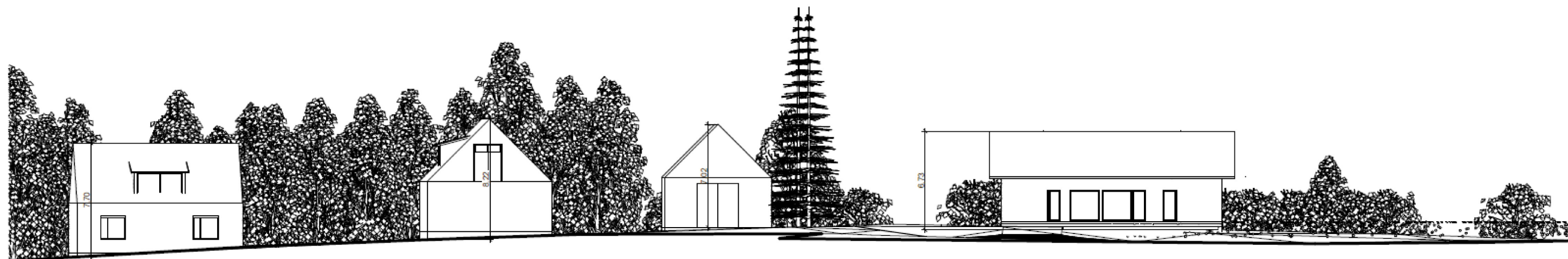
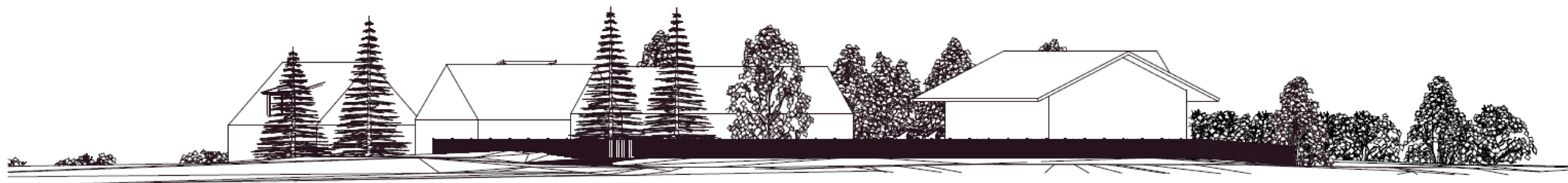
ÕRBIKUORU TN 6
DETAILPLANEERING
Rõuge alevik Rõuge vald, Võrumaa
Arhitekt Li Otsing
Tellija Rõuge VV

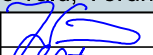
Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavanäidu, Haanja küla, Rõuge vald 65101, Võrumaa
Tel. 78 78887, Mob. 5176263
jaanvene.projekt@gmail.com

- LEGEND
- PLANEERITAVA ALA PIIR
 - KINNISTU KATASTRILISE PIIR
 - PLANEERITUD KRUNDI PIIR
 - MAANTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR (30m)
 - RÕUGE SUURJÄRVE VEETAITSEVÖÖNDI PIIR (100m)
 - RÕUGE SUURJÄRVE EHTUSKEELUVÖÖNDI PIIR (100m)
 - RÕUGE SUURJÄRVE KALLASRAJA (4m)
 - THIASUSTUS EHTUSKEELUVÖÖNDIS VÄLJAKULUNENUD EHTUSJÕON
 - OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED
 - PLANEERITUD HOONESTUSALA
 - OLEMASOLEV ASFALTKATTETEE TEE. PLATS
 - PLANEERITUD ASFALTKATTETEE TEE. PLATS
 - PLANEERITUD JALGTEE
 - HALJASALA
 - VEELALA
 - NÄHTAVUSKOLMURK
 - OL.OLEV SÄILITATAV KÕRGHALJASTUS
 - LIKVIDEERITAV KÕRGHALJASTUS
 - PLANEERITUD MADALHALJASTUS
 - PLANEERITUD KÕRGHALJASTUS
 - PLANEERITUD PIIRDEAD, VÄRÄV
 - PLANEERITUD PAIDISILD
 - TEHNOVÕRGU KAITSEVÖÖNDI PIIR
 - VÄRÄV PROJEKTEERITUD ÜHISVEEVÄRGI VEETORUSTIK
 - PLANEERITUD KINNISTUSISINE VEETORUSTIK
 - VÄRÄV PROJEKTEERITUD ÜHISKANALISATSIOON
 - PLANEERITUD KINNISTUKANALISATSIOON
 - PLANEERITUD MAAKABEL
 - PLANEERITUD ELEKTRI LÜTUMISKUP
 - PLANEERITUD MAARKITTEERUSTIK



MÕÕTKAVA 1:500
PRINT.KUUP. 05.03.2019
KAARDI NIMETUS
PÕHIJÕONIS TEHNOVÕRKUDEGA



ÕÕBIKUORU TN 6 DETAILPLANEERING			
Rõuge alevik, Rõuge vald, Võrumaa			
Koostaja	Jaan Vene		29.05.2018
Arhitekt	Li Otsing		29.05.2018
Tellija	Rõuge VV		
Jaan Vene Projektbüroo OÜ MTR.nr. EEP002286 Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Võrumaa Tel. 78 78887, Mob. 5176263 jaanvene.projekt@gmail.com			
MÕÕTKAVA		KAART	
PRINT.KUUP.		DP-5	
29.05.2018			
KAARDI NIMETUS			
PERSPEKTIIVVAATED			



Rõuge Vallavalitsus

LÄHTESEISUKOHAD

Rõuge vallas Rõuge alevikus Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

1. Planeeringu eesmärk

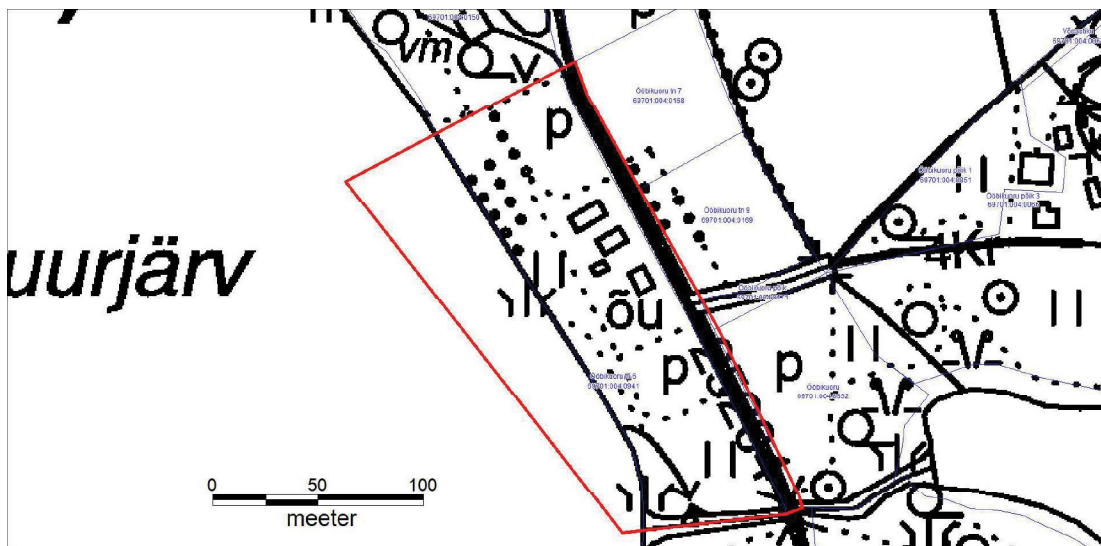
Muuta osaliselt Rõuge Vallavolikogu 22.02.2011 otsusega nr 16 kehtestatud Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 detailplaneeringut - suurendada ehitusala, moodustada Ööbikuoru tn 6 katastriüksusele uus krunt ühepereelamu ehitamiseks.

2. Planeeringuga lahendatavad ülesanded.

- 2.1. planeeringualale uue krundi kavandamine;
- 2.2. krundi hoonestusala määramine;
- 2.3. krundi ehitusõiguse määramine;
- 2.4. ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 2.5. haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine;
- 2.6. kruntidele juurdepääsuteede asukoha määramine;
- 2.7. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 2.8. servituutide seadmise vajaduse määramine;
- 2.9. maakasutuse/krundi sihtotstarve;
- 2.10. tehnovõrkude asukoha määramine;
- 2.11. vajadusel ehituskeeluvööndi vähendamine.

3. Planeeringuala asukoht

Algatatud planeeringu ala suurusega ca 0,8 ha asub Rõuge alevikus. Võru Maavalitsuse esitatud ettepaneku alusel (kiri 01.08.2017 nr 12-2/17/873-2) suurendatakse planeeringuala ca 2,3 hektarini selliselt, et jagatav katastriüksus jääb täies ulatuses planeeritava maa-ala sisse.



4. Planeeringualale jäävate maade omanikud/valdajad.

- 4.1. Rõuge alevik Ööbikuoru tn 6 katastriüksus 69701:004:0941, omanik Maire Grossmann;
- 4.2. Rõuge alevik Rõuge Suurjärve alune maa, Rõuge valla poolt munitsipaalomandisse taotletav maa;
- 4.3. Rõuge alevik 25204 Ööbikuoru tee 69701:004:1480, valdaja Maanteeamet.

5. Kehtivad planeeringud/arengukavad/dokumendid millega arvestada detailplaneeringu koostamisel.

- 5.1. Rõuge valla arengukava 2015-2025;
- 5.2. Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ 2005;
- 5.3. Võru maakonna teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“ (2013);
- 5.4. Arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses
http://rouge.kovtp.ee/documents/822972/904442/Rouge_arh_tingimused.pdf/aede550b-7685-4b21-b2ad-e26caeb2c1be?version=1.0;
- 5.5. Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu ja nendega piirneva ala detailplaneering, Aarens Projekt OÜ töö nr 120-2007, juuni 2009.a.;
- 5.6. Rõuge vallamaja ja selle lähiümbruse geodeetiline alusplaan. OÜ Avek Maa töö nr AM-206/05, 06.2005, aktualiseeritud Tartu Maakorralduse OÜ poolt 12.2016 aastal;
- 5.8. Haanja Looduspargi kaitse-eeskiri.

6. Keskkonnamõju hindamine

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik 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.

7. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud/hinnangud.

Esialgsel hinnangul ei ole vajadust täiendavate uuringute/hinnangute läbiviimiseks.

8. Esialgsed seisukohad detailplaneeringu lahenduse koostamiseks

- 8.1. Määrata krundi- ja hoonestusala piirid;
- 8.2. Määrata krundi sihtotstarve;
- 8.3. Krundi ehitusõiguse määramine.
Haanja looduspargi maastikulise tsoneeringu kohaselt paikneb Rõuge alevik kõrge miljööväärtusega Keskusalal, mille peamiseks väärtusteks on ajalooline kirikuküla, vaated, küla planeering ning sotsiaalse keskuse staatus. Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse puhul on tegemist Haanja looduspargile väga iseloomuliku maastikuga, ala on hästi vaadeldav ja omab tänu sellele kõrget maastikulist väärtust. Hoonete ehitusõiguse määramisel arvestada piirkonnale omast arhitektuuri (proportsioonid, kõrgus, katuse kaldenurk) ja hoonete maastikku sobivust. Välisviimistluses vältida erksaid ja domineerivaid toone.
Lisaks eeltoodule määrata hoone/hoonete asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ja vähim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast.
- 8.4. Koostöös võrguvaldajatega leida sobivad tehnovõrkude/rajatiste asukohad;
- 8.5. Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõttukoht;
- 8.6. Liikluskorralduse osas määrata krundile juurdepääsu asukoht, parkimine lahendada krundisisiselt;
- 8.7. Planeeringuga määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted;
- 8.8. Määrata servituutide seadmise vajadus;

- 8.9. Vajadusel kaaluda ehituskeeluvööndi vähendamist. Seletuskirjas välja tuua eraldi peatükina ehituskeeluvööndi põhjendused.
- 8.10. Seletuskirjas välja tuua planeeringu rakendamise võimalused;
- 8.11. Planeeringulahenduse koostamisel arvestada Maanteeameti kirjas 11.07.2016 nr 15-2/16-00032/462) esitatud seisukohtadega;
- 8.12. Planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

9. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised.

- 9.1. Rõuge vallamaja ja selle lähiümbruse geodeetiline alusplaan. OÜ Avek Maa töö nr AM-206/05, 06.2005, aktualiseeritud Tartu Maakorralduse OÜ poolt dets.2016);
- 9.2. Situatsiooni skeem M 1:2000;
- 9.3. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega M 1:500;
- 9.4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;
- 9.5. Et muuta planeering avalikustamisel osalejatele arusaadavamaks, peab detailplaneeringu koosseisus olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

10. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud.

- 10.1. Päästeamet;
- 10.2. Keskkonnaamet;
- 10.3. Võru Maavalitsus;
- 10.4. Maanteeamet;
- 10.5. Planeeritava maa-ala kinnistute omanikud/valdajad ja piirinaabrid;
- 10.6. tehnovõrkude omanikud/valdajad;
- 10.7. asjast huvitatud isikud.

11. Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus

- 11.1. Planeeringu koostamisel arvestada juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.
- 11.2. Planeeringu eskiislahendus seada kokku vastavalt lähteseisukohtadele.
- 11.3. Seletuskirja kuuluvad lehed, sh. joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja esitada sisukorras.
- 11.4. Planeering esitada Rõuge Vallavalitsusele üle vaatamiseks ja vastu võtmiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja elektronpostiga pdf formaadis.
- 11.5. Vallavalitsus korraldab vajadusel planeeringu eskiislahenduse töökoosolekuid.
- 11.6. Planeeriija täiendab planeeringulahendust vallavalitsuse poolt esitatud paranduste ja muudatustega.
- 11.7. Nõuetekohane detailplaneering esitada Rõuge Vallavalitsusele kehtestamiseks neljas eksemplaris paber kandjal millele on lisatud CD pdf formaadis planeeringuga + joonised täiendavalt dgn/dwg formaadis.

12. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

- 12.1. Detailplaneering esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul pärast detailplaneeringu koostamise algatamist.
- 12.2. Planeeringu kehtestamise või kehtestama jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.



KESKKONNAAMET

Tiit Toots
Rõuge Vallavalitsus
vald@rauge.ee

Teie 30.06.2017 nr 7.1-7/474-7

Meie 20.07.2017 nr 6-2/17/8014-2

Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse detailplaneeringu koostamisest

Austatud Tiit Toots

Edastasite Keskkonnaametile tutvumiseks ning vajadusel täiendamiseks Võrumaal Rõuge vallas Rõuge alevikus Ööbikuoru 6 (katastritunnusega 69701:004:0941) katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks esitatud lähteseisukohad.

Rõuge Vallavolikogu algatas 21.06.2015 otsusega nr 39 Rõuge alevikus Ööbikuoru tn 6 katastriüksusel detailplaneeringu ca 0,8 ha suurusel maa-alal. Detailplaneeringuga soovitakse muuta Rõuge Vallavolikogu 28.08.2013 otsusega nr 41 kehtestatud Vallamaja (Ööbikuoru tn 4, katastritunnus 69701:004:0150) katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringut. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on ehituskeeluvööndi vähendamine, hoonestusala laiendamine ning ehitustingimuste seadmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkudele ja -rajatistele asukoha määramine, juurdepääsu määramine.

Rõuge vallal puudub üldplaneering ning seega järgitakse planeerimisseaduse §-s 142 sätestatud ning detailplaneeringu menetlemisel lähtutakse üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest. Arvestades eeltoodut ning vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 esitame tutvumiseks detailplaneeringu lähteseisukohad ning Keskkonnaameti poolsed ettepanekud lähteseisukohtade täiendamiseks.

Ööbikuoru 6 katastriüksus asub Haanja looduspargi (keskkonnaregistri kood KLO1000469) Keskusala piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri“. Haanja looduspargi põhieesmärk on kaitsta, säilitada ja tutvustada Eesti kõrgeimat kuhjelist saarkõrgustikku, esinduslikke ürgorgusid, loodus- ja pärandmaastikke ning looduse mitmekesisust, aidata kaasa kohaliku eluolu edendamisele ja säästva puhkemajanduse arengule ning kaitsta kaitsealuste liikide elupaiku. Keskusala piiranguvööndi kaitse-eesmärk on maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Haanja looduspargi maastikulise tsoneeringu kohaselt paikneb Rõuge alevik kõrge miljööväärtusega Keskusalal, mille peamiseks väärtusteks on ajalooline kirikuküla, vaated, küla planeering ning sotsiaalse keskuse staatus. Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse puhul on tegemist Haanja looduspargile väga iseloomuliku maastikuga, ala on hästi vaadeldav ja omab tänu sellele kõrget maastikukaitselist väärtust. Hoonestuse projekteerimisel palume seepärast

arvestada piirkonnale omast arhitektuuri (proportsioonid, kõrgus, katusekaldenurk) ja hoonete maastikku sobivust. Välisviimistluses palume vältida erksaid ja domineerivad toone.

Planeeritavale alale ulatub Rõuge Suurjärve (registrikood VEE2140300) ehituskeeluvöönd, mis on looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lg 1 punkti 4 kohaselt 50 meetrit. *LKS* § 38 lg 3 sätestab, et kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Märgime, et ehituskeeluvööndi vähendamise osas on Keskkonnaameti üldine seisukoht, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erand, mida võidakse rakendada ainult väga põhjendatud juhtudel ja **planeerimisel tuleb lähtuda eeskätt kehtivast ehituskeeluvööndist**. Vastavalt *LKS* § 40 lõikele 4 peab ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitama kohalik omavalitsus taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu, kui kehtestatud üldplaneering puudub, või kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Kohalik omavalitsusel on vajalik esitatavas taotluses selgelt põhjendada, miks erandi tegemine on antud juhul vältimatu või tingimata vajalik.

Ehituskeeluvööndi vähendamise otsustamisel analüüsitakse iga vähendamise taotlust *LKS* § 40 lõikes 1 sätestatud tingimuste ning §-s 34 sätestatud ranna või kalda kaitse eesmärkidest lähtuvalt vastava planeeringu lahenduse ja konkreetse koha looduslike ning muude tingimuste alusel. Rõhutame, et detailplaneeringu kooskõlastamine Keskkonnaameti poolt ei tähenda automaatselt õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Hoonetele asukoha kavandamisel saab arvestada, et *LKS* § 38 lg 4 p 1¹ sätestatud erandi kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Rõuge alevikus Ööbikuoru 6 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks esitatud lähteseisukohtades on Haarja looduspargi ja Rõuge Suurjärve ehituskeeluvööndit puudutavad punktid välja toodud.

Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et Ööbikuoru 6 katastriüksusele on registreeritud III kategooria kaitsealuste liigi saarmas (keskkonnaregistri kood KLO9110749 *Lutra lutra*) leiukoht. *LKS* § 48 lõike 4 kohaselt rakendub piiritlemata II ja III kategooria kaitsealuste liikide elupaikades isendi kaitse, kui *LKS* § 48 lõike 2 järgi ei ole liigi kaitseks moodustatud püsielupaika.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaili Viilma
looduskaitse juhtivspetsialist
Lõuna regioon

Annika Tuum 782 3605
annika.tuum@keskkonnaamet.ee



Rõuge Vallavalitsus
vald@rauge.ee

Teie: 30.06.2017 nr 7.1-7/474-7

Meie: 01.08.2017 nr 12-2/17/873-2

**Rõuge aleviku Ööbikuoru tn 6 detailplaneeringu koostamisest,
ettepanekud lähteseisukohtadele**

Esitasite Võru maavanemale tutvumiseks ning vajadusel ettepanekute tegemiseks Rõuge vallas Rõuge alevikus Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad.

Rõuge Vallavolikogu algatas 21.06.2016 otsusega nr 39 Rõuge alevikus Ööbikuoru tn 6 katastriüksusel detailplaneeringu ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Maavalitsusele saadetud planeeringu lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimiseks 30.06.2017 saadetud kaaskirjas nr 7.1-7/474-7 selgub, et detailplaneeringu koostamisega soovitakse muuta Rõuge Vallavolikogu 28.08.2013 otsusega nr 41 kehtestatud Vallamaja (Ööbikuoru tn 4) katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringut. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on ehituskeeluvööndi vähendamine, hoonestusala laiendamine ning ehitustingimuste seadmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine, tehnovõrkudele ja -rajatistele asukoha määramine, juurdepääsu määramine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik 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.

Maavanem tutvunud esitatud lähteseisukohtadega ja Rõuge Vallavolikogu 21.06.2016 otsusega nr 39 „Rõuge alevikus Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ juhib tähelepanu ja teeb omapoolsed ettepanekud:

Rõuge aleviku, Ööbikuoru tn 6 detailplaneeringu ala hõlmab Rõuge Vallavolikogu otsusega 22.02.2011 nr 16 kehtestatud „Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu“ detailplaneeringut (Aarens Projekt OÜ töö nr 120-2007), samas algatamise otsuse punktis 2 on kirjas, et soovitakse muuta Rõuge Vallavolikogu 28.08.2013 otsusega nr 41 kehtestatud „Vallamaja (Ööbikuoru tn 4) katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringut“.

Palun edasistes planeeringu koostamise menetlusetappides täpsustada, millist detailplaneeringut soovitakse koostatava detailplaneeringuga muuta.

Rõuge vallas puudub üldplaneering. Kehtiva üldplaneeringu puudumisel tuleb detailplaneeringut menetleda nagu üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut järgides Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 sätestatud, mille kohaselt detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Ööbikuoru tn 6 katastriüksusele kehtib Rõuge Vallavolikogu otsusega 22.02.2011 nr 16 kehtestatud „Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu“ detailplaneering (Aarens Projekt OÜ töö nr 120-2007).

Planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse §-s 126 toodud ülesanded. Nimetatud paragrahvi lõikes 2 on sätestatud, et mõned ülesanded on kohustuslikud, seega pole võimalik, et need jäetaks detailplaneeringut koostades lahendamata.

Ühe kohustusliku ülesandena on ära märgitud planeeringuala kruntideks jaotamine, mille alusel moodustatakse uued katastriüksused pärast planeeringu kehtestamist. Juhul, kui detailplaneering koostatakse olemasoleva katastriüksuse (antud juhul on katastriüksus ka kinnistu) jagamiseks, saab uusi katastriüksuseid moodustada vaid nii, et uuteks katastriüksusteks tehakse kogu olemasolev katastriüksus. Seetõttu on vajalik määrata planeeringuala nii suur, et jagatav olemasolev katastriüksus oleks haaratud planeeringualasse.

Planeerimises määratakse paljud järgnevad ülesanded esimese kruntideks jaotamise ülesande kaudu: näiteks antakse nii hoonestusala kui ka ehitusõigus krundi kohta. Selleks, et teada saada, millised on tulevased hoonestusala ja ehitusõigused, tuleb kõigepealt määrata krundid. Ööbikuoru tn 6 katastriüksus suurusega 1,3 ha on hoonestatud ja piirneb kirdest Ööbikuoru teega, edelast Rõuge Suujärvega, lõunast Rõuge jõega ja loodest Ööbikuoru tn 4, Vallamaja katastriüksusega, seega on detailplaneeringu koostamisel vajalik arvestada kogu Ööbikuoru tn 6 katastriüksusega ning sellega piirnevate aladega (mõjuala), et täita detailplaneeringu koostamisele ette nähtud ülesandeid.

Ettepanekud planeeringu lähteseisukohtadele:

1. Laiendada punkti 3 planeeringuala suuruse osas ja lisada sellekohane skeem. Planeeringualana käsitleda kogu Ööbikuoru tn 6 katastriüksust
2. Lisada alapunkti 5.4 juurde link, kus on valla kodulehel leitav Rõuge Arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses, millega tuleb arvestada detailplaneeringu koostamisel.
3. Lisada punkti 8 PlanS § 3 lõikest 3 tulenev nõue: Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

4. Tulenevalt PlanS § 81 lõikest 3 on maavanemal õigus määrata lisaks lähteseisukohtades nimetatud koostöötegijatele ja kaasatavatele isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha planeeringu koostamisel koostööd või keda tuleb koostamisse kaasata. Lisada punkti 10 Maanteeamet, kuna planeeritavasse alasse jääb Ööbikuoru tee (25204) riigimaantee. Detailplaneeringu lahendus on vajalik kooskõlastada Maanteeametiga.

Detailplaneeringu algatamisel/koostamisel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust (KSH) ja anda selle kohta eelhindang, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33. Detailplaneeringu algatamise otsuses on viidatud § 33 lõikele 6, mille kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Rõuge Vallavalitsus on eelhindangu eelnõule saanud tagasiside Keskkonnaametilt 16.06.2016 kirjaga nr 6-3/16/7762-2.

Seisukoha küsimist KSH eelhindangule teistelt asjaomastelt asutustelt ja tagasisidet Rõuge Vallavalitsusele maavanemale esitatud materjalidest ei selgu.

Palun avada valla kodulehel link Ööbikuoru tn 6 detailplaneeringu kohta, mis võimaldab tutvuda koostatava detailplaneeringu eskiislahenduse ja menetlusega.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Heli Põhja

Haridus- ja sotsiaalosakonna juhataja maavanema ülesannetes

Ülle Luuk 78 68 311

ulle.luuk@voru.maavalitsus.ee



MAANTEEAMET

Rõuge Vallavalitsus
Ööbikuoru 1
66201 VÕRU MAAKOND
vald@rauge.ee

Teie 30.06.2017 nr 7.1-7/474-7

Meie 31.07.17 nr 15-2/17-00012/418

**Rõuge vallas Ööbikuoru tn 6 kinnistu
detailplaneeringu lähteseisukohtadest**

Olete esitanud Maanteeametile tutvumiseks ja ettepanekute esitamiseks lähteseisukohad Rõuge vallas Rõuge alevikus riigitee nr 25204 Ööbikuoru tee (edaspidi riigitee) km 0,33-0,40 osaliselt kaitsevööndis paiknevale Ööbikuoru tee 6 kinnistule (katastritunnusega 69701:004:0941) detailplaneeringu koostamiseks.

Maanteeamet on seisukohad koostatavale detailplaneeringule väljastanud 11.07.16 kirjaga nr 15-2/16-00032/462 (edaspidi Maanteeameti 11.07.16 kiri).

Oleme tutvunud Rõuge Vallavalitsuse poolt koostatud lähteseisukohtadega ning leiame, et Maanteeameti 11.07.16 kirjaga väljastatud seisukohti arvesse võetud ei ole. Maanteeameti seisukohad on lisatud käesolevale kirjale ning palume nendega detailplaneeringu koostamisel arvestada. Tuginedes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 p 5 palume lähteseisukohtade p 10 *Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud* lisada ka Maanteeamet.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marten Leiten
planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa: Maanteeamet_kiri_Template_16-00032_462

Anni Luht
509 0807
Anni.Luht@mmt.ee

Teelise 4 / 10916 Tallinn / 611 9300 / info@mmt.ee / www.mmt.ee
Registrikood 70001490



MAANTEEAMET

Rõuge Vallavalitsus
Õöbikuoru 1
66201 VÕRU MAAKOND
vald@rauge.ee

Teie 27.06.2016 nr 7.1-7/474-3

Meie 11.07.16 nr 15-2/16-00032/462

Seisukohtade väljastamine Õöbikuoru tn 6 detailplaneeringu koostamiseks

Olete esitanud Maanteeametile taotluse Rõuge vallas Rõuge alevikus Õöbikuoru tn 6 kinnistu (katastritunnus 69701:004:0941) detailplaneeringu (edaspidi Planeering) koostamiseks seisukohtade väljastamiseks. Planeering on algatatud vallavalitsuse 21.06.2016 otsusega nr 39.

Planeeringuga soovitakse muuta Rõuge Vallavolikogu 28.08.2013 otsusega nr 41 kehtestatud Vallamaja (Õöbikuoru tn 4) katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringut.

Käesoleva planeeringu koostamise eesmärk on ehituskeeluvööndi vähendamine, hoonestusala laiendamine ning ehitustingimuste seadmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine, tehnovõrkudele ja –rajatistele asukoha määramine ja juurdepääsu määramine.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 25204 Õöbikuoru tee km 0,33-0,40, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a. 198 a/ööp.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. Planeeritav ala paikneb riigitee nr 25204 Õöbikuoru tee (edaspidi riigitee) km 0,33-0,40 kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskijajas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Planeeringus käsitleda üldplaneeringule ja teemaplaneeringule vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Juurdepääsuna Õöbikuoru tn 6 planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.

7. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
9. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.
10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevõndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
11. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskuserežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskevõimearvutused.
12. Planeeringus sätestada ehitusjätkekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
13. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
15. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.

16. Planeering koostöölastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Märkime, et oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marten Leiten
planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa: asendiplaan

Anni Luht 509 0807, Anni.Luht@mmt.ee