

LÄHTESEISUKOHAD

Rõuge alevikus Tindi tn 8 detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus:

Detailplaneeringu algatamise 01.10.2018 taotlus, millega soovitakse jagada Tindi tn 8 maaüksus kaheks maaüksuseks, määrata maakasutuse sihtotstarbed ja ühele maaüksusele ehituslikud tingimused elamu ja abihoonete rajamiseks.

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

- 2.1. Planeeritava ala moodustab Rõuge vallas Rõuge alevikus asuv Tindi tn 8 maaüksus (69701:004:1442);
- 2.2. Planeeritava ala suurus on 0,58 ha;
- 2.3. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- 2.4. Liitumist ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga ei ole;
- 2.5. Planeeringuala läbivad elektrimaakaabelliin ja sidekaabel;
- 2.6. Planeeringualal on olemasolev juurdepääsutee Tindi tänavalt (25186 Rõuge-Rebäse-Haanja tee) erakinnistul (Tindi tn 6, 69701:004:0121) asuvalt erateelt;
- 2.7. Planeeritav ala on eraomand.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Tindi tänav 8 maaüksus kaheks katastriüksuseks, millest ühele määrata transpordimaa maakasutuse sihtotstarve olemasoleva kergliiklustee jaoks ning teisele määrata üksikelamu ja abihoonete rajamiseks elamumaa 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. Soovituslikult Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010);
- 4.3. Rõuge Vallavolikogu 15.10.2018 määruse nr 33 Lisa 1 „Rõuge valla hetkeolukorra ülevaade ja arengukava aastateks 2018 – 2035“;
- 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 alusplaan täpsusega 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 ilmnenu asjaoludel teostada täiendavaid uuringuid.

6. Kehtivad kohaliku tasandi planeeringud ja nendega arvestamine:

Planeeringualal puuduvad kehtivad kohaliku tasandi planeeringud ja detailplaneeringud. Planeeringuala vahetuslähetusel on järgmised kehtivad detailplaneeringud:

- Rõuge Vallavolikogu 22.01.2003 otsusega nr 2 kehtestatud detailplaneering „Ööbikuoru detailplaneering“;
- Rõuge Vallavolikogu 30.04.2007 otsusega nr 17 kehtestatud detailplaneering „Küüni maaüksuse ja Mari maaüksuse detailplaneering“.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvesse võtta olemasolevate kehtivate detailplaneeringutega ja nende võimalike mõjudega planeeringualale.

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 lahendada maa-ala krundijaotus ja piirid.

7.4. Krundi ehitusõigusega määrata:

- 7.4.1. Määrata krundi kasutamise sihtotstarve(d);
- 7.4.2. Määrata krundi hoonestusala koos põhjendusega;
- 7.4.3. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv krundil määrata detailplaneeringuga arvestades normikohaste kujade ning hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi;
- 7.4.4. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus määrata detailplaneeringuga.
- 7.4.5. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste täiendavad arhitektuurilised nõuded määrata detailplaneeringuga. Planeeritav arhitektuur peab olema teostatud heatasemeliselt, sobituma ümbritsevasse keskkonda ning vastama arvestamisele kuuluvate dokumentide (vt punkt 4) nõuetele. Planeeringuga määrata lubatud suurim korruselisus, katuse tüüp ja -kallate vahemik, välisviimistluse materjalid.

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

- 7.5.1. Juurdepääs lahendada kasutades olemasolevat mahasõitu avalikult kasutatavalt Tindi tänavalt (25186 Rõuge-Rebäse-Haanja tee);
- 7.5.2. Vajadusel määrata krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;
- 7.5.3. Esitada vajadusel piirkonna liikluskorralduse ettepanek sh lubatud piirkiirused;
- 7.5.4. Määrata krundisisese parkimiskorralduse põhimõtted planeeringuala terviklikku lahendust silmas pidades vastavalt kehtivatele normatiividele.

7.6. Ehitistevahelised kujud:

- 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 heakorralduse 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 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. 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-möötmeline 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, tehnovõrkude valdajad ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada.
- 9.4. Planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) poolt:
 - Maanteeametiga
 - Keskkonnaametiga
 - Päästeametiga
- 9.5. Detailplaneeringu koostajal hankida vajadusel 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.

Detailplaneeringu menetluse etapp	Toimumise (eeldatav) aeg
Planeeringu algatamise ettevalmistamine – eelnõude koostamine (algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu), hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks.	oktoober-november 2018
KSH eelhindangu koostamine (PlanS § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2)	oktoober-november 2018
Otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhindangu kohta ettepanekute küsimine isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine (PlanS § 81)	detsember 2018
Detailplaneeringu algatamine (PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1) ja KSH algatamata jätmine (KeHJS § 35)	jaanuar 2019
Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitamine (PlanS § 77 lg 5, 6 ja 7, § 127 lg 1 ja 2)	jaanuar 2019
Lähteseisukohtade avalikustamine valla veebilehel (PlanS § 81 lg 6)	jaanuar 2019
Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine, planeeringu koostaja poolt üle vaatamine (PlanS § 82)	jaanuar 2019 – märts 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)	aprill - mai 2019
Detailplaneeringu eskiisi esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ning nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS § 85)	mai – juuni 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)	oktoober 2019

(allkirjastatud digitaalselt)

Aigar Kalk
volikogu esimees

Lähteseisukohad koostas:
Krislyn Prants
Rõuge Vallavalitsus
planeeringu- ja ehitusspetsialist
785 9322, planeering@rauge.ee