

## **DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD**

Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga  
maaüksuste detailplaneering

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

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb 19.11.2018 esitatud taotlusest. Taotluse kohaselt soovitakse saada ehitusõigus Järvekalda maaüksusele pereelamute ja abihoonete rajamiseks. Samuti soovitakse kaaluda võimalust lisaks eelnevale ehitusõiguse määramiseks ühe elamu/ärihoone rajamiseks. Järvekalda maaüksus soovitakse jagada 2-3 krundiks.

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

2.1. Planeeritava ala moodustavad Rõuge vallas Rõuge alevikus asuvad Järvekalda (katastritunnus 69701:004:0129), Kolmnurga (katastritunnus 69701:004:0128) ja Kaarsilla (69701:004:0130) katastriüksused ning osaliselt 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (69701:005:2810) katastriüksus;

2.2. Planeeritava ala suurus on ca 1,7 ha;

2.3. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

- Järvekalda - maatulundusmaa 100%;
- Kolmnurga – maatulundusmaa 100%;
- Kaarsilla – transpordimaa 100%;
- 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee – transpordimaa 100%;

2.4. Kitsendused planeeringualal:

- Sidekaabli kaitsevöönd;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
- Maantee teekaitsevöönd;
- Suurjärve veekaitsevöönd, ehituskeelu- ja piiranguvöönd;
- III kategooria kaitsealuse liigi Lutra lutra (saarmas) elupaiga kaitsevöönd;
- Haanja looduspargi piiranguvöönd;
- Natura 2000 Haanja linnu- ja loodusala.
- Kolmnurga maaüksusel puittaimestikuga kaetud alal on registreeritud II kategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*, keskkonnaregistri kood KLO9112978), tiigilendlase (*Myotis dasycneme*, KLO9112989), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*, KLO9113018) ja veelendlase (*Myotis daubentonii*, KLO9113003) leiukohad. Nimetatud liikidele rakendub liikide elupaigas looduskaitse seaduse § 48 lg 4 alusel isendi kaitse.

2.5. Planeeringualale on realservituudiga tagatud juurdepääs läbi Viitina mnt 3 maaüksuse (katastritunnus 69701:004:0215) mahaõiduga Viitina maanteelt (25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee);

2.6. Järvekalda ja Kolmnurga maaüksused on eraomandis. Kaarsilla maaüksus on Rõuge valla munitsipaalomandis. 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee on riigiomandis, haldaja on Maanteeamet.

### **3. Detailplaneeringu eesmärk:**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Rõuge Vallavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 28 kehtestatud „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneeringut“ planeeringuala ulatuses, et võimaldada Järvekalda maaüksusele pereelamute ja abihoonete ning võimalusel ühe elamu/ärihoone rajamiseks hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine, kruntideks jagamine ja maakasutuse sihtotstarvete määramine.

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

- 4.1. Võru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81;
- 4.2. Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010), soovituslikult;
- 4.3. „Rõuge valla hetkeolukorra ülevaade ja arengukava aastateks 2018 – 2035“, Rõuge Vallavolikogu 15.10.2018 määruse nr 33 Lisa 1;
- 4.4. Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid;
- 4.5. Keskkonnaameti 11.01.2019 kiri nr 6-2/18/20356-2 „Järvekalda ja Kolmnurga katastriüksustel detailplaneeringu koostamisest“;
- 4.6. Riigimetsa Majandamise Keskuse 14.01.2019 kiri nr 3-1.1/4033 „Ettepanek Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu algatamise kohta“;
- 4.7. Maanteeameti 16.01.2019 kiri nr 15-2/18/59237-2 „Seisukohtade väljastamine Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks“;
- 4.8. Rahandusministeeriumi 22.01.2019 kiri nr 14-11/9505-2 „Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu KSH vajalikkusest ja ettepanekud lähteseisukohtadele“.

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

- 5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada 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 katma detailplaneeringu ala planeeringulahenduse koostamiseks vajalik osas ja vajadusel kuni 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.
- 5.2. Vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus ilmnenu asjaoludel teostada täiendavaid uuringuid.

### **6. Planeeringualal ja lähialal kehtivad detailplaneeringud ja nendega arvestamine:**

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud:

- Rõuge Vallavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 28 kehtestatud „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering“ – muudetakse uue koostatava detailplaneeringuga.

Planeeringuala vahetusläheduses kehtib:

- Rõuge Vallavolikogu 29.08.2012 otsusega nr 50 kehtestatud „Rõuge alevikus Liivamäe kinnistu ja sellega piirneva ala detailplaneering“;

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

### **7. Nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele:**

- 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 osas;
  - 7.1.4. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste ja servituutide ulatus;
  - 7.1.5. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (sh maaparanduskraavid, naaberkruntide juurdepääsuteed, tehnolahendused, olemasolev hoonestus jms).
- 7.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:
- 7.2.1. Lähiumbruse olemasolev liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalgteed, sõiduteed;
  - 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. Kruntide kasutamise sihtotstarve(d);
  - 7.4.2. Kruntide hoonestusala koos põhjendusega. Hoonestusala määramisel arvestada vaadete koridoride tagamisega Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal;
  - 7.4.3. Hoonete suurim lubatud arv krundil tagades vaadete koridoride säilimise Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal, arvestades normikohaste kujade ning hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi;
  - 7.4.4. Hoonete suurim ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus arvestades piirkonnas levinud hoonestuslaadi.
  - 7.4.5. Ehitiste täiendavad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded. Planeeritav arhitektuur peab olema heatasemeline, sobituma ümbritsevasse keskkonda ning vastama arvestamisele kuuluvate dokumentidega (vt punkt 4). Planeeringuga määrata muuhulgas katuse tüüp ja -kallete vahemik, katuseharja suund, välisviimistluse materjalid ja tonaalsus. Hooned ja muud ehitised (sh piirdeaiad) ei tohi väljakujunenud keskkonnas domineerida.
- 7.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 7.5.1. Juurdepääs lahendada kasutades olemasolevat mahasõitu avalikult kasutatavalt Viitina maanteelt (25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee). Juurdepääsud lahendada selliselt, et oleks tagatud planeeritavale alale juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas;
  - 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. Parkimiskorralduse määramisel arvestada vaadete koridoride tagamisega Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal.
- 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 asukoht ja lahendus (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. Haljastuse määramisel tagada vaated Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal;
- 7.8.3. Esitada vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguste muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms). Vertikaalplaneerimisel tagada vaated Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal;
- 7.8.4. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed (sh krundi piirete vajadus arvestades piirkonda sobivust). Piirde ei tohi väljakujunenud keskkonnas domineerida. Piirete määramisel tagada vaadete säilimine Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal. Tagada ligipääs Suurjärve kallasrajale ja järve ääres olevatele Riigimetsa Majandamise Keskuse matkaradadele.

**7.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:**

- 7.9.1. Lahendada jäätmekäituse korraldus;
- 7.9.2. Analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid;
- 7.9.3. Analüüsida planeeritava tegevuse mõju vaadetele Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal.

**7.10. Servituutide vajaduse määramine:**

- 7.10.1. Vajadusel määrata servituudid;
- 7.10.2. Planeeringu koostamisel selgitada välja kõik muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused ja arvestada nendega;
- 7.10.3. Planeeringulahendusega esitada ettepanekud juurdepääsuteede, tehnovõrkude, trasside jms kasutamise tagamiseks;
- 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 elluviimisest tekkivad võimalikud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik;
- 7.11.2. Planeeringuga täpsustada planeeringulahenduste (haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.
- 7.11.3. Koostada 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
- Planeeringulahenduse 3-D visualiseeringud vaadetele Suurjärve, Rõuge Maarja kiriku ja monumendi „Eesti Ema“ suunal, samuti Suurjärve suunast planeeringualale.

Planeeringu põhijoonis ja tehnovõrgud võivad olla kajastatud ühel joonisel tingimusel, et 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, keda planeeringu koostamine ja selle 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 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 Rõuge vallavalitsusele 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 eskiislahenduse 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)	november - detsember 2018
KSH eelhindangu koostamine (PlanS § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2)	november - detsember 2018
Otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhindangu kohta ettepanekute küsimine isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine (PlanS § 81)	detsember - jaanuar 2018
Detailplaneeringu algatamine (PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1) ja KSH algatamata jätmine (KeHJS § 35)	jaanuar 2019
Hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks	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)	veebruar 2019 – mai 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)	mai - juuni 2019

Detailplaneeringu eskiisi esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ning nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS § 85)	juuni – august 2019
Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse tegemine volikogu poolt (PlanS § 86)	september 2019
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine (PlanS § 87, 88)	september – oktoober 2019
Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbitöötamine, väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine, materjalide korrigeerimine (PlanS § 89)	november 2019
Detailplaneeringu esitamine valdkonna eest vastutavale ministrile heakskiitmiseks (PlanS § 90)	november - detsember 2019
Detailplaneeringu kehtestamine volikogu poolt (PlanS § 91)	jaanuar 2020

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Aigar Kalk  
volikogu esimees

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