

Töö nr DP-02-2019



**Järvekalda ja Kolmnurga maaüksus
Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond**

DETAILPLANEERING

**KÖIDE I
Seletuskiri ja kaardid**

Tellijaja:

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

Kutsetunnistus 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	10
5.1 Planeeringu eesmärk	10
5.2 Kehtiva detailplaneeringu muutmise sisu ja põhjendus	10
5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	10
5.4 Krundi ehitusõigus	11
5.5 Olulised nõuded hoonestamiseks	12
5.6 Liiklus- ja parkimiskorraldus	13
5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
5.8 Ehitistevahelised kujad	14
5.9 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad	14
5.9.1 Veevarustus	15
5.9.2 Kanalisatsioon	15
5.9.3 Sademevesi, drenaaž	15
5.9.4 Elektrivarustus	15
5.9.5 Soojavarustus	15
5.9.6 Telekommunikatsioon ja side	16
5.9.7 Tehnovõrkude koondtabel	16
5.10 Tuleohutus	16
5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitsetelised abinõud planeeringualal	17
5.12 Ehituskeeluvööndisse ehitamine	17
5.13 Servituutide vajadus	18
5.14 Kinnisomandi kitsendused	19
5.14.1 Riigi tee	19
5.14.2 Rõuge Suurjärv	19
5.14.3 Haanja looduspark	20
5.14.4 Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	20
5.14.5 Natura 2000 võrgustik	21
5.14.6 RMK matkarajad ja matkateed	21
5.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	21
5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21

16.01.2020

Töö nr DP-02-2019

5.17	Planeeringu rakendamise võimalused.....	21
B.	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED	23
C.	GRAAFILISE OSA KAARDID	24
1.	KAART 1 Asukohaskeem	24
2.	KAART 2 Planeeringuala kohtvööndi funktsionaalsed seosed.....	25
3.	KAART 3 Olemasolev olukord	26
4.	KAART 4 Põhijoonis tehnovõrkudega.....	27
5.	KAART 5 Perspektiivvaated	28

A. SELETUSKIRI

1. Töö nimetus

Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuse 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

Katri Suurmann
Järvekalda, 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
Kutsetunnistus 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 29. jaanuar 2019 nr 1-3/5, Rõuge alevikus Järvekald ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine jätmine.

Lisad: Lisa 1 Planeeringuala asukohaskeem

Lisa 2 Lähteseisukohad

Lisa 3 KSH eelhinnang

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

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

3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.

Planeeritav ala moodustub Rõuge vallas Rõuge alevikus Järvekald (69701:004:0129) ja Kolmnurga (69701:004:0128) maaüksustest. Planeeringualasse on kaasatud ka Kaarsilla (69701:004:0130) ja osaliselt 25195 Käätso-Rõuge-Luutsniku tee (69701:005:2810) katastriüksused. Planeeritava ala suurus on ca. 1,7 ha.

Planeeringuala piirneb põhjast Võru mnt 2 maaüksus (kat.tunnus 69701:004:0070), kirdest Suurjärve (kat.tunnus 69801:001:0353), läänest Rõuge metskond 32 (kat.tunnus 69701:004:0630), kagust Viitina mnt 7 (kat.tunnus 69701:004:0217) ja Viitina mnt 3 (kat.tunnus 69701:004:0215), lõunast ja läänest transpordimaa Kaarsilla (kat.tunnus 69701:004:0070) ning 25195 Käätso-Rõuge-Luutsniku tee maaüksus (kat.tunnus 69701:005:2810).

Juurdepäas planeeringualale on 25195 Käätso-Rõuge-Luutsniku teelt.

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

16.01.2020

Töö nr DP-02-2019

Järvekalda katastriüksus:

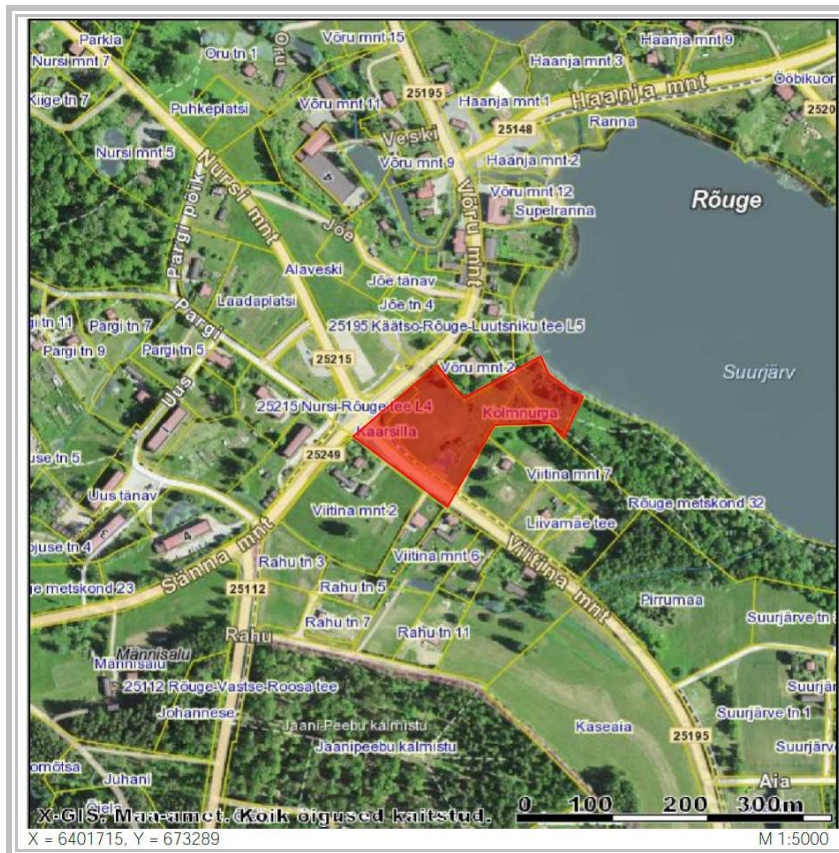
Tabel 1

Pindala	11946 m²
Looduslik rohumaa	11021 m ²
Metsamaa	118 m ²
Muu maa	807 m ²
Katastriüksuse number	69701:004:0129
Registriosa	592641
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Eraomand

Kolmnurga katastriüksus:

Tabel 2

Pindala	1285 m²
Looduslik rohumaa	1104 m ²
Metsamaa	181 m ²
Katastriüksuse number	69701:004:0128
Registriosa	2634141
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Eraomand



Kaart 1. Asukoha skeem Maa-ameti kaardirakenduse ortofoto kaardil.

3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering, Evax Invest OÜ töö nr DP 12-06-12, 2012.a. Kehtestatud 19.06.2014 Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 28.
- Järvekalda, Kolmnurga maaüksuse topo-geodeetiline uuring, GeoTerra oü töö nr 06-2019, 05.01.2019.
- RMK ettepanek Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu algatamise kohta 14.01.2019 nr 3-1.1/4033.
- Rahandusministeeriumi seisukoht Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu KSH vajalikkusest ja ettepanekud lähteseisukohtadele 22.01.2019 nr.14-11/9505-2.
- Maanteeameti seisukohtade väljastamine Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks 16.01.2019 nr 15-2/18/59237-2.
- Keskkonnaameti seisukoht Järvekalda ja Kolmnurga katastriüksusel detailplaneeringu koostamiseks 11.01.2019 nr 6-2/18/20356-2.
- Telia eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33202787.
- Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 340115.

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 / soovitusel Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses; http://rouge.kovtp.ee/documents/822972/90442/Rouge_arh_tingimused.pdf/aede550b-7685-4b21-b2ad-e26caeb2c1be?version=1.0;
- Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2018-2029.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala hõlmab Rõuge vallas Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksust täielikult ning osaliselt Kaarsilla ja 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee maaüksust. Planeeringuga haaratav ala on ca 1,7 ha.

Järvekalda ja Kolmnurga katastriüksusest väljapoole tegevusi ei kavandata välja arvatud Rõuge Suurjärve kaldaalale paadisilla rajamine. Planeeringuala reljeef on langev põhja ja kirde suunas piirnedes 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee ja Rõuge Suurjärvega. Käärso-Rõuge-Luutsniku teelt avanevad vaated Rõuge alevikule ja Rõuge Maarja kirikule. Järvekalda kinnistul asub endine pumplahoone ehitusaluse pindalaga 16 m². Planeeringualal kasvab väheväärtuslikke lehtpuid ja põõsaid ja asub tiik. Tiik on vähese veehulgaga ja kinnikasvanud. Planeeringuala Rõuge Suurjärve poolsest äärest läheb läbi kinnistu Rõuge Suurjärve matkarada.

16.01.2020

Töö nr DP-02-2019

Planeeringualale on olemas ligipääsu võimalus tagatud reaalservituudiga läbi Viitina mnt 3 maaüksuse (katastritunnus 69701:004:0215) mahasõiduga Viitina maanteelt (25195 Käätso-Rõuge-Luutsniku tee).

Planeeritavat ala läbib elektri- ja sidekaablirajatis.

Detailplaneeringu ala läbivad RMK poolt majandatavad Rõuge Ürgoru matkarada (RMK halduses alates 2009 aastast) ja RMK matkatee Peraküla- Aegviidu- Ähijärve haru (aastast 2013). Mõlemad rajad läbivad planeeringu ala sama trassi pidi ja on matkajate Rõuge keskusest läbi liikumise jaoks olulised.

Planeeringualal kehtivad kitsendused on alljärgnevad:

Tabel 3

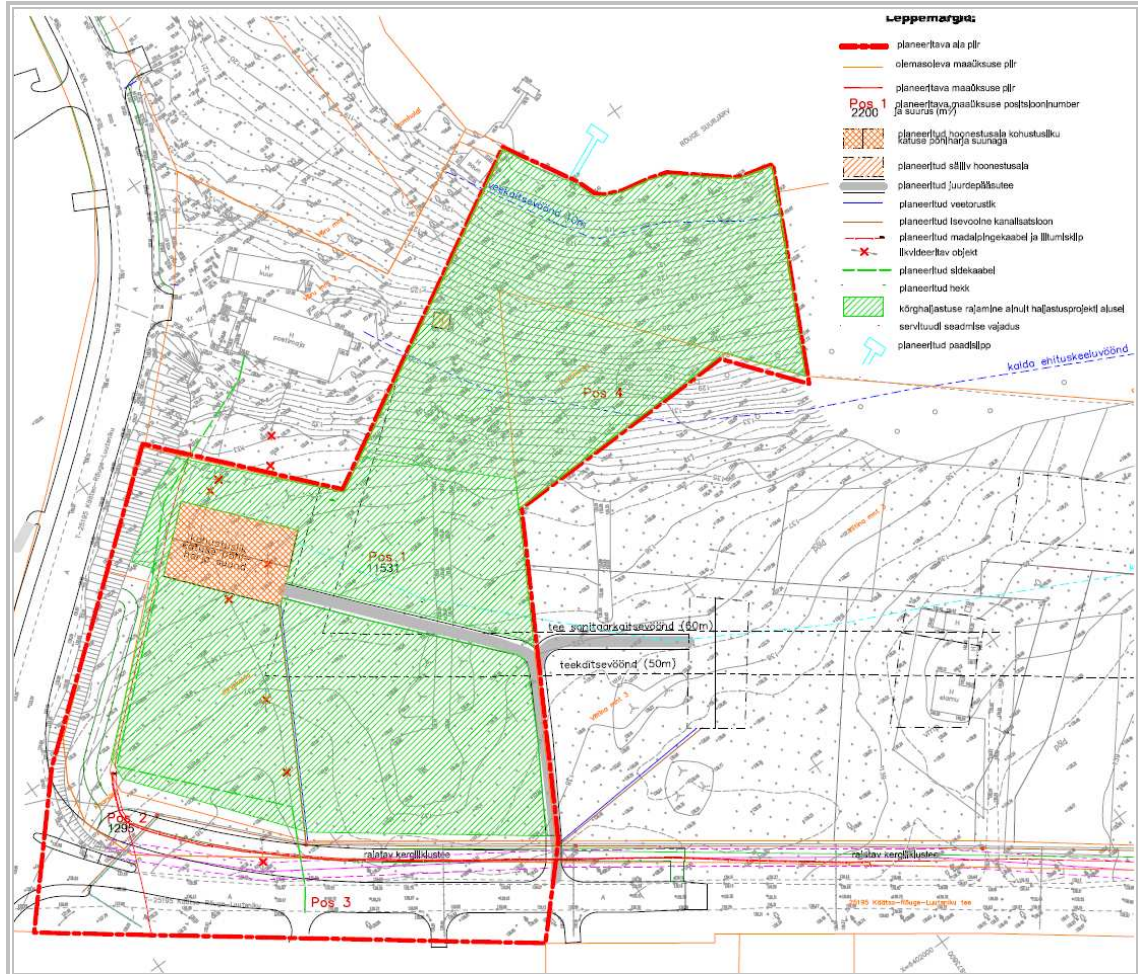
Kitsendus	Mõju ulatus	Mõjuala pindala
25195 Käätso-Rõuge-Luutsniku tee	10 m	244 m ²
Elektrikaablirajatised	1m	156 m ² mõlemale poole kaabli välispinnast
Sidekaablirajatised	2m	367 m ² mõlemale poole kaabli välispinnast
Rõuge Suurjärve ehituskeeluvöönd	50m	3985 m ²
Rõuge Suurjärve veekaitsevöönd	10 m	795 m ²
Rõuge Suurjärve kallasrada	4 m	276 m ²
Haanja looduspargi kaitseala	Kogu DP ala	1,7 ha
Natura 2000 Haanja linnu- ja loodusala	Kogu DP ala	1,7 ha

4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Rõuge alevikus Rõuge Suurjärve edelakaldal. Planeeritav ala jääb väikeelamute piirkonda. Ümbritsevad kinnistud on enamuses elamumaad, kus suurim hoonete korruselisus on 2 korrust. Planeeringuala piirneb lõunas ja läänest asfaltkattega 25195 Käätso-Rõuge-Luutsniku teega, mis on keskmise liiklustihedusega. Rõuge aleviku bussipeatus ja kaubanduskeskused jäävad planeeringualast ca 300 m kaugusele, Rõuge kool ca 1,0 km kaugusele.

4.2 Kehtiv detailplaneering

Vastavalt Rõuge Vallavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 28 on kehtestatud „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering“



Kaart 2. Väljavõte kehtiva detailplaneeringu põhijoonisest

Pos nr	Pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve	Lubatud uute hoonete arv põhihoone/abihoone	Suurim ehitusalune pindala m ²	Lubatud katusekalde vahemik	Hoonete suurim kõrgus/ korruselisus
Pos 1	11531	80% E, 20% Ä	1/1	500	40-45	8,5m/2
Pos 2	1295	100% L	-	-	-	-
Pos 3	-	100% L	-	-	-	-
Pos 4	1295	100% M	-	-	-	-

Pos 1 lisaks uushoonestusele säilib olemasolev kõrvalhoone (16m²).

Tabel 4. Väljavõte kehtiva planeeringu ehitusõiguse tabelist

5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringu eesmärk

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

5.2 Kehtiva detailplaneeringu muutmise sisu ja põhjendus

Planeeringuga nähakse ette planeeritaval alal Järvekald maaüksuse kruntideks jagamine. Kruntide arv 2-3 selgitatakse välja planeerimisprotsessis. Kruntidele soovitakse määrata ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Ühele krundile nähakse võimalusel ette elamu/ärihoone funktsiooniga ehitiste rajamine.

Igasugune ehitustegevus mõjutab erineval määral olemasolevat olukorda. Oluline on välja selgitada, kas mõju võib eeldatavalt olla olulise tähtsusega.

Planeeringuala asub Rõuge alevikus tiheasustusega alal. Rõuge vallal puudub Rõuge valla territooriumi osas kehtestatud üldplaneering. Planeeringuala piirkonnas on levinud üksikelamud.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat „Järvekald kinnistu ja lähiala detailplaneeringut“.

Kehtiva detailplaneeringu muudatuse sisu:

- ✓ Olemasoleva Järvekald maaüksuse 3 kruntideks jagamine;
- ✓ Järvekald ja Kolmnurga maaüksusele ehitusõiguse määramine (üksikelamud ja abihooned, ühele krundile elamu/ärihoone);
- ✓ Tehnovõrkude koridoride planeerimine;
- ✓ Kruntidele juurdepäästeede planeerimine;

Käesoleva planeeringuga soovitakse jagada olemasolev Järvekald maaüksus kolmeks krundiks ja Kolmnurga maaüksusele anda hoonestamisõigus.

Rõuge Suurjärve ehituskeeluvöönd on 50 m, mis ulatub planeeringuala Rõuge Suurjärve nõlvapealsele. Ehituskeeluvööndisse ei ole planeeritud uut ehitusmahtu. Olemasolev pumbamaja, mis jääb ehituskeeluvööndisse võib laiendada vaid planeeringuga määratud hoonestusala suunas ja seda olemasoleva hoone laiuselt. Detailplaneeringu elluviimine ei kahjusta ümbritsevat keskkonda ning see pole vastuolus Haanja looduspargi kaitse-eesmärkidega.

5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu eesmärgiks on Järvekald maaüksuse jagamine kolmeks krundiks.

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

5.4 Krundi ehitusõigus

POS 1 **4630 m² -krundi pind** (moodustub Järvekalda jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

E 100%	- maakasutuse sihtotstarve
EP 100%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
2120 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
463 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
10%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
9,0 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

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

EP – pereelamu maa.

POS 2 **2816 m² -krundi pind** (moodustub Järvekalda jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

E 100%	- maakasutuse sihtotstarve
EP 100%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
1909 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
560 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
20%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
8,5m / 7,0m abihoone	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

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

EP – pereelamu maa.

POS 3 **2838 m² -krundi pind** (moodustub Järvekalda jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

E 80%, Ä 20%	- maakasutuse sihtotstarve
EP 80%, Ä 20%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
1603 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
570 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)

16.01.2020

Töö nr DP-02-2019

20%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
8,5m / 7,0m abihoone	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

POS 4 **1285 m2 -krundi pind**
(Kolmnurga maaüksus)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

EP 100%	- maakasutuse sihtotstarve
E 100%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
139 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
85 m ²	- lubatud suurim ehitusala pindala (hooned)
10%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
1	- hoonete suurim lubatud arv krundil
1,5	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
7 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

E – elamumaa

Ä – ärimaa

Vastavalt Maakatastriseadus §18¹ (redakts. jõust.01.07.2018);

EP – pereelamu maa

Ä - ärimaa

Planeeringu põhiplaani (kaart 4) on ära näidatud kinnistu kruntimine, 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.

16.01.2020

Töö nr DP-02-2019

Kruntide kasutamise sihtotstarbena on määratud otstarbed, millistel on lubatud krunti 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 minimaalselt kruusakillustikkattega.

Hoonete viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada puitu, krohvi või kivi.

Rõuge vallas arhitekt Marika Saks poolt 2010 aastal koostatud „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused / soovitud Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ dokumendis jääb planeeringuala Pos 12 Evp perspektiivne elamumaa alale, kus maa-alale planeeritavate kruntidele võib ehitada maksimaalselt kaks hoonet - pereelamu ja kõrvalhoone, mille katusekalle peaks jääma 40-45°. Moodustatavad krundid peaks olema vähemalt 1500 m² või suuremad.

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 kruntide maapind langeb Rõuge Suurjärve suunas siis planeeritud maanteeäärsete kruntide hoonete kõrgused on madalamad, kui seda sügavamal (Pos 1). Katusekalded on planeeringuga määratud madalamad ka selleks, et mitte varjata Suurjärve edelakaldalt avanevat vaadet järvele ja kirikule.

Planeeringuga on ettepanek määrata planeeritavale krundile rajatava hoone katusekaldeks 20-45°, kusjuures suur vastutus jääb arhitektile hoone projekteerimisel. Hoone peab sulanduma loodusesse ja ei tohi jääda domineerima ega varjama olulisemaid vaateid.

Arendusalaga 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".

Planeeringualale on olemas ligipääsu võimalus tagatud realservituudiga läbi Viitina mnt 3 maaüksuse (katastritunnus 69701:004:0215) mahasõiduga Viitina maanteelt (25195 Käätsõ-Rõuge-Luutsniku tee).

Olemasolevat juurdepääsuteed pikendatakse kuni Kolmnurga maaüksuseni. Kruntide Pos 1 ja Pos 2 ühise krundipiiril kulgeb mõlema krundi ja krundi Pos 3 juurdepääsutee. Planeeritud juurdepääsuteedele on ette nähtud realservituudi seadmine.

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 sademevete äravooluks haljasalale. Suurema eraldatuse saavutamiseks on soovitatav elamukrundi piirile istutada igihaljad puud või hekk. Lubatud on kruntide piirile rajada elavpiire (nt. hekk), kuid mitte lähemale teele kui 2,5m. Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire ja ei tohi takistada nähtavust.

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 lähtunud 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 tehnoorkudega“ on hoonete võimalik asukoht krundil tähistatud planeeritud hoonestusalana. Planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse 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 Tehnoorkude ja –rajatiste asukohad

Tehnoorkudest läbivad planeeringuala elektrimakaablid ning sidemaakaabel.

Planeeritud tehnoorkude on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kruntide ühendused Rõuge aleviku ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniga on lahendatud olemasolevate liitumispunktide ja ühisveevarustuse ja –kanalisatsioonitrasside paiknemisest lähtuvalt. Täpsed planeeritud krundiühenduste asukohad ning tehnoorkude ühendamine lahendatakse tehnoorkudel projekteerimise käigus.

Tehnoorkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel kaart 4.

5.9.1 Veevarustus

Planeeringuga nähakse ette kruntide liitumine Rõuge asula ühisveevõrguga. Olemasolevalt on välja ehitatud üks liitumispunkt. Planeeringuga nähakse veel kahe liitumispunkti väljaehitus. Kolmnurga maaüksus ehk krunt Pos 4 hakkab vett saama läbi Pos 1 krundi liitumispunkti.

Väline tulekustutusvesi saadakse Viitina, Võru, Sänna ja Nursi maantee ristis olevast tuletõrjehüdrandist (kaugus planeeringualast ca 60m) või Rõuge Suurjärve parklas asuvast veevõtukohast (kaugus planeeringualast ca 500m).

5.9.2 Kanalisatsioon

Planeeringuga nähakse ette planeeritud krundi liitumine Rõuge asula ühiskanalisatsioonivõrguga. Olemasolevalt on välja ehitatud üks liitumispunkt. Planeeringuga nähakse ette veel kahe liitumispunkti väljaehitus.

Kanalisatsioonitrasside täpne asukoht maaüksusel määratakse tehnilise projekti käigus.

5.9.3 Sademevesi, дренаaz

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

5.9.4 Elektrivarustus

Planeeritud krunt Pos 3 elektrivarustus rajatakse Järvekalda maaüksusele väljaehitud jaotuskilbi kõrvale planeeritud liitumiskilbist. Planeeritud kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud liitumiskilbi väljaehitus sissepääsu algusesse Kaarsilla maaüksusele. Krunt Pos 4 elektrivarustus rajatakse läbi Pos 1 elektrivarustuse. Väljaspool planeeringuala sisenevatele elektriliinidele peab olema OÜ Jaotusvõrk kasuks seatud kirjalik kokkulepe ehk reaalservituud.

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 kruntidele lokaalne soojavarustus.

Planeeringuga nähakse ette, et küttesüsteem hakkab baseeruma maakütteil.

16.01.2020

Töö nr DP-02-2019

Planeeritav küttevajadus krundi kohta on ca 8-12 kW. Küttesüsteem koosneb maakütte soojapumbast, mis paigaldatakse perspektiivse elamu tehnoruumi ja maakütte kollektorist. Maakütte kollektor koostatakse ühe kontuurina, mis paigaldatakse krundi haljasalale.. Täpne lahendus antakse iga krundi kohta eraldi ehitusprojektiga.

5.9.6 Telekommunikatsioon ja side

Planeeringuala läbib Elion Ettevõtte AS kuuluv sidekaabli rajatis, mis planeeringuga on ette nähtud ümber paigaldada nii, et see jookseks mööda krundi piiri. Planeeringujärgses projekteerimise käigus võimalik siderajatiste ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elion Ettevõtte AS –le kirjalik taotlus.

Kruntide sideühenduse loomiseks on planeeritud kaabli rajatise väljaehitus alates jaotuskohast ROGK04 kuni planeeritud hoonesisenditeni. Kaabel alates jaotuskohast paigaldada paralleelselt olemasoleva ja ümbertõstetava sidekaabliga ning kruntide siseselt läbi Pos 3 parkla ja Pos 1 juurdepääsuteed.

5.9.7 Tehnovõrkude koonddtabel

Tehnorajatis	Olemasolevad tehnovõrgud (≈ jm)	Likvideeritavad tehnovõrgud (≈ jm)	Planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)
Veetorustik	-	-	191
Kanaliseerimine	-	-	215
El. madalpingekaabel	77	-	270
El. keskpingekaabel	77	-	-
Side	91	88	275
Maaküttekollektor			1700

Märkus: Tabelis planeeritud tehnotrassid arvestatud DP piirides kruntidel 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 kruntidel 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.

Väline tulekustutusvesi saadakse Viitina, Võru, Sänna ja Nursi maantee ristis olevast tuletõrjehüdrandist (kaugus planeeringualast ca 60m) või Rõuge Suurjärve parklas asuvast veevõtukohtast (kaugus planeeringualast ca 500m).

5.11 Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitseks abinõud planeeringualal.

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

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

Kuna tegemist on elamualaga, on lubatud liiklusrüüra (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 mürataseme 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 liiklusrüüra leevendamiseks võimalikke ehituslikke võtteid, mis tagaksid lubatud liiklusrüüra 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) tiheasustusala 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 sätestatud 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

16.01.2020

Töö nr DP-02-2019

huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Planeeringuala jääb Natura 2000 Haanja linnu- ja loodusalale. Planeeringuala vahetusläheduses paikneb III kategooria kaitsealuse liigi *Ciconia ciconia* (valge-toonekurg) elupaik.

Lisaks eelnevale on Kolmnurga maaüksusel, puittaimestikuga kaetud alal, 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.

Planeeringujärgselt kõiki keskkonnakaitse 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 muud 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) keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

5.13 Servituutide vajadus

Planeering näeb ette servituudi (isiklik kasutusõigus) seadmise vajaduse uutele kavandatud kruntide läbivatele tehnorajatistele. Isiklik kasutusõigus annab juriidilisele või füüsilisele isikule (tehonorajatise 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 4.

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. aasta määrusele nr 19 "Elektripaigaldise 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

Planeeringuala piirneb edelast ja loodest riigile kuuluva 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku teega. Tegevusel planeeringualal tuleb arvestada riigitee kaitsevööndiga (10 m äärmise sõiduraja välimisest servast).

5.14.2 Rõuge Suurjärv

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

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud: reoveesette 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 maaainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; puu- ja põõsarde 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

16.01.2020

Töö nr DP-02-2019

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 mürkemikaalide 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;

16.01.2020

Töö nr DP-02-2019

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 väärtuslike 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.

5.14.6 RMK matkarajad ja matkateed

Detailplaneeringu ala läbivad RMK poolt majandatavad Rõuge Ürgoru matkarada (RMK halduses alates 2009 aastast) ja RMK matkatee Peraküla- Aegviidu- Ähijärve haru (aastast 2013). Mõlemad rajad läbivad planeeringu ala sama trassi pidi ja on matkajate Rõuge keskusest läbi liikumise jaoks olulised.

5.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud alljärgnevat meetmeid:

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

16.01.2020

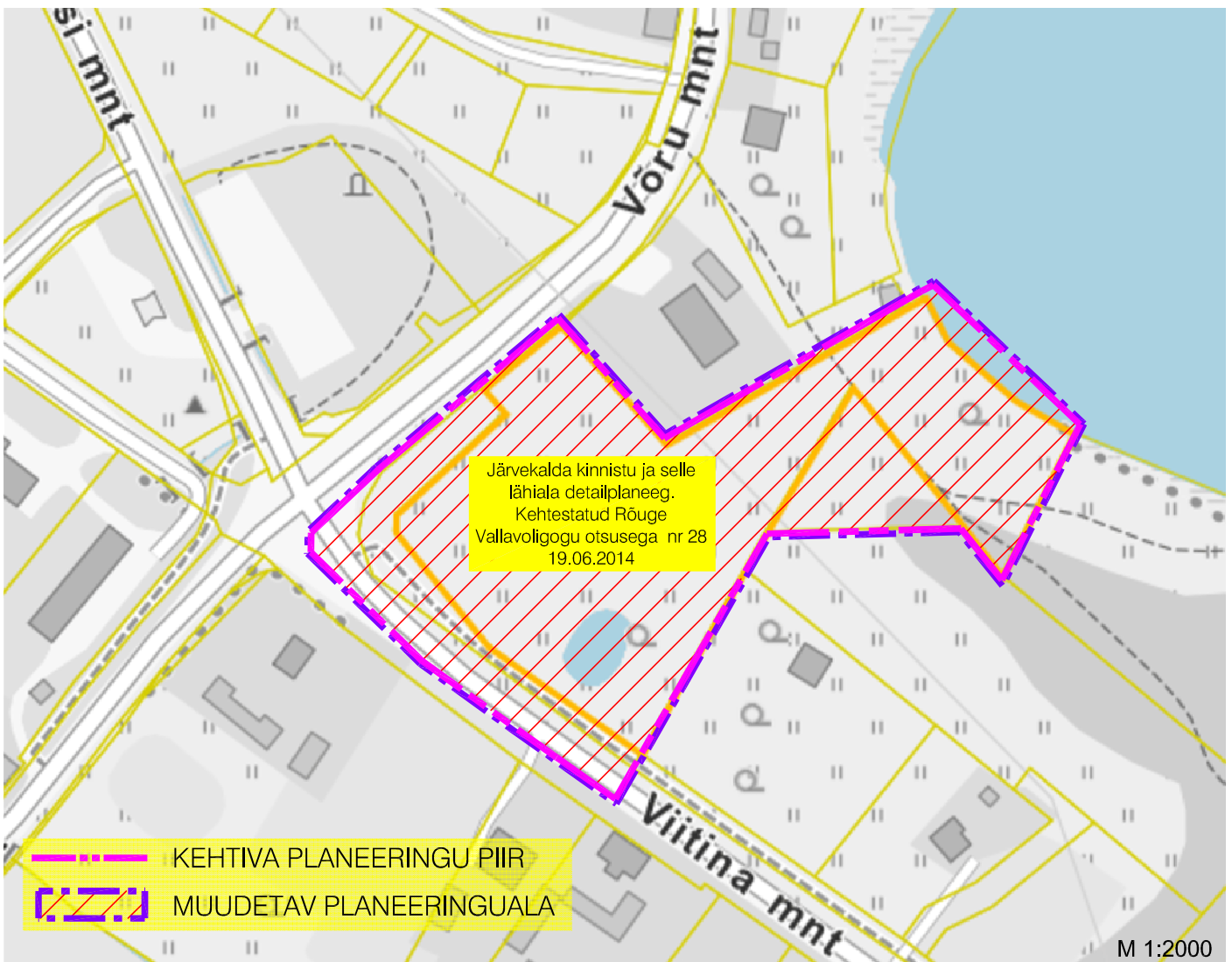
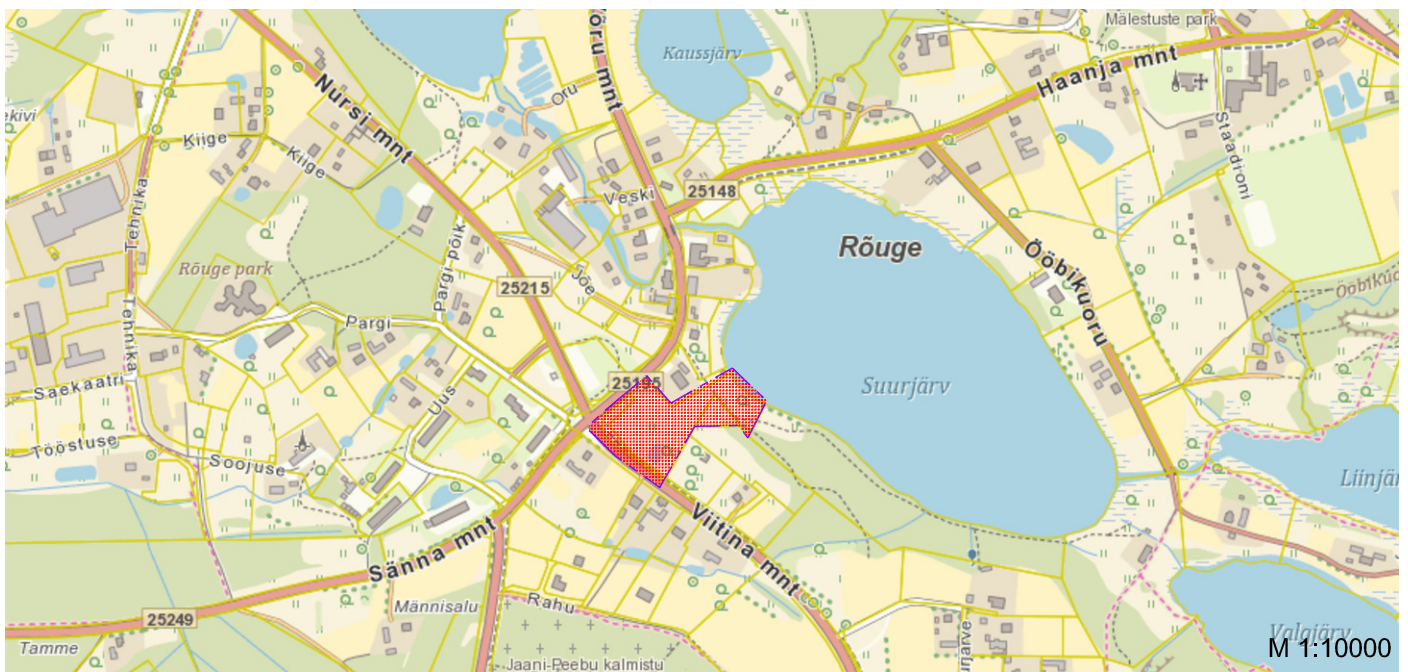
Töö nr DP-02-2019



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

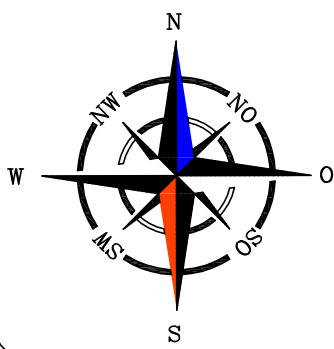
Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafilises osas toodud kaardid.

Koostas: Jaan Vene

Vastutav arhitekt : Li Otsing

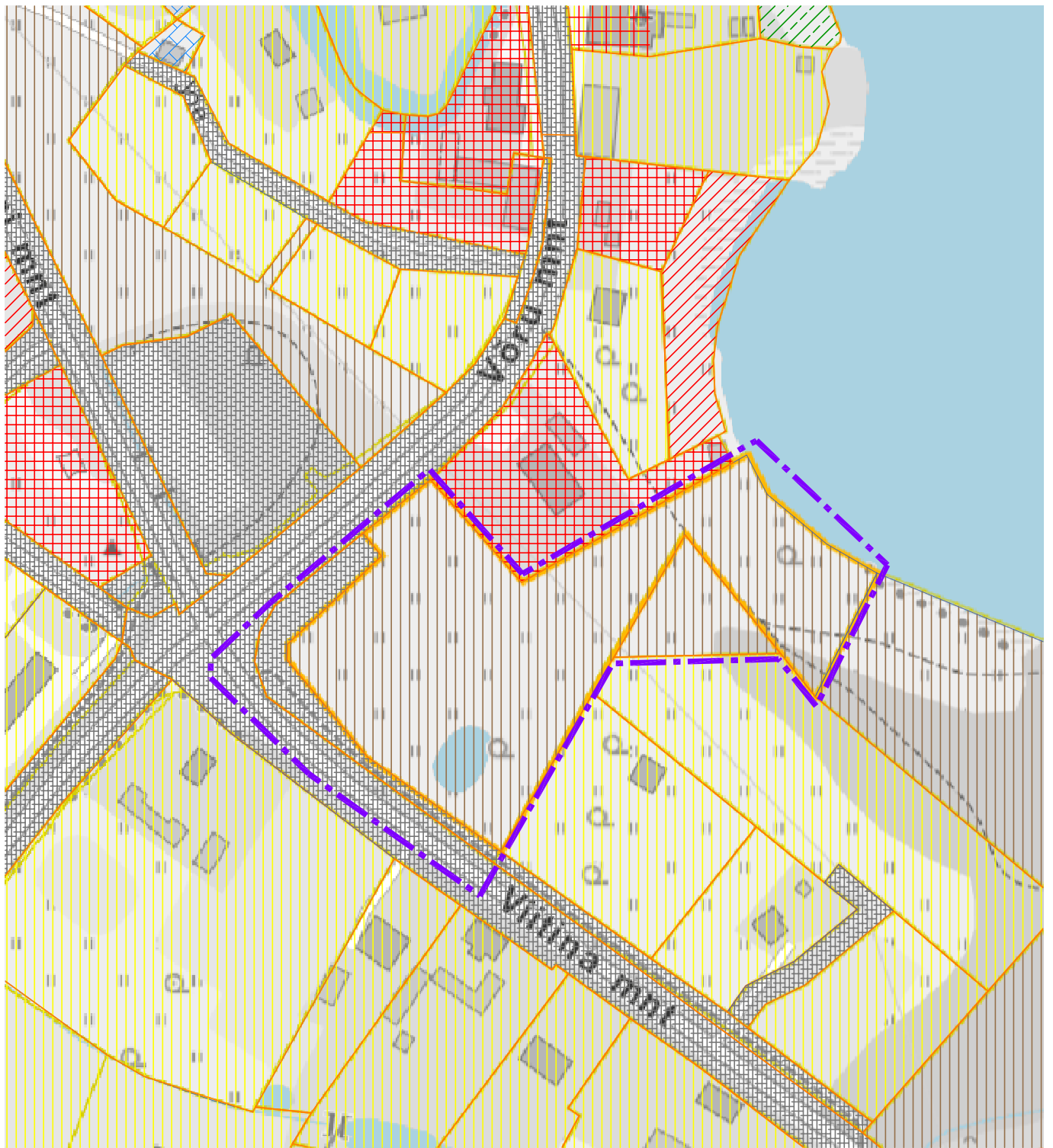


 KEHTIVA PLANEERINGU PIIR
 MUUDETAV PLANEERINGUALA



JÄRVEKALDA JA KOLMNURGA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Rõuge alevik, Rõuge vald, Võrumaa			
Koostaja	Jaan Vene		18.02.2019
Arhitekt	Li Otsing		18.02.2019
Tellija	Rõuge VV		
Jaan Vene Projektbüroo OÜ MTR.nr.EEP002286 Haavaniidu, Haanja küla, Rõuge vald 65101, Vorumaa Tel. 78 78887, Mob. 5176263 jaanvene.projekt@gmail.com			

MÕÕTKAVA	KAARDI NUMBER
1:2000	1
PRINT.KUUP.	
18.02.2019	
KAART	ASUKOHASKEEM



— — — — — PLANEERINGU PIIR



Elamumaa



Transpordimaa



Ühiskondlike ehitiste maa



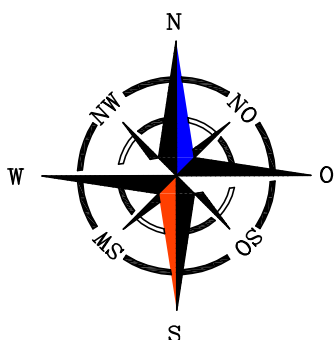
Ärimaa



Üldkasutatav maa



Tootmismaa



JÄRVEKALDA JA KOLMNURGA
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING
Rõuge alevik, Rõuge vald, Võrumaa

MÕÕTKAVA

KAARDI NUMBER

1:2000

2

Koostaja	Jaan Vene		18.02.2019
Arhitekt	Li Otsing		18.02.2019
Tellija	Rõuge VV		

PRINT.KUUP.

18.02.2019

Jaan Vene Projektbüroo OÜ

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

KAART

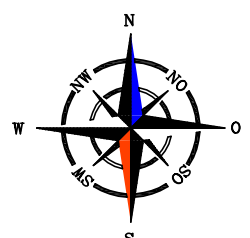
PLANEERINGU KOHTVÕONDI
FUNKTSIONAALSED SEOSD

PÕHI

Maakatastri andmed

Kinnistu: JÄRVEKALDA
 Maakond: Võru maakond
 Omavalitsus: Rõuge vald
 Lähiaadress: Järvekalda
 Katastritunnus: 69701.004.0129
 Maakasutuse sihtotstarve: Maatulusmaa 100%
 Pindala: 11630 m²
 Looduslik rohumaa: 11019 m²
 Metsamaa: 123 m²
 Muu maa: 488 m²
 Registriosa: 592641

Kinnistu: KOLMNURGA
 Maakond: Võru maakond
 Omavalitsus: Rõuge vald
 Lähiaadress: Kolmnurga
 Katastritunnus: X= 640220 69701.004.0128
 Maakasutuse sihtotstarve: Maatulusmaa 100%
 Pindala: 1285 m²
 Looduslik rohumaa: 1104 m²
 Metsamaa: 181 m²
 Registriosa: 2634141



JÄRVEKALDA JA KOLMNURGA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Rõuge alevik, Rõuge vald, Võrumaa			
Koostaja	Jaan Vene		16.01.2020
Arhitekt	Li Otsing		16.01.2020
Tellija	Rõuge VV		16.01.2020

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

LEGEND	
	PLANEERINGUALA PIIR
	KINNISTU-KRUNDI PIIR
	RÕUGE SUURJÄRVE VEEKAITSEVÕÕNDI PIIR (10m)
	RÕUGE SUURJÄRVE EHTISKEELUVÕÕNDI PIIR (50m)
	RÕUGE SUURJÄRVE KALDA PIIRANGUVÕÕNDI PIIR (100m)
	KALLASRADA (4m)
	MAANTEE KAITSEVÕÕNDI PIIR (10m)
	RMK RÕUGE ÜRGORU MATKARADA JA MATKATEE HARU
	OLEMASOLEV HOONE
	OLEMASOLEV ASFALTKATTEGA TEE, PLATS
	OLEMASOLEV KRUUSAKATTEGA TEE
	OLEMASOLEV UNIKIVIKATEND
	HALJASALA
	METS, VÕSASTIK
	OLEMASOLEV VEKOGU
	MAAPINNA KÕRGUSARV
	EL.ÕHULIIN
	OL.OLEV KÕRGHALJASTUS
	OL.OLEV MAAPINNA HORIZONTAL
	SIDEKAABEL
	ELEKTRI MADALPINGEKAABEL, VALGUSTUSPOST
	ELEKTRI KESKPINGEKAABEL
	VEETORUSTIK
	KANALISATSIOON
	DRENAAZ
	KAABLIRAJATISE KAITSEVÕÕNDI PIIR



MÄRKUSED:
 Geodeetilise alusplaan koostas GeoTerra OÜ poolt 05.01.2019, töö nr 06-2019
 1. Koordinaadid L-Est97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.
 2. Lähtepunktid rajatud Trimble GNSS R8-ga mõõdistatud Trimble S6-ga.
 3. Katastriüksuste piirid saadud Maa-ametist.
 4. Kaardilehe jaotus 54.071.

MÕOTKAVA	KAART
1:500	DP-3
PRINT.KUUP.	
16.01.2020	
KAARDI NIMETUS	
OLEMASOLEV OLUKORD	

LOUNA

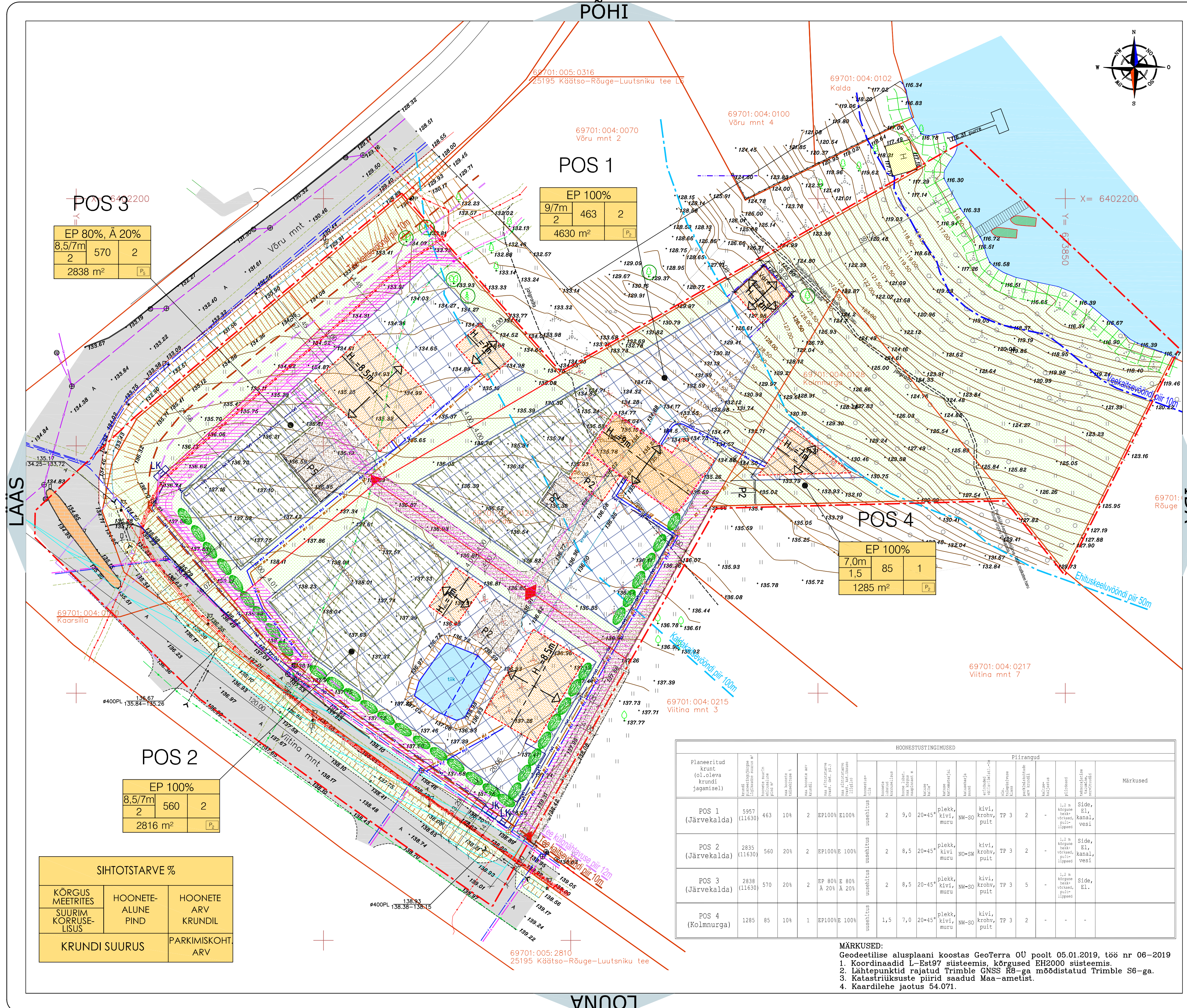
JÄRVEKALDA JA KOLMNURGA
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING
Rõuge alevik, Rõuge vald, Võrumaa

Koostaja	Jaane Vene		16.01.2020
Arhitekt	Li Otsing		16.01.2020
Tellija	Rõuge VV		16.01.2020

Jaane Vene Projektbüroo OÜ
MTR.nr.EEP002286
Haavaniidu, Haanja küla, Rõuge vald 65101, Võrumaa
Tel. 78 78887, Mob. 5176263
jaane.veneprojekt@gmail.com

LEGEND

- PLANEERINGUALA PIIR
- KINNISTU-KRUNDI PIIR
- PLANEERITUD KRUNDI PIIR
- RÕUGE SUURJÄRVE VEEKAITSEVÕÕNDI PIIR (10m)
- RÕUGE SUURJÄRVE EHTUSKEELUVÕÕNDI PIIR (50m)
- RÕUGE SUURJÄRVE EHTUSKEELUVÕÕNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK (38m)
- RÕUGE SUURJÄRVE KALDA PIIRANGUVÕÕNDI PIIR (100m)
- KALLASRAIDA (4m)
- MAANTEE KAITSEVÕÕNDI PIIR (10m)
- RMK RÕUGE ÜRGORU MATKARADA JA MATKATEE HARU
- OLEMASOLEV HOONE
- OLEMASOLEV ASFALKATTEGA TEE, PLATS
- OLEMASOLEV KRUUSAKATTEGA TEE
- PLANEERITUD HOONESTUSALA
- PLANEERITUD VÕIMALIK HOONE ASUKOHT HOONESTUSALA
- PLANEERITUD KRUUSAKATTEGA TEE, PLATS
- PLANEERITUD HOONE HARJAJOOON
- PLANEERITUD HALJASALA
- PLANEERITUD TUGEVDATUD ALUSEGA HALJASALA-TEE
- OLEMASOLEV TIIK LIKVIDEERITAV / SÄILITATAV OSA
- PLANEERITUD LUUV-PLATVORM PAADISILD
- MAAPINNA KÕRGUSARV
- EL.ÕHULIIN
- OL.OLEV LIKVIDEERITAV / SÄILITATAV KÕRGHALJASTUS
- PLANEERITUD MADAL HEKK (1,0m)
- OL.OLEV MAAPINNA HORIZONTAL
- SIDEKAABEL
- PLANEERITUD SIDEKAABEL
- ELEKTRI MADALPINGEKAABEL, VALGUSTUSPOST
- PLANEERITUD ELEKTRI MADALPINGEKAABEL, ELEKTRIKIPL
- ELEKTRI KESKPINGEKAABEL
- VEETORUSTIK
- PLANEERITUD VEETORUSTIK
- KANALISATSIOON
- PLANEERITUD KANALISATSIOON
- DRENAAZ
- KAABLIRAJATISE KAITSEVÕÕNDI PIIR
- ORJENTEERUV, SOOVITUSLIK MAAKÜTTETORUSTIKU PAIGALDUSALA
- SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS (LIKLUS, TEHNÖVÕRK)
- NÄHTAVUSKOLMNURK



POS 3

EP 80%, Ä 20%		
8,5/7m	570	2
2		
2838 m ²		

EP 100%

9/7m	463	2
2		
4630 m ²		

EP 100%

7,0m	85	1
1,5		
1285 m ²		

POS 2

EP 100%		
8,5/7m	560	2
2		
2816 m ²		

SIHTOTSTARVE %

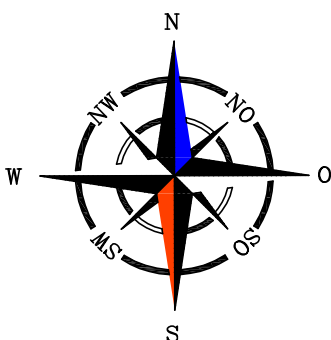
KÕRGUS MEETRITES	HOONETE-ALUNE PIND	HOONETE ARV KRUNDIL
SUURIM KÕRRUSELISUS		
KRUNDI SUURUS	PARKIMISKOHT ARV	

Planeeritud krunt (ol.oleva krundi jagamisel)	Kraadi	Planeeringu aluse pindala	Hoone mürin	Pindala	Kõrgus	Kõrgus	Kõrgus	Kõrgus	Kõrgus	Kõrgus	HOONESTUSINGIMUSED										Märkused
											Planeeritud	Planeeritud	Planeeritud	Planeeritud	Planeeritud	Planeeritud	Planeeritud	Planeeritud	Planeeritud	Planeeritud	
POS 1 (Järvekalda)	5957 (11630)	463	108	2	EP100%	E100%	usenhitus	2	9,0	20-45°	plekk, kivi, muru	NW-SO	kivi, krohv, puit	TP 3	2	-	1,2 m kõrgune hõõrd- või raskest liivpind	Side, El, kanal, vesi			
POS 2 (Järvekalda)	2835 (11630)	560	208	2	EP100%	E 100%	usenhitus	2	8,5	20-45°	plekk, kivi, muru	NO-SW	kivi, krohv, puit	TP 3	2	-	1,2 m kõrgune hõõrd- või raskest liivpind	Side, El, kanal, vesi			
POS 3 (Järvekalda)	2838 (11630)	570	208	2	EP 80%	E 80%	usenhitus	2	8,5	20-45°	plekk, kivi, muru	NW-SO	kivi, krohv, puit	TP 3	5	-	1,2 m kõrgune hõõrd- või raskest liivpind	Side, El.			
POS 4 (Kolmnurga)	1285	85	108	1	EP100%	E 100%	usenhitus	1,5	7,0	20-45°	plekk, kivi, muru	NW-SO	kivi, krohv, puit	TP 3	2	-	-	-			

MÄRKUSED:
Geodeetilise alusplaan koostas GeoTerra OÜ poolt 05.01.2019, töö nr 06-2019
1. Koordinaadid L-Est97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.
2. Lähtepunktid rajatud Trimble GNSS R8-ga mõõdistatud Trimble S6-ga.
3. Katastriliste piirid saadud Maa-ametist.
4. Kaardilehe jaotus 54.071.

MÕÖTKAVA 1:500
PRINT.KUUP. 10.01.2020
KAARDI NIMETUS PÕHIJONIS TEHNÖVÕRKUDEGA

KAART
DP-4



JÄRVEKALDA JA KOLMNURGA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING Rõuge alevik, Rõuge vald, Võrumaa				MÕÕTKAVA	KAARDI NUMBER
Koostaja	Jaan Vene	<i>J. Vene</i>	21.11.2019	21.11.2019	5
Arhitekt	Li Otsing	<i>L. Otsing</i>	21.11.2019		
Tellija	Rõuge VV				
Jaan Vene Projektbüroo OÜ <small>MTR.nr.EEP002286 Haavaniidu, Haanja küla, Rõuge vald 65101, Vorumaa Tel. 78 78887, Mob. 5176263 jaanvene.projekt@gmail.com</small>				KAART	
					PERSPEKTIIVVAATED