



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2021-344
Juuli 2022

Tellija: Rõuge Vallavalitsus

RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERINGU LISAD

Juhataja:	Urmas Uri
Projektijuht:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerija:	Silvia Türkson
Kontrollija:	Kreete Lääne

Objekti asukoht: Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik
X= 6402257, Y= 673535

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik, Laadaplatsi (69701:004:0194)
TÖÖ EESMÄRK:	Laadaplatsi maaüksusele kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine. Planeeritava ala pindala on ca 1,7 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ/ KOHALIK OMAVALITSUS:	Rõuge Vallavalitsus Registrikood 77000217
Kontaktisik:	Krislyn Prants Tel 525 3907 planeering@rauge.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0312 priit@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Silvia Türkson – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 silvia@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm – keskkonnaekspert Reet Türkson – maastikuarhitekt-planeerija Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija Uko Künnap – arhitekt
Kontrollijad:	Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparanduslala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mägi - Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mägi;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

- 1.1. KOBRAS AS POOLT KOOSTATUD RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUSKESKUSE ASUKOHAVALIKU EKSPERTHINNANG
- 1.2. LIIKLUSLAHENDUS OÜ POOLT KOOSTATUD RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUSKESKUSE ASUKOHAVALIKU EKSPERTHINNANG
- 1.3. RÕUGE VALLAVOLIKOGU 18.05.2021 OTSUS NR 1-3/42 "RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE JA KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ALGATAMATA JÄTMINE"
- 1.4. OÜ RÕUGE KOMMUNAALTEENUS 21.12.2021 ÜHISVEEVÄRGI- JA/VÕI KANALISATSIOONI LIITUMISTINGIMUSED
- 1.5. TELIA EESTI AS 21.12.2021 TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 35926681
- 1.6. ELEKTRILEVI OÜ 03.01.2022 TEHNILISED TINGIMUSED NR 396168
- 1.7. LIIKLUSLAHENDUS OÜ POOLT KOOSTATUD RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERING

**RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUSKESKUSE
ASUKOHAVALIKU EKSPERTHINNANG
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *VÕRU MAAKOND, RÕUGE VALD,
RÕUGE ALEVIK*

Tellijä: *RÕUGE VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja:

URMAS URI

Projektijuht/vastutav spetsialist:

TEELE NIGOLA

Koostaja:

*MINEA KAPLINSKI-
SAUK*

Tehniline kontrollija:

REET LEHTLA



Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang
OBJEKTI ASUKOHT:	Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik Laadaplatsi (69701:004:0194), Kaseaia (69701:005:0184), Rahu tn 1 (69701:005:0291), Rahu tn 3 (69701:005:0315), Soojuse tn 1 (69701:001:0097), Soojuse tn 3 (69701:004:0163), Soojuse tn 3a (69801:001:0591), Rõuge metskond 23 (69701:003:0540)
TÖÖ EESMÄRK:	Eksperthinnangu eesmärgiks on leida parim võimalik asukoht Rõuge aleviku uuele kaubanduskeskusele.
TÖÖ LIIK:	Eksperthinnang
TÖÖ TELLIJA:	Rõuge Vallavalitsus
Kontaktisik:	Krislyn Prants
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, + 372 5187 602 teele@kobras.ee
Koostaja:	Minea Kaplinski-Sauk - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri – keskkonnaekspert Noeela Kulm - geoloog, keskkonnaekspert Sulev Sannik – liiklusekspert
Kontrollijad:	Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri, Teele Nigola
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevustead:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparanduslala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

Sisukord

1. ÜLDINFO	5
1.1. EKSPERTHINNANGU EESMÄRK	5
1.2. TÖÖ LÄBIVIIMISE METOODIKA	5
2. RÕUGE ALEViku ISELOOMUSTUS	8
2.1. ALEViku RUUMILINE KUJUNEMINE JA AJALUGU	8
2.2. ALEViku MAASTIKULINE ÜLESEHITUS, SH GEOLOOGIA	14
2.3. ALEViku FUNKTSIONAALNE ÜLESEHITUS JA OLULISEMAD TÕMBEPUNKTID	15
2.4. ALEViku RUUMILISED SUUNDUMUSED MAAKONNA- JA ÜLDPLANEERINGUS NING LOODUSKAITSELISTEST DOKUMENTIDEST TULENEVAD KITSENDUSED	17
2.4.1. VÕRU MAAKONNAPLANEERING 2030+	17
2.4.2. RÕUGE VALLA ÜLDPLANEERINGUGA KAVANDAVATE ARENDATAVATE ALADE ARHITEKTUURSED TINGIMUSED/SOOVITUSED RÕUGE ALEVikus JA SELLE LÄHIÜMBRUSES	19
2.4.3. HAANJA LOODUSPARGI KAITSE-EESKIRI	20
3. MAA-ALADE ANALÜÜS	21
3.1. LAADAPLATSI ALA	21
3.1.1. ALA ÜLDINFO	21
3.1.2. ALA MAASTIKULINE, FUNKTSIONAALNE JA MILJÖÖLINE ANALÜÜS	22
3.2. KASEAIA ALA	30
3.2.1. ALA ÜLDINFO	30
3.2.2. ALA MAASTIKULINE, FUNKTSIONAALNE JA MILJÖÖLINE ANALÜÜS	31
3.3. RAHU TN ALA	39
3.3.1. ALA ÜLDINFO	39
3.3.2. ALA MAASTIKULINE, FUNKTSIONAALNE JA MILJÖÖLINE ANALÜÜS	40
3.4. SOOJUSE TN ALA	48
3.4.1. ALA ÜLDINFO	48
3.4.1. ALA MAASTIKULINE, FUNKTSIONAALNE JA MILJÖÖLINE ANALÜÜS	49
3.5. RÕUGE METSKONNA ALA	58
3.5.1. ALA ÜLDINFO	58
3.5.2. ALA MAASTIKULINE, FUNKTSIONAALNE JA MILJÖÖLINE ANALÜÜS	59
4. EKSPERTHINNANGU KOKKUVÕTE	67
4.1. MAA-ALADE VÕRDLUSTABEL	67
4.2. LAADAPLATSI ALA ARENDAMISEGA SEOTUD OLULISED TÄHELEPANEKUD	69
4.3. LAADAPLATSI ALAGA SEOTUD VÕIMALIKUD VAATED ALALE KAUBANDUSKESKUSE RAJAMISE JÄRGSELT	70
LISAD	74
LISA 1. EKSPERTHINNANGU LIIKLUSKORRALDUSE JA LIIKLUSOHUTUSE OSA	74

1. Üldinfo

1.1. Eksperthinnangu eesmärk

Eksperthinnangu koostamise aluseks on Rõuge Vallavalitsuse 15.07.2021 nr 5-3/20-1 hinnapäringus „Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnangu koostamiseks“ ära toodud lähteülesanne.

Eksperthinnangu eesmärgiks on leida parim võimalik asukoht Rõuge alevikus uue, ligikaudu 1 000 m² kaubanduspinnaga kaubanduskeskuse rajamiseks. Eksperthinnangu vajaduse taust tuleneb Rõuge Vallavolikogu 18.05.2021 otsusega nr 1-3/42 algatatud Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringust, mille lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu käigus tõstatus küsimus, kas välja pakutud asukoht (Rõuge alevikus asuv Laadaplatsi kinnistu, katastriüksuse tunnusega 69701:004:0194) on kaubanduskeskusele sobiv.

Rõuge Vallavalitsus on eksperthinnangu lähteülesandes seadnud eesmärgiks kaaluda kaubanduskeskuse rajamiseks viit erinevat asukohta Rõuge alevikus: Laadaplatsi (69701:004:0194); Kaseaia (69701:005:0184); Rahu tn 1 (69701:005:0291) ja Rahu tn 3 (69701:005:0315); Soojuse tn 1 (69701:001:0097), Soojuse tn 3 (69701:004:0163) ja Soojuse tn 3a (69801:001:0591) ning Rõuge metskond 23 (69701:003:0540).

Käesoleva eksperthinnangu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt volitatud maastikuarhitekt tase 7 Teele Nigola, maastikuarhitekt-planeerija Minea Kaplinski-Sauk, keskkonnaekspert Merilin Mühlberg ja Noeel Kulm, Liikluslahendus OÜ liiklusekspert Sulev Sannik.

1.2. Töö läbiviimise metoodika

Töö metoodilise ülesehituse aluseks on Rõuge Vallavalitsuse lähteülesandes välja toodud asukohavaliku kaalumise kriteeriumid, mis on selguse ja objektiivsuse huvides teisendatud hinnatavateks kategooriateks. Iga ala kohta on esmalt antud üldine kirjeldav kokkuvõte konkreetse asukoha paiknemise ning linnaruumiliste ja maastikuliste seoste osas, hinnates muuhulgas alale kaubanduskeskuse rajamise kooskõllalisust alljärgnevate dokumentidega:

- Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1- 4/81), ennekõike seal sätestatud linnalise asustusega alade arendamise põhimõtted, linnalise asustuse alad, väärtuslikud maastikud ja ilusad teelõigud;
- „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“. 2010;
- „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri“ (vastu võetud Vabariigi Valitsuse 22.01.2015. määrusega nr 10)

Analüüsi käigus on iga ala kohta antud ülevaade järgnevate kriteeriumite alusel:

- **Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus.** Kuna Rõuge on määratud kohalikuks keskuseks, mis peab teenindama ka ümbruskaudsete külade elanikke, samuti on tegu turismi mõttes atraktiivse sihtkohaga, on kergelt leitav ja funktsionaalselt loogiline asukoht oluliseks kaalutusargumendiks. Kõrgemalt on hinnatud alad, kuhu uue avaliku funktsiooni lisamine toetab piirkonna ehituslikku iseloomu ja Rõuge linnalist struktuuri ning mis paiknevad lähemal Rõuge keskusele, on vaadeldavad põhilistelt sõidusuundadelt ning on kergelt ligipääsetavad kergliiklejatele. Analüüsitud on ka kergliikleja liikumisteede pikkust nii subjektiivses kui objektiivses plaanis, kuivõrd jalakäija ja jalgratturi jaoks on sihtkoha kaugus autokasutajaga võrreldes märkimisväärselt suuremaks barjääriks. Samuti on tähelepanu pööratud sellele, kas maa-alale on mõne kehtestatud või alatatud detailplaneeringuga kavandatud juba teistsugune funktsionaalsus ning kuidas see suhestub ümbritseva ruumitervikuga.
- **Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus.** Kõrgemalt on hinnatud alad, kuhu uushoonestuse kavandamine ei lõhu vaatesektoreid olulistelt liikumisteedelt, ent mis samas moodustavad sidusa linnalise terviku Rõuge oluliste maamärkide ja huvipunktidega ning mille ümbruses paikneb ka teisi suuri hoonemahtusid. Täiendavaks hindamiskriteeriumiks on kaugus lähimast eluhoonest, sest kuigi ühelt poolt on kaubandushoone rajamine elurajoonide lähedusse juurdepääsude seisukohast põhjendatud, siis teisalt tuleb tagada, et kaubanduspinna tehnoloogiliste seadmete ja teenindava transpordi müra ei kahjustaks naabrite huve.
- **Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga** (ca 1 000 m² kaubanduskeskus, 1 500 m² parkimisalad, lisaks juurdepääsuteed). Kõrgemalt on hinnatud alad, mille suurus võimaldab täiendava avaliku ruumi funktsioonide ning puhveralade rajamist.
- **Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus.** Kõrgemalt on hinnatud alad, mis jäävad väljapoole Haanja looduspargi või teiste keskkonnakaitseliste piirangutega alasid ning mille praegune looduskooslus ja iseloom ei ole antud asukohas märkimisväärselt väärtuslik.
- **Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus.** Kõrgemalt on hinnatud alad, millel ei kehti märkimisväärsed kitsendusi, millele on võimalik väikese vaevaga tagada liitumine tehnovõrkudega, mis on kergliiklusteede abil juba ühendatud Rõuge aleviku keskusega ning kuhu on võimalik väiksemate kuludega rajada mootorsõidukite juurdepääsuteed.

Kõigile aladele on iga analüüsikriteeriumi lõikes antud hinnang skaalal hea – piisav – kasin, mis alade omavaheliseks võrdlemiseks on seejärel koondatud maatriksisse, kus hinnang „hea“ on väärt 2 punkti, hinnang „piisav“ 1 punkti ning „kasin“ 0 punkti.

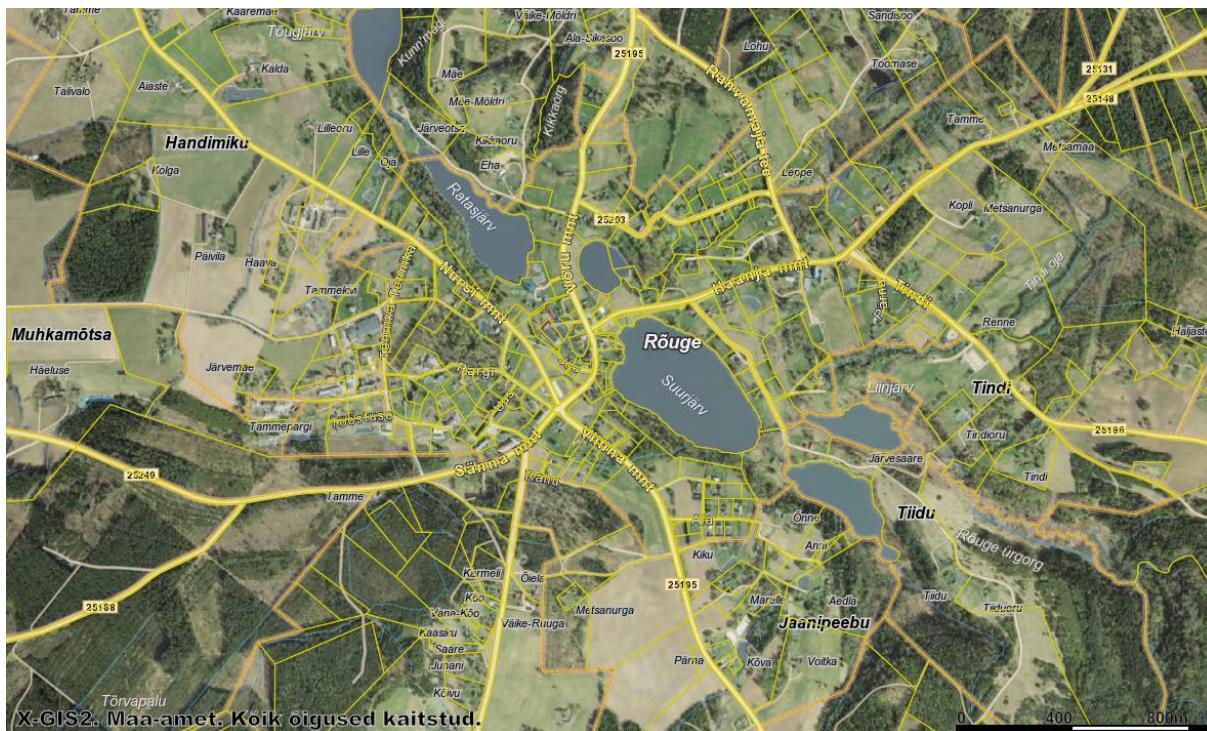
Maatriksi punktide koondsumma alusel selgunud tulemusi on seejärel kirjeldatud, tuues üldistatult välja erinevate alade tugevused ja nõrkused. Kõige kõrgemalt hinnatud ala kohta on täiendavalt toodud välja tähelepanekud, mida ala potentsiaalsel arendamisel ja detailplaneeringu koostamisel silmas pidada,

ning visandatud 3D vaated, millel on kujutatud Rõuge aleviku erinevaid vaateid, kui vastavale maa-alale kaubanduskeskuse maht kerkiks.

2. Rõuge aleviku iseloomustus

2.1. Aleviku ruumiline kujunemine ja ajalugu

Rõuge alevik asub Kagu-Eestis Haanja kõrgustiku loodeosas, Võrust ligikaudu 15 km lõuna suunas.

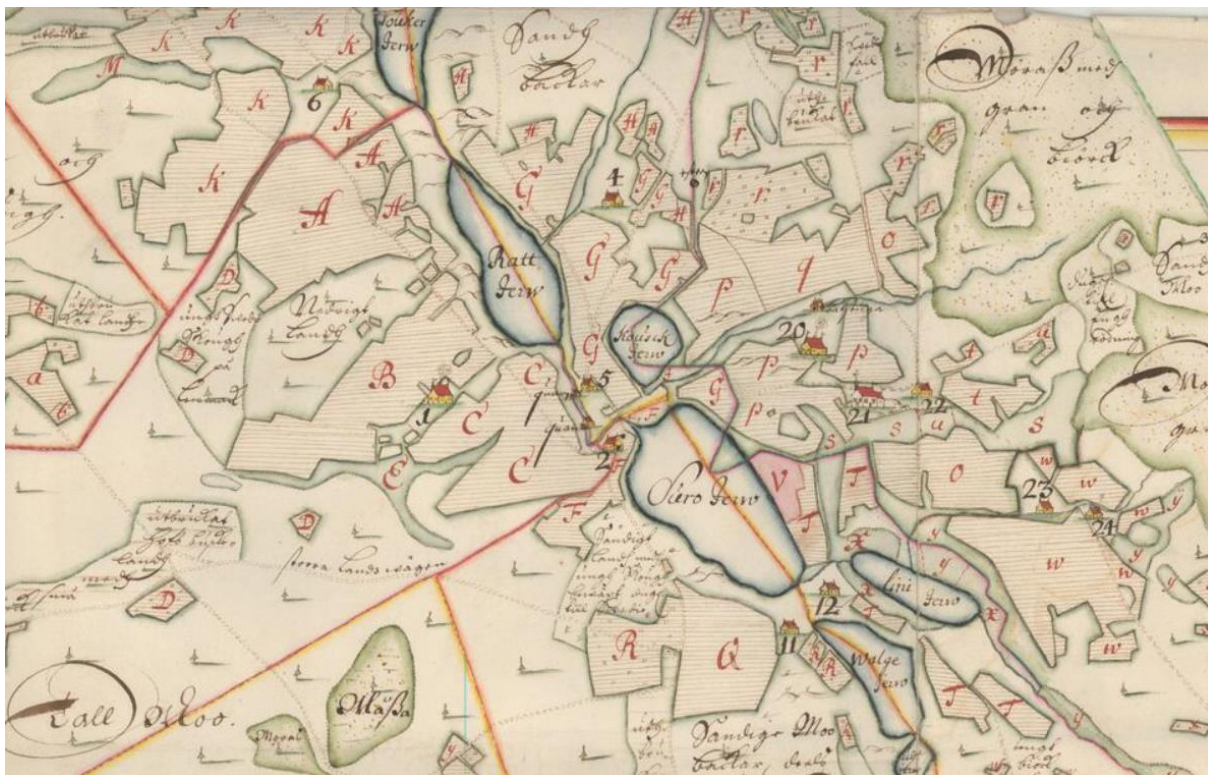


Joonis 1. Rõuge aleviku paiknemine Rõuge ürgoru järvede ahela ümber.
Aluskaart: Maa-ameti kaardiserver 2021

Aleviku piirkonna vanim asustus ulatub juba rauaaega, kui tänasest aleviku keskusest idasse jäävale kitsale maa-alale Rõuge ürgoru ning Ööbikuoru vahel, kerkisid linnus ning küla¹. Rõuge tänase keskusalade kujunemine algas 16. sajandil, kui maa-alale rajati Rõuge mõis ning kirik, mis omakorda kujunes samanimelise kihelkonna keskuseks². Kirikuhooned, sh ajalooline kirik ning leerimaja, mis jäid ajalooliselt Rõuge pastoraadi maadele, püstitati Rõuge Suurjärvest kirdesse jäävale kõrgemale maaninale. Rõuge mõisa hoonekompleks koondus valdavalt Suurjärvest loodesse, samuti ürgoru kõrgematele kaldaaladele. Madalamal alal Suurjärve ja Ratasjärve piirkonnas töötasid ajalooliselt Rõuge mõisa veski ning meierei.

¹ Rõuge muinastalu koduleht. Kättesaadav: <https://muinastalu.ee/talu/muinas-rouge-lugu>

² Marja Kallasmaa, Peeter Päll, ja Eesti Keele Instituut, toim, *Eesti kohanimeramat* (Tallinn: Eesti Keele Sihtasutus, 2016).



Joonis 2. Rõuge asulat kujutav väljavõte 1684. aasta kaardist. Vaadeldav on nii algupärase kiriku asukoht (number 21) asula idaosas kui mõis asula lääneosas (nr 1). Samuti on välja toodud erinevad talukohti ning ühiskondlikke hooneid nagu veskid ja kõrtsid.

Allikas: EAA.308.2.180 leht 1

Rõuge mõisast kujunes 19. sajandi viimaseks aastakümneks vilgas põllumajandustööstuslik kompleks, kuhu kuulusid õlleköök, villavabrik, saeveskid, jahuveski, meierei, telliselõöv ning tõrva- ja söeahi. 20. sajandi algul püstitati täiendavalt aedviljakonservivabrik. Mõisa juurde kuulus ka kahekordne puidust peahoone ning vabakujuline park, milleni maastikus juhatas Viitina maantee äärde rajatud, osaliselt lehistestallee.³

³ Kultuurimälestiste Riiklik Register. Rõuge mõis. https://register.muinas.ee/ftp/Fotokogu/P3265/Rouge_mois.pdf



Joonis 3. Rõuge asulat kujutav väljavõte 1899. aasta Rõuge mõisa kaardist (kaart on orienteeritud loodekagusuunaliselt). Rõuge pastoraadile kuuluvaid alasid ei ole kaardile märgitud, ent selgelt on näha rohked Rõuge mõisa südamega seotud põllumajandus- ja tootmishooned nii Suurjärve ja Ratasjärve vahel kui mõisapargi ümbrusesse jäävatel aladel Suurjärvest loodes. Kõik olulisemad maanteed on maastikus juba olemas, ainsaks erandiks on Nursi maantee, mis ei ole veel ühendatud otse Viitina, Sänna ja Võru maantee ristiga, vaid teeb jõnksu piki mõisaallee mõisapargi juurest.

Allikas: EAA.2469.1.768 leht 1

Esimese Eesti Vabariigi perioodil Rõuge mõisa maad suures osas võõrandati ning praeguse aleviku alale mõõdeti välja rohkelt uusi asundustalusid. Muuhulgas jaotati laiali ka Rõuge mõisa südames asunud hoonestus.

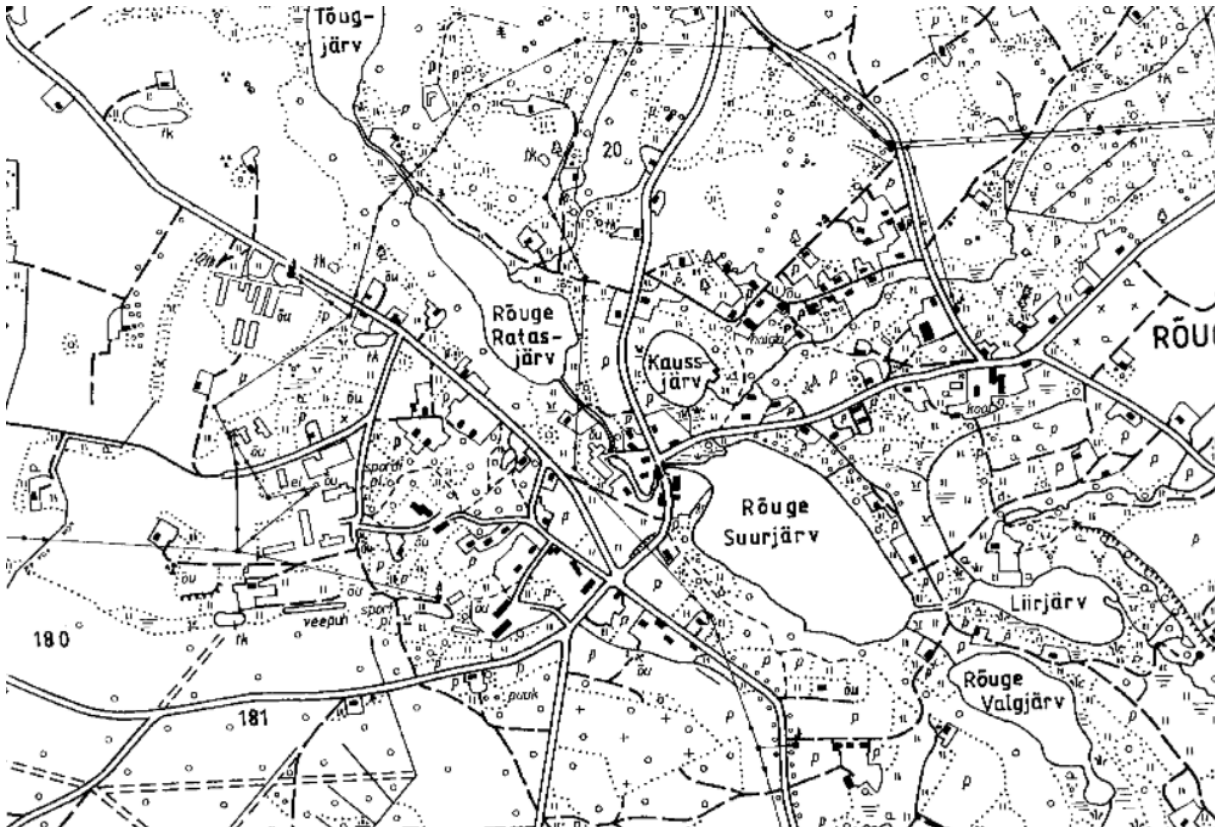


Joonis 4. Rõuge asulat kujutav väljavõte 1919. aasta kaardist (kaart on orienteeritud loode-kagusuunaliselt). Rõuge pastoraadile kuuluvaid alasid ei ole kaardile märgitud, ent hästi on jälgitavad uutele asundustaludele mõõdetud krundid (punased jooned). Uued talud on tähistatud eraldi numbritega.
Allikas: EAA.2072.9.680 leht 1



Joonis 5. Rõuge alevikku kujutav väljavõte Eesti Vabariigi 1935-1938. aasta topokaardist. Kaardil on hästi vaadeldav rohkete uute talukohtade lisandumine endistele mõisamaadele.
Allikas: Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus, 2021

Nõukogude perioodil oli Rõuge samanimelise sovhoosi keskuseks. Nõukogudeaegse pärandina on alevikku rajatud mitmeid põllumajandusliku tootmisega seotud hooneid ning kortermaju, mis kerkisid valdavalt asula lääneosasse. Alevikuna võeti Rõuge esimest korda arvele 1977. aastal, kui alevikuks liideti kokku Ala-Rõuge ja Mäe-Rõuge külad ning Rõuge asundus⁴.

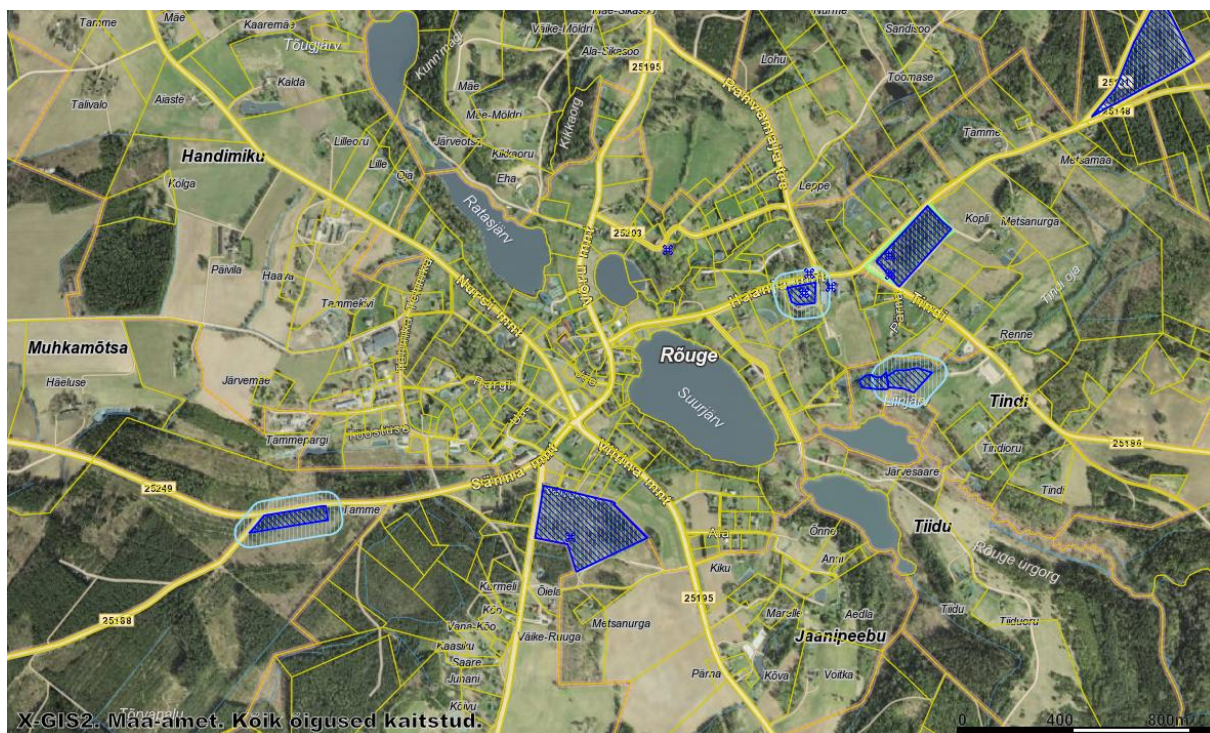


Joonis 6. Rõuge alevikku kujutav väljavõte Nõukogude Liidu 1978-1989. aasta katastrikaardist. Iseloomulikult on näha uute, suuremastaabiliste hoonete lisandumine aleviku lääneosasse, endise mõisasüdame ümbrusesse. Samuti on kaardil kajastatud Nursi maantee õgvendatud osa, millega endine Viitina maantee sihis mõisaallee on olulisest liikumissuunast kõrvale jäänud.

Allikas: Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus, 2021

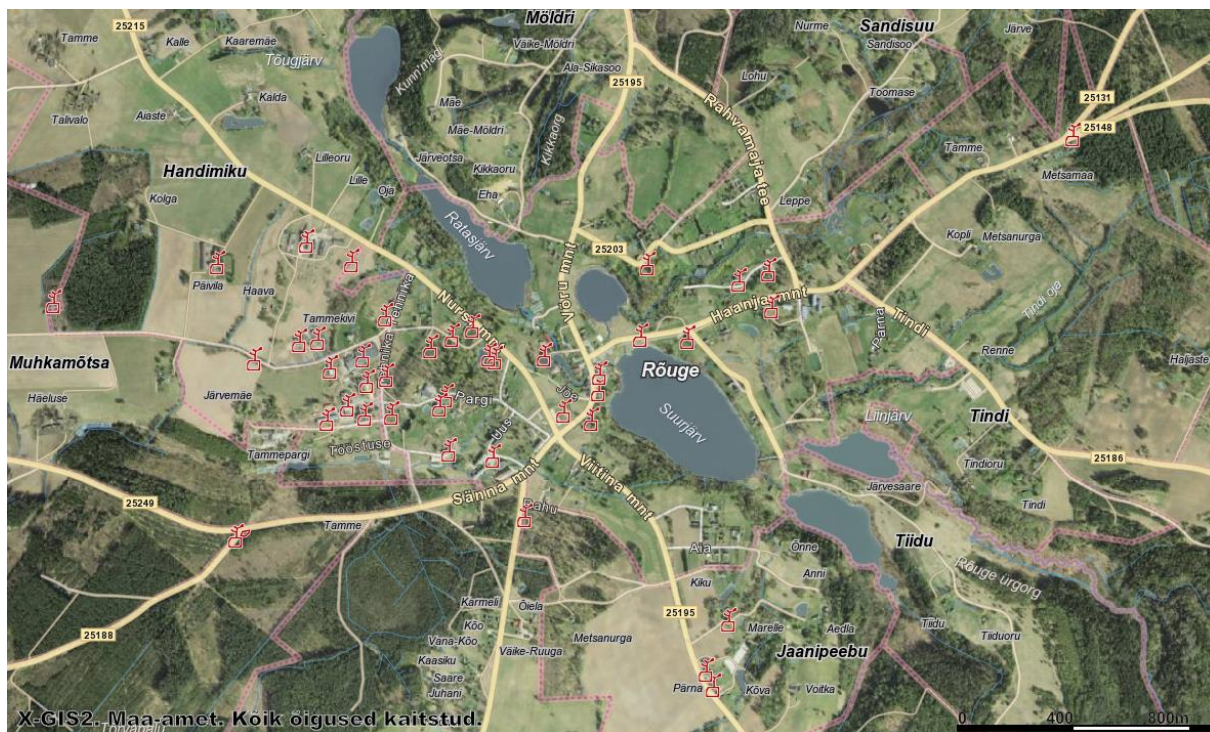
Eesti Vabariigi taasiseseisvumise järgselt sai Rõuge omanimelise valla keskuseks ning säilitas oma positsiooni ka pärast 2017. aasta haldusreformi, kui endised Haanja, Misso, Mõniste, Rõuge ja Varstu vald koondusid ühise Rõuge valla nime alla. 2010. aastal avati aleviku keskosas, vahetult Suurjärvest läände jääval avatud alal monument Eesti Ema, mille kavandi autoriteks on Ilme Kuld ja Riho Kuld, skulptuuri teostasid Margus Kurvits ja Kristjan Kittus.

⁴ Kallasmaa, Päll, ja Eesti Keele Instituut.



Joonis 7. Rõuge aleviku muinsuskaitsealused objektid. Eraldi on mainimist väärt keskusest itta jäävad vana asulakoht ja linnus ning kirik ja vana kalmistu. Asulast lõunas paikneb Jaani-Peebu kalmistu ning asulast läänes asub Tõrvapalo ristimets.

Aluskaart: Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendus, 2021



Joonis 8. Rõuge alevikuga seotud pärandkultuuri objektid. Valdav enamik aleviku pärandkultuurist on kaardistatud asula lääneosas ning on seotud kunagise mõisasüdame ning nõukogudeaegse sovhoosi põllumajandushoonetega. Aleviku keskosas on pärandkultuuriobjektidena välja toodud erinevad mõisa tootmishooned ning aleviku idaosas täiendavalt kirikuga seotud hoonestus, vana apteek, rahvamaja, aga ka sõjapärandi elemendid.

Aluskaart: Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakendus, 2021

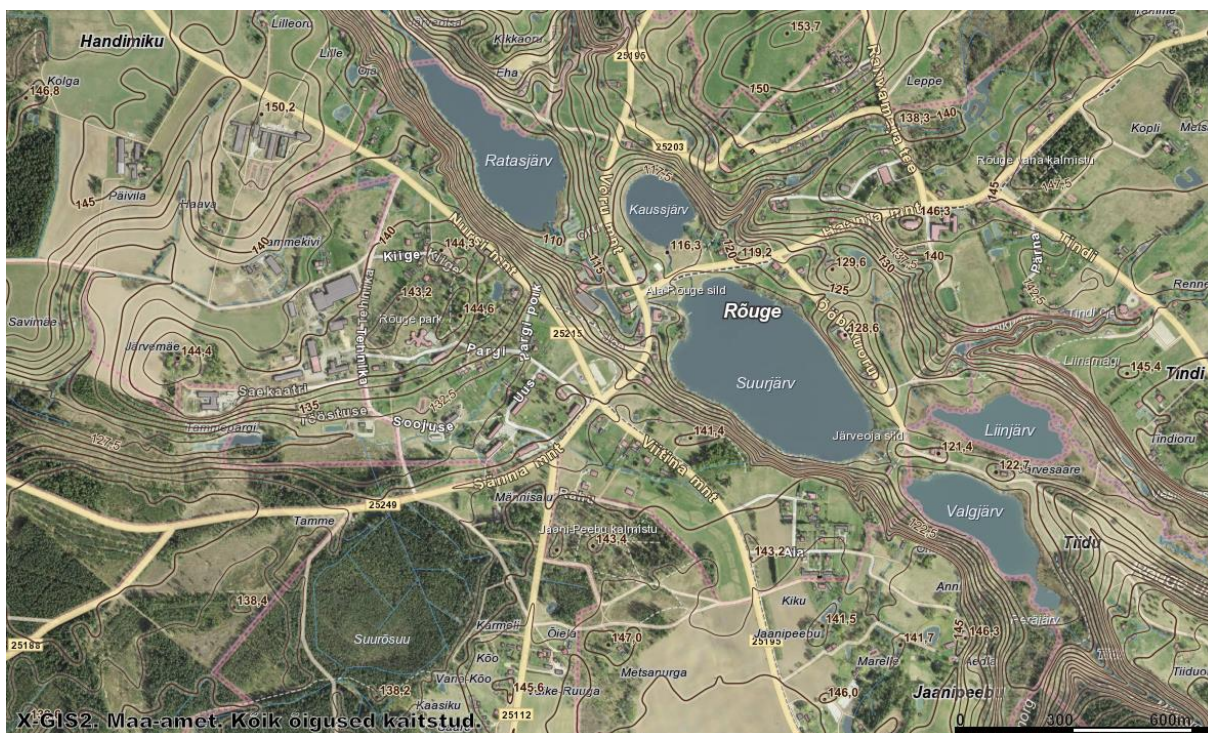
2.2. Aleviku maastikuline ülesehitus, sh geoloogia

Rõuge alevik asub Haanja kõrgustiku loodeservale jääva Rõuge ürgoru ümbruses, kus järsunõlvalise oru põhjas paiknevad ridamisi loode-kagusuunalised järved. Ürgoru põhjas looklev Haanja kõrgustikult Võhandu jõkke suubuv Rõuge jõgi läbib seitsmest järvest koosnevat aheljärvestikku, millest suurim ja ühtlasi Eesti sügavaim (38 m), on Rõuge Suurjärv.

Geoloogiliselt on Rõuge piirkonnas aluspõhja kivimiteks Kesk-Devoni ladestiku aleuroliit, liivakivi ja savi. Kuivõrd Haanja kõrgustikul asunud irdpangaste sulavete äravool Võru-Hargla nõo suunas kulges piki Devoni kivimikihtidesse lõikunud Rõuge ürgorgu, on orusüvend täitunud jääaja setenditega, Maa-ala ida- ja põhjaosas levivad valdavalt mõhnastikud, mis on moodustunud glatsiofluviaalsetest setetest. Asulast lääne suunas on valdav künklik moreenreljeef.

Pinnakatte paksus ürgoru keskel on 100 või enam meetrit, kõrgematel ürgoru kaldaaladel ca 80 meetrit, mis tagab, et piirkonnas on põhjavesi looduslikult väga hästi kaitstud.

Rõuge asula reljeef on väga vahelduv, absoluutkõrguste vahemikuga 110 kuni 145. Madalamad alad paiknevad asula keskele jääva ürgoru põhjas. Järvedeahelast läänes ja edelas tõuseb maapind järsult kõrgemale, idas ja kirdes on tõus veidi laugem. Tänu künklikule maastikule on Rõuge väga maaliline väikeasula, mille erinevatest punktidest avanevad olulised vaatesektorid maamärgina üle maastiku kõrguvalle Rõuge kirikule ning Eesti Ema monumendile.



Joonis 9. Rõuge aleviku kõrgusandmed. Selgelt eristuvad ürgoru järsud nõlvad asula keskosas ning üldine künklik maastikumuster.

Aluskaart: Maa-ameti kõrgusandmete kaardirakendus, 2021



Joonis 10. Looduskaitseobjektid Rõuge alevikus. Asula idaosa koos järvestikuga kuulub Haanja looduspargi koosseisu. Aleviku loodeosas paikneb täiendavalt kaitsealune mõisapark.
Aluskaart: Maa-ameti looduskaitse kaardirakendus, 2021

2.3. Aleviku funktsionaalne ülesehitus ja olulisemad tõmbepunktid

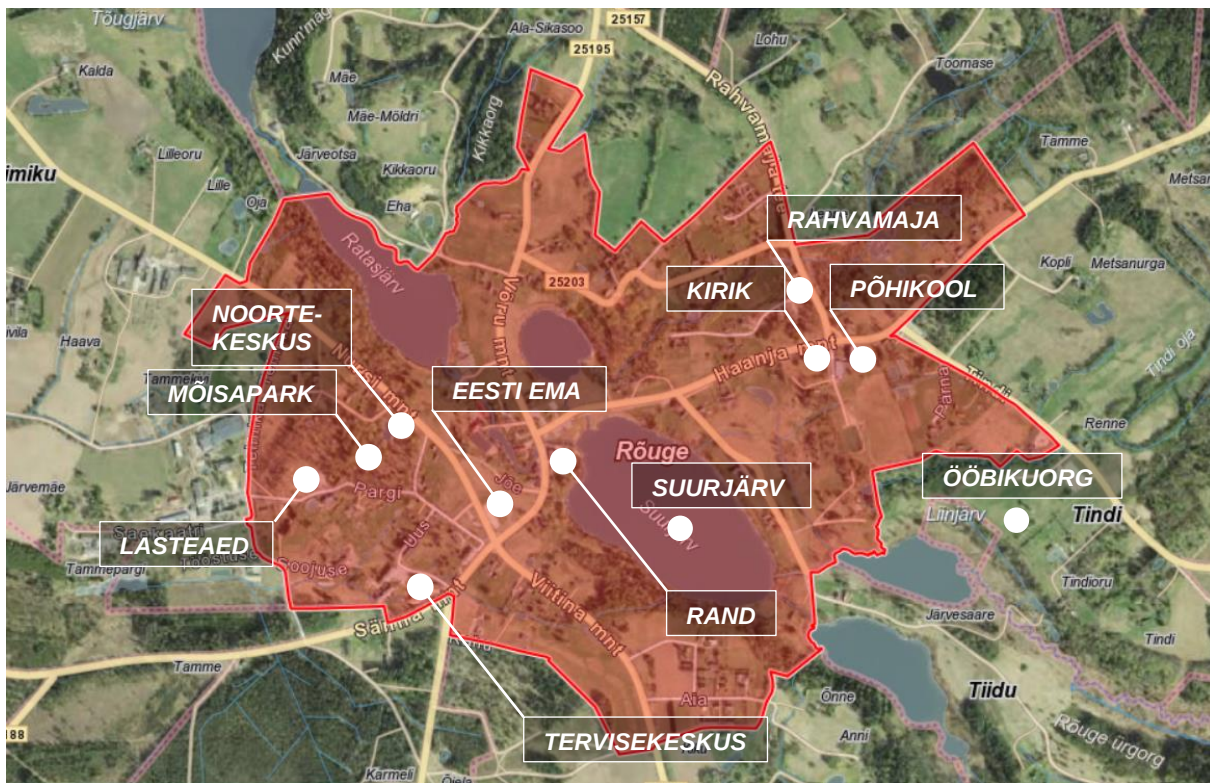
Rõuge alevik on oma olemuselt kompaktne väikeasula, mille läbimõõt on igas suunas ligikaudu 2,5 km. Aleviku erinevad funktsioonid ja tõmbepunktid asuvad näiliselt asula eri osades ning kuigi ühelt poolt ei ole vahemaad objektiivselt märkimisväärsed, siis teisalt mõjub teekond vahelduva reljeefi tõttu subjektiivselt pikemana.

Rõuge suurimaks miljööliseks väärtuseks ei ole niivõrd selle arhitektuurne tervik kui maastikuline vaheldusrikkus, mida rõhutab maastikuga harmoneeruvalt paigutunud hoonestus. Kuivõrd suurem osa sovhoosi tööstushoonetest asuvad aleviku keskusest läänes, endise mõisakeskuse alal, ning ka kunagine mõisa peahoone on hävinud, ei moodusta mõisasüda enam terviklikult tajutavat ajaloolist kompleksi ning on tänapäeval raskesti tajutav.

Hoolimata sellest, et nõukogude perioodil on mitmeid algupäraseid tsaariaegseid põllumajandus- ja tootmishooneid ümber ehitatud, on Rõuge keskuse arhitektuuripildis tajutavad nii tsaari-, esimese vabariigi kui nõukogudeaegne kihistus. Lisaks mõningatele erinevatest ajajärkudest pärinevatele ühiskondlikele- ja ärihoonetele asub Rõuges rohkelt väiksemaid üksikelumuid, mis osati paiknevad hajusalt, ent osati on koondunud väiksematesse gruppidesse, millest olulisemad jäävad Suurjärvest põhja ja lõuna suunas. Üldreeglina mõjuvad alevikus paiknevad üksikelumud mitte aedlinlikena, vaid pigem meenutavad traditsioonilisi taluõuesid, kuhu lisaks elamule on püstitatud rohkelt abihooned. Nõukogude perioodil on valdavalt aleviku lääneosasse rajatud ka väike korterelamute piirkond.

Aleviku olulisemad ühendusteed kohtuvad Rõuge Suurjärvest vahetult läände jäävas sõlmpunktis, kus ristuvad Võru, Sänna, Nursi ja Viitina maanteed. Ristmiku kõrval paikneb 2010. aastal rajatud 3,6 meetri kõrgune Eesti Ema monument. Nursi maanteest läänes, ajaloolise mõisapargi servas asub Rõuge mõisa endisesse suvemajja rajatud noortekeskus.

Rõuge tõenäoliselt kõige olulisemaks tõmbepunktiks võib lugeda Suurjärvest kirdes asuvat ajaloolist kirikut, mis mõjub olulise ruumilise dominandina ning on vaadeldav Rõuge väga erinevatest punktideist. Lisaks paiknevad kiriku kõrval Rõuge põhikool, Rõuge rahvamaja ning Rõuge Vabadussõja mälestussammas. Rõuge Suurjärve äärne ranna-ala, mille kõrval asub ka praegune pood, jääb asula keskele, Suurjärve loodekaldale. Rõuge lasteaed asub aleviku lääneosas, ajaloolisest mõisapargist edelas, ning Rõuge vallamaja otse Suurjärve idakaldal.



Joonis 11. Rõuge aleviku olulisemad tõmbepunktid
Aluskaart: Maa-ameti looduskaitse kaardirakendus, 2021

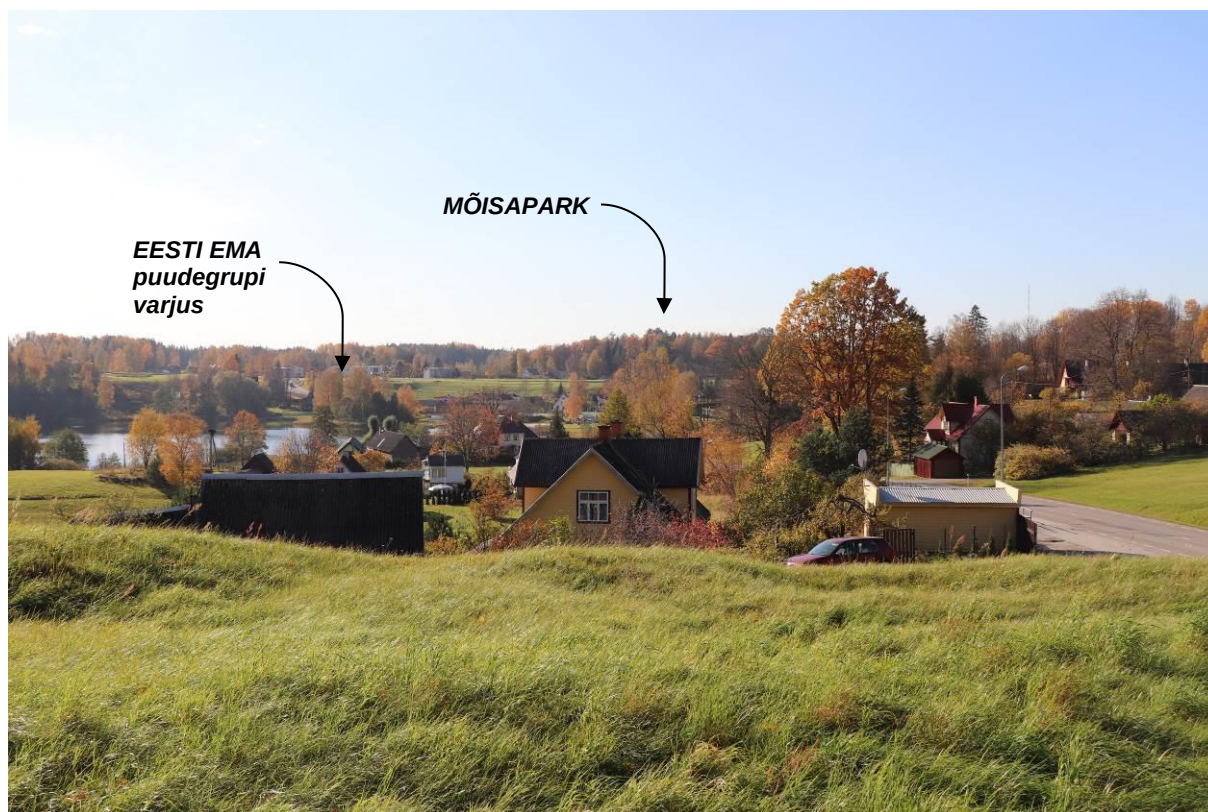


Foto 1. Vaade Rõuge kiriku juurest Suurjärve suunas. Nähtav on nii Rõugele iseloomulik reljeefne maastik, erinevatest perioodidest pärit väikesed elamud ürgoru nõlvadel kui taamal asuv mõisapark.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

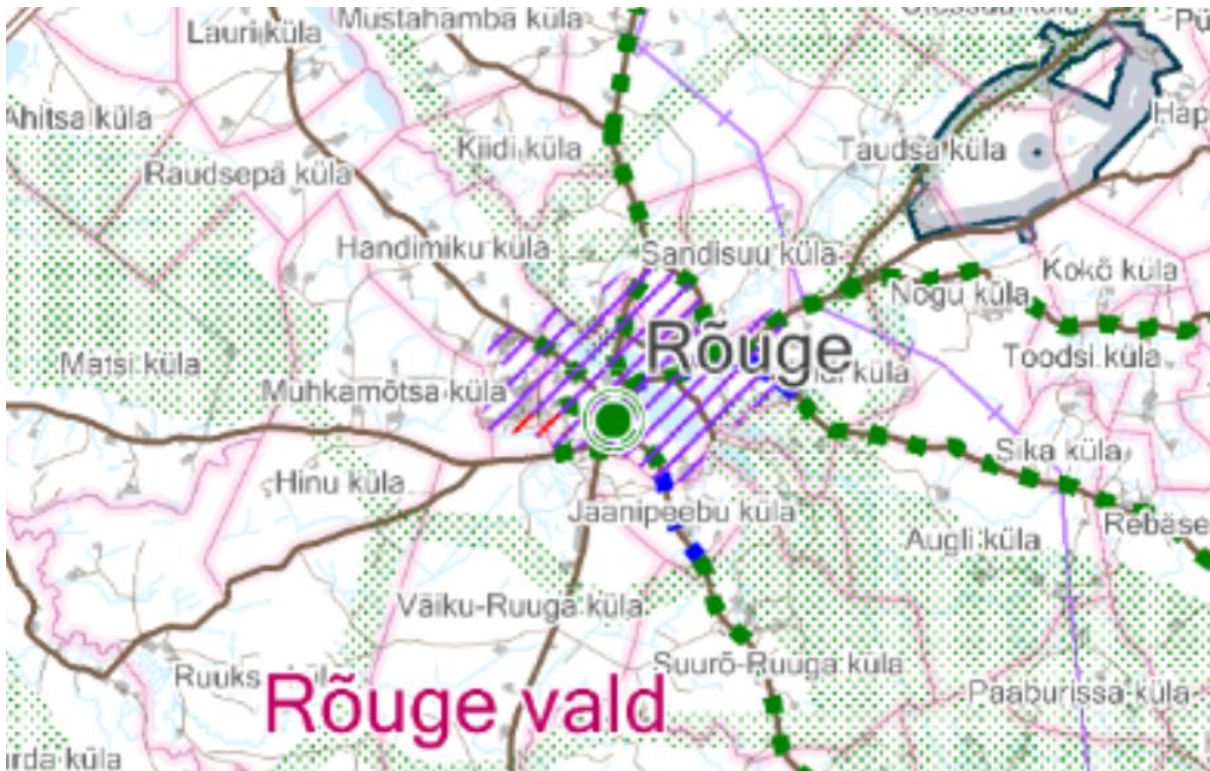
2.4. Aleviku ruumilised suundumused maakonna- ja üldplaneeringus ning looduskaitsealadest dokumentidest tulenevad kitsendused

2.4.1. Võru maakonnaplaneering 2030+

Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81) määratleb Rõuge kui kohaliku keskuse, mille eesmärgiks on toetada teenuste pakkumist ääremaalistel aladel. Lisaks on Rõuge keskus määratud linnalise asustuse alaks. Keskuste võrgustiku eesmärgiks on maakonnaplaneeringu alusel luua eeldused kahaneva elanikkonna tingimustes toimivaks asustusstruktuuriks, kus teenused ja töökohad on koondunud väljakujunenud keskustesse. Keskustega seotakse teedevõrk, sh uuendatakse kergliiklusteede vajadus ja põhimõtteline paiknemine.

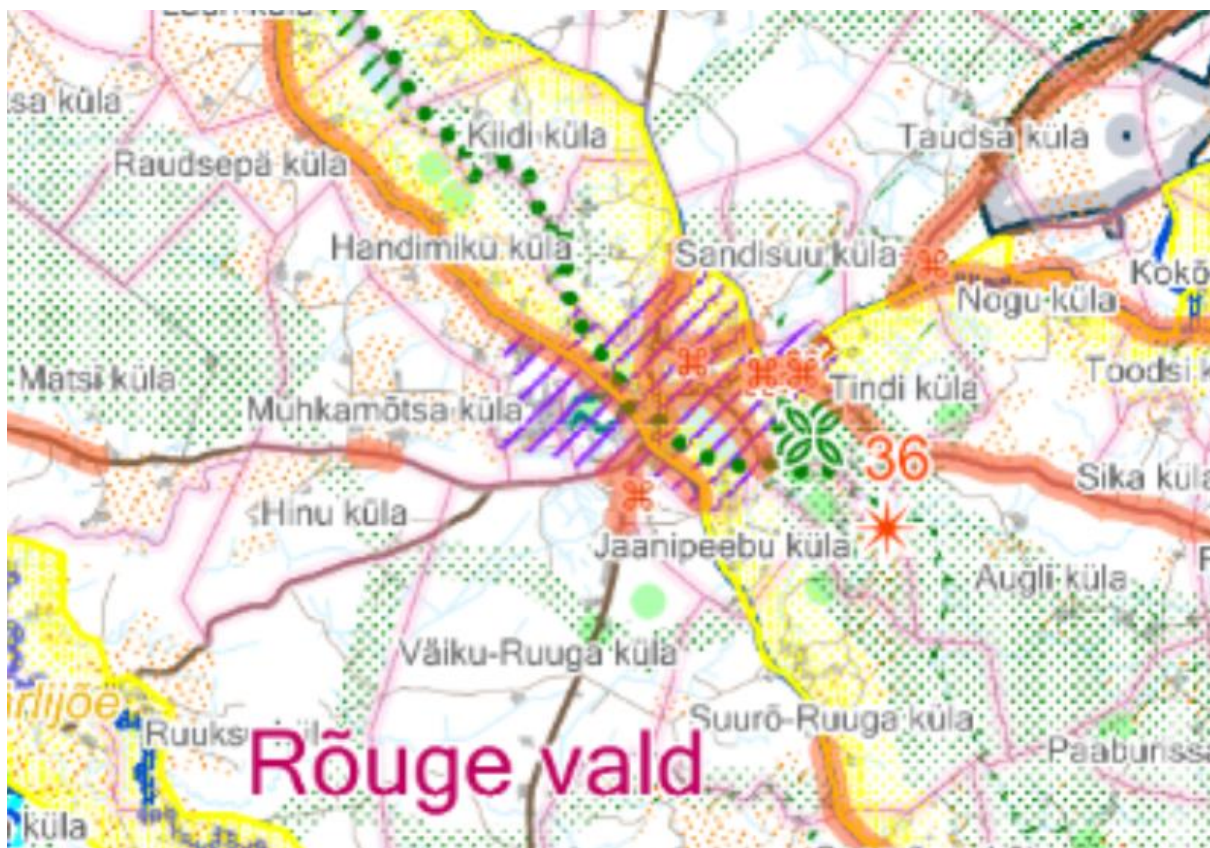
Linnalise asustusega alade määramise eesmärgiks on tõsta olemasolevate keskuste tihedust ja kompaktsust, suurendades seeläbi piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustades mitmekesise elukeskkonna säilimist, sh ettevõtlusalade arengut. Samuti on kompaktse linnalise asustuse tagamine oluline tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ja säilitamisega seotud kulutuste madalal hoidmiseks.

Linnalise asustusega alade piires on tiheasustusalad täiendavalt täpsustatud liitumiseelsete valdade üldplaneeringutes. Kuivõrd liitumiseelse Rõuge valla territooriumil puudub kehtiv üldplaneering, on Rõuge aleviku keskus määratud tiheasustusalaks hetkel kehtiva maakonnaplaneeringuga.



Joonis 12. Võru maakonnaplaneering 2030+. Asustuse suunamine. Roheline ring tähistab kohalikku keskust, lilla viirutus linnalise asustuse ala, punane viirutus ettevõtlusala, roheline täpistik rohelise võrgustiku ala, roheline punktiirjoon perspektiivset kergliiklusteed ja sinine punktiirjoon olemasolevat kergliiklusteed.

Maakonnaplaneeringus on Rõuge aleviku Viitina ja Nursi maanteedest ida poole jääv ala määratud väärtuslikuks maastikuks, kus tuleb säilitada maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljö. Täiendavalt on Nursi maantee ja osa Viitina maanteest, samuti mitmed aleviku sisse jäävad teelõigud määratud ilusateks teelõikudeks, mis tähendab, et edasise arendus- ja hooldustegevuse käigus on oluline säilitada nendelt avanevad vaated.



Joonis 13. Võru maakonnaplaneering 2030+. Ruumilised väärtused. Kollasega on tähistatud väärtuslik maastik, punase laia joonega ilus teelõik, punase tähega kauni vaatega koht, rohelise täpistikuga rohelise võrgustiku ala, oranži täpistikuga väärtuslik põllumaa, rohelise täppjoonega RMK loodusrada.

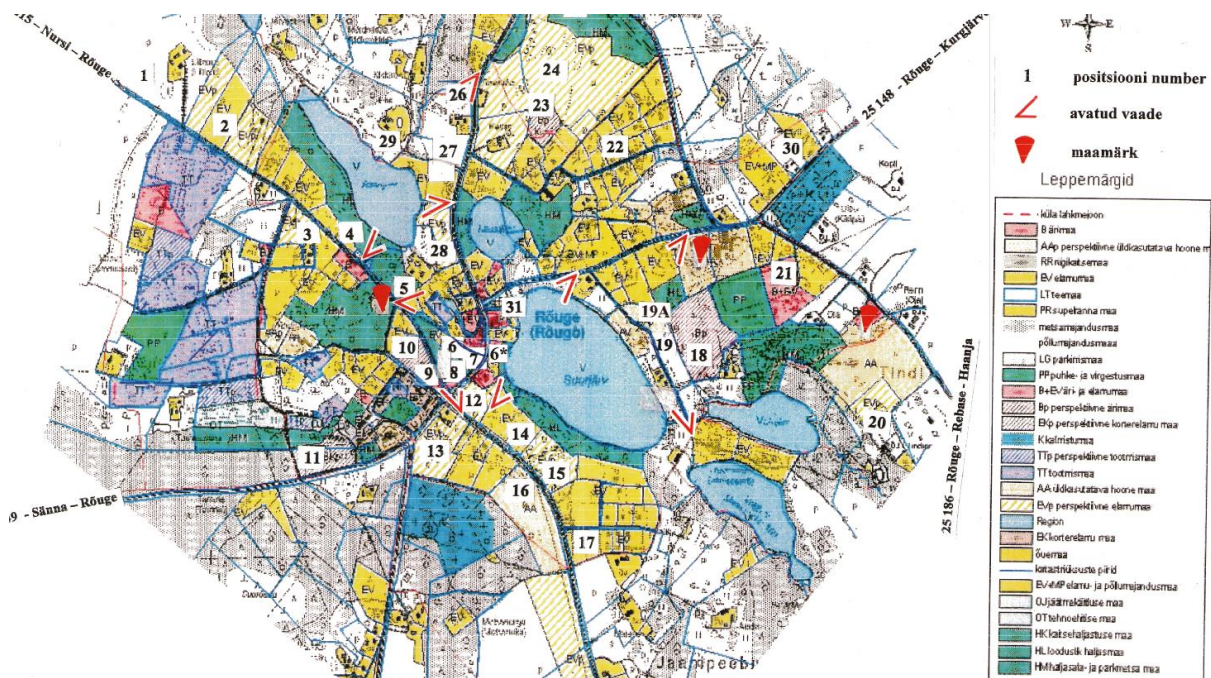
2.4.2. Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses

2010. aastal endise Rõuge valla üldplaneeringu koostamise käigus valminud dokumendiga antakse konkreetsetele maa-aladele erinevad soovitused ja tingimused nende arendamiseks. Üldiste soovitustena uute hoonete kavandamisel on välja toodud, et nende proportsioonid ja maht peaksid sarnanema olemasolevate ja naaberhoonetega ning arhitektuurilahendusega tuleb tagada hoonete sulandumine olemasolevasse miljösse, arvestada piirkonnale omast reljeefi ning täiendada tundlikult olemasolevat asustusstruktuuri. Samas on dokumendis öeldud, et pole soovitatav projekteerida uut „vana maja“.

Uute hoonete rajamisega on täiendavalt määratletud kõrghaljastuse rajamise nõue, mille aluseks peab olema hoonete ehitusloa taotlemiseks esitatav haljastuse projekt. Haljastuse projekteerimisel on oluline jätta vaated avatuks ehk olulistesse vaatekoridoridesse ei tohiks istutada üle 1,5 m kõrguseks kasvavaid puid-põõsaid.

Uute arendatavate alade teede planeerimisel on soovitatav kavandada maastikku järgivaid ja pigem looklevaid teid/tänavaid ning vältida pikki sirgeid lõike.

Nii hoonestuse kui haljastuse kavandamisel tuleb vältida vaateid varjavaid lahendusi. Oluliste maamärkidena, millele vaadeldavust tuleb sissesõiduteedelt ja oru nõlvadelt tagada, on uuringus välja toodud kirik, noortekeskus, kool ja pastoraat ning vaatetorn.



Joonis 14. Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses. Maamärkide, vaatekohtade ja arendusalade tingimusi kirjeldavate tähistustega kaart.

2.4.3. Haanja looduspargi kaitse-eeskiri

Haanja Haanja looduspargi kaitse-eeskiri on vastu võetud Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrusega nr 10. Haanja looduspargi kaitse-eeskirja kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärgiks maastikuilme. Rõuge aleviku keskus jääb kaitseala keskusala piiranguvööndisse, kus kaitstavad elupaigad on vähe- kuni keskoitelised mõõdukalt kareda veega järved, looduslikult rohkeitoelised järved, liigirikkad niidud lubjavesel mullal, niiskuslembesed kõrgroostud, aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud ning liigirikkad madalsood.

3. Maa-alade analüüs

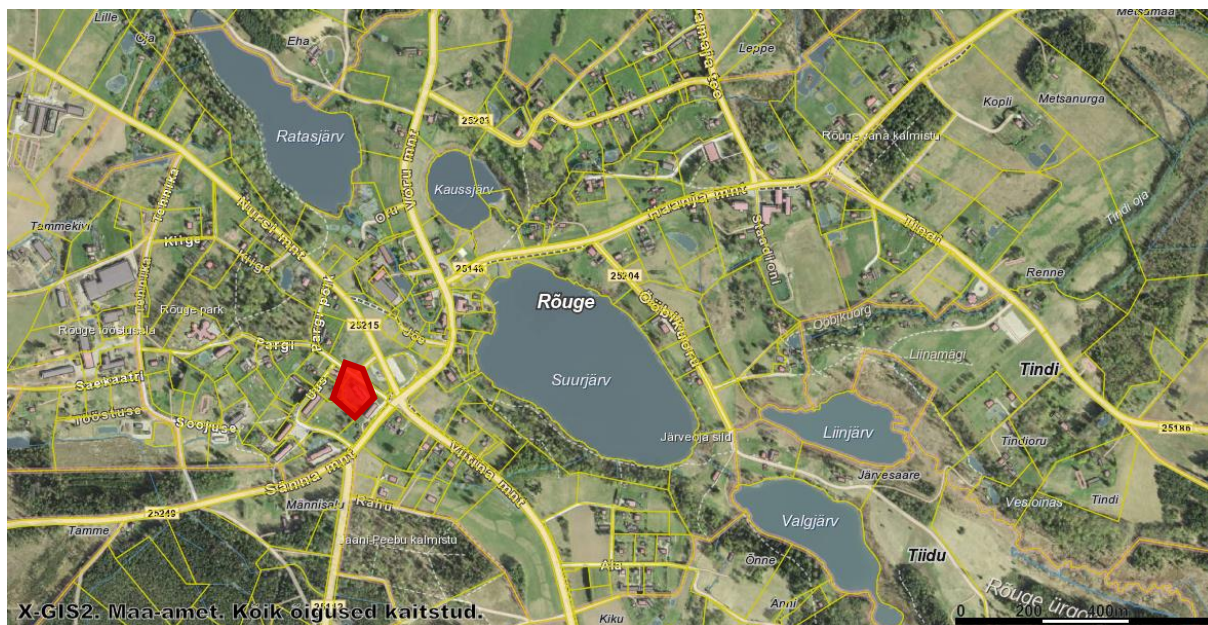
3.1. Laadaplatsi ala

3.1.1. Ala üldinfo

Laadaplatsi maaüksus (katastriüksuse tunnusega 69701:004:0194) asub Rõuge asula lääneosas Nursi maantee ja Pargi tänava (endise Viitina maantee sihis kulgenud mõisaallee) vahel. Laadaplatsi kinnistu kuulub munitsipaalomandisse. Alale ei jää ei looduskaitset ega muinsuskaitset piiranguid, küll aga asuvad maaüksuse vahetus läheduses nii Haanja looduspark kui kaitsealune Rõuge mõisa park. Looduspark jääb Laadaplatsi maaüksusest teisele poole Nursi maanteed, Rõuge mõisa park ca 70 m loode suunas.

Ala paikneb Võru maakonnaplaneering 2030+ alusel määratud Rõuge linnalise asustusega alal, väljapool väärtuslikke maastikke ja rohevõrgustikku. Maa-ala kõrvale jääv osa Nursi maanteest on maakonnaplaneeringuga määratud ilusaks teelõiguks.

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel on Laadaplatsi maaüksus tähistatud positsiooninumbriga 10. Tegu on üldmaana määratletud alaga, mille perspektiivsel arendamisel on lubatud projekteeritava hoone kõrguseks 2-3 korrust ning kas madal viilkatus või 0-kaldega katus. Hoone mahud on ette nähtud liigendada nii kõrguses kui horisontaalsuunas. Hooned peavad olema individuaallahendusega, st keelatud on planeerida tüüpseid moodulhale. Ehitusloa taotlemisel esitatava projekti mahus peab olema vastava ala spetsialisti poolt koostatud krundi haljastuse ja heakorra projekt. Uuringus tähistatud olulisi vaatesektoreid alalt ei avane, ent maa-ala on hõlmatud Viitina maanteelt loode suunas avaneva vaatesektoriga.



Joonis 15. Laadaplatsi kinnistu paiknemine Rõuge alevikus.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

3.1.2. Ala maastikuline, funktsionaalne ja miljööline analüüs

Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus

Laadaplatsi ala jääb Rõuge aleviku linnalise tiheasustusala piiridesse, kirikust linnulennult ca 900 m ning Rõuge Suurjärve äärsest ranna-alast ca 300 m kaugusele. Maa-alast lõunas asub Rõuge tankla ning diagonaalis üle Nursi maantee kagu suunas Eesti Ema monument, mis mõlemad on aleviku kontekstis olulised sihtpunktid ja maamärgid (üks funktsionaalne, teine kultuurilooline). Lisaks asub Laadaplatsi ala Rõuge oluliseks sõlmpunktiks kujunenud Viitina, Nursi, Võru ja Säna maanteede ristmiku kõrval.



Foto 2. Laadaplatsi maa-ala vaadatuna kagust, Eesti Ema monumendi suunast. Maa-ala taga näha mõisapark ja läbi puude riivamini ka mõisa endine suvemaja, tänane noortekeskus.

Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Viitina, Nursi, Võru ja Säna maanteede ristumiskohalt kulgevad välja ehitatud jalgteed nii ürgoru põhjas asuvasse aleviku mõttelisse keskusesse kui piki Viitina, Säna ja Vastse-Roosa maanteid. Kuna Laadaplatsi ala kõrval kulgeva Nursi maantee sihis ei ole kergliiklusteed aga rajatud, siis otsene autodest eraldatud ligipääs alale puudub. Kõige ohutumalt saavad kergliiklejad Laadaplatsi kinnistule liikuda piki Pargi tänavat, kus liiklus on väga väike.

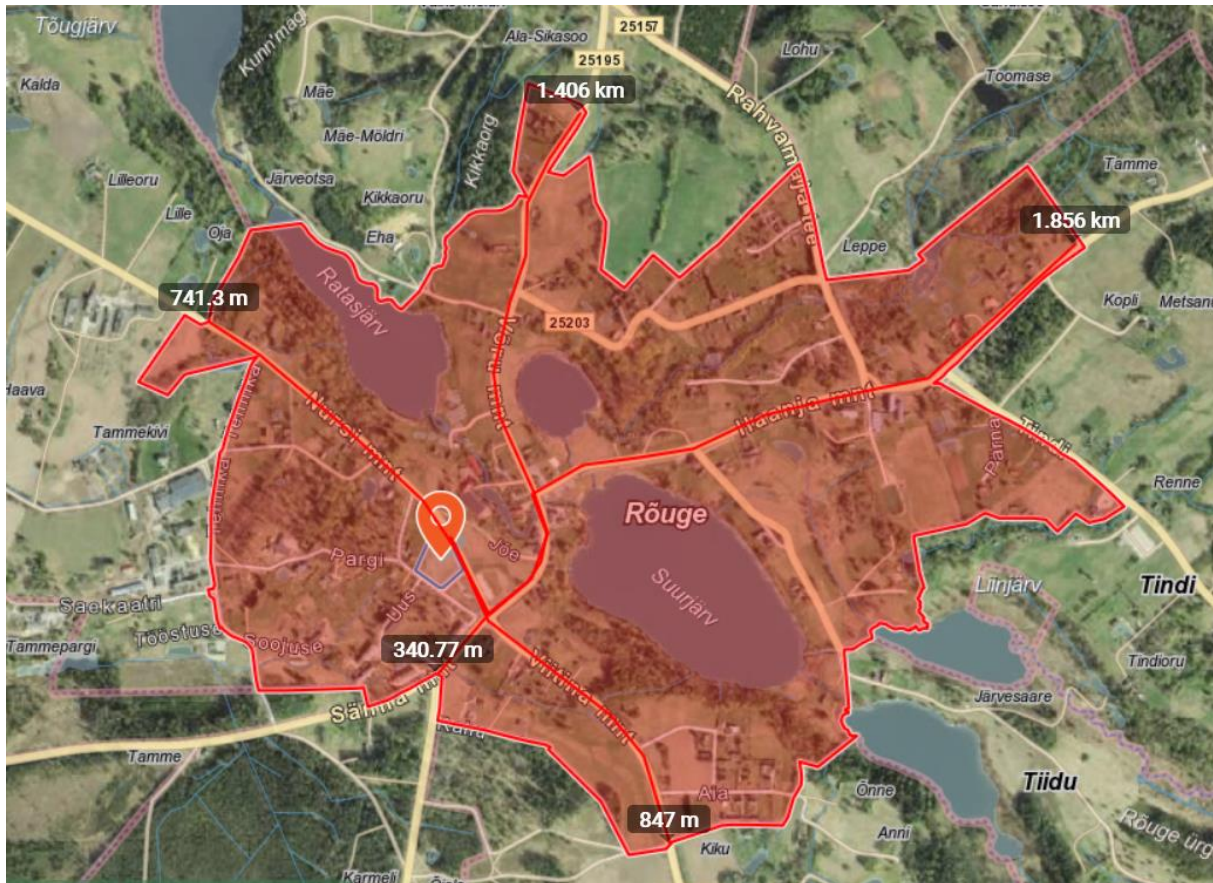
Üldiselt võib siiski öelda, et Laadaplatsi ala ligipääsetavus on aleviku konteksti arvestades pigem hea. Paiknemine oluliste teede ristumiskohas ning ürgoru kõrgel avatud kaldal tagab, et maa-ala on mootorsõidukitega liikujatele, nii kohalikele kui läbisõitjatele, kergelt leitava ja märgatav.

Kergliikluse vaatepunktist on Laadaplatsi ala paiknemine soodsam aleviku lääneosa elanikele, kes ei pea maa-alale jõudmiseks läbima ürgorgu. Kõige ebamugavamasse positsiooni jäävad aleviku idaosa elanikud, kellest kaubanduskeskus jääks pea 2 km kaugusele. Samuti jääb alast kaugemale põhikool ning kirik. Laadaplatsi ala tugevuseks on aga selle lähedus aleviku suurematele korterelamutele, mis asuvad maa-alast otse idas. Samuti on maa-ala suhteliselt lähedal Rõuge lasteaiale ning noortekeskusele ja sinna rajatav kaubanduskeskus moodustaks loogiliselt funktsionaalse terviku maantee ristumiskohas paikneva tanklaga, toetades seeläbi aleviku ruumilist tihendamist. Täiendavalt on ala väga oluliseks eeliseks tõsiasi, et see on hästi vaadeldav ka ürgoru idanõlvalt, kiriku ja põhikooli ümbruse aladelt, mis lühendab subjektiivset teekonda uue kaubanduskeskuse juurde ning tekitab ka aleviku idaosast liikujale teekonna sihtmärgiks selge visuaalse orientiiri.

Alal kehtib hetkel Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“, millega sinna on määratud üldmaa maakasutus mis on mõeldud haljasalana vabaõhuürituste läbiviimise kohaks. Ka üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursete tingimuste uuringuga on Laadaplatsi kinnistu määratud üldmaaks, mida samas on soovitatud hoonestada kuni 2-3 korruseliste erilahendusega hoonetega. Kuigi kaubanduskeskus kui selline on äriefunktsiooniga ehitis, on tegu aleviku kontekstis olulise avalikkusele suunatud funktsiooniga. Samuti ei ole maa-ala üldmaana arendamiseks kõige sobilikum, kuivõrd lähedus suurele maantee ristumiskohale ning sellega kaasnev liiklusrumür ei toeta sinna eraldiseisva huvipunktina pargi, mänguväljaku, spordi- või rahvakogunemise platsi rajamist, eriti kuna vastavaid funktsioone toetab paremini juba olemasolev mõisapark, Rõuge rahvamaja ja kirik, Suurjärve äärne rand ning ka Eesti Ema monumendi ümbrus, mis küll on samuti avatud liiklusrumür. Laadaplatsi ala arendamine toimiks aleviku funktsionaalse terviklikkuse ja maa-ala kasutatavuse mõttes paremini koostöös osalise hoonestamisega, millega on võimalik blokeerida maantee müra ja kombineerida ala puhkeotstarbelist kasutust olulise funktsionaalse tõmbekeskusega. Kuigi üldmaa funktsiooni asendamine suure kasutatavusega äriefunktsiooniga toob maa-alal kaasa liiklusköormuse kasvu, siis arvestades käesoleva eksperthinnangu raames koostatud liiklusuuringut⁵, tuleb juurdepääsud Laadaplatsi alale lahendada Tankla tänava kaudu, mistõttu väikese kasutusköormusega Pargi tänav ja Pargi põik on võimalik säilitada rahulike kõrvaltänavatena.

Maa-ala funktsionaalsele paiknemisele ja ligipääsetavusele võib anda hinnangu „hea“.

⁵ Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021



Joonis 16. Laadaplatsi ala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus

Laadaplatsi ala jääb Rõuge aleviku keskuse lääneosasse ning paikneb mõtteliselt Rõuge ajaloolise mõisasüdame alal, ent on olnud alati hoonestamata. Maastikuliselt on tegu kõrgema alaga, kus Rõuge ürgoru kaldad on järvede äärsest lohist tõusnud taas järsult kõrgemale. Ürgorg jääb maa-alast itta ning kuivõrd Nursi maanteest idasse jäävale alale ei ole hoonestust rajatud ning maapind langeb seal järsult allapoole, avanevad Laadaplatsi alalt kaugvaated ürgoru idakaldale. Ositi, kohtades, kus ürgoru nõlvadel ei kasva märkimisväärset haljastust, on vaatesektorites näha ka oru põhjas asetsevaid järvi. Alalt on vaadeldavad nii Rõuge kirik kui Eesti Ema monument. Samuti on selgelt tajutav Rõuge mõisa park, mis moodustab Laadaplatsi maa-alast põhja suunas kõrguva ja kompaktse laialehisemetsa ilmelise koosluse.



Foto 3. Vaade Laadaplatsi alalt itta. Näha on nii Rõuge kirik, Eesti Ema monument kui ala kõrvale jääv tankla.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Laadaplatsi ala ise on hoonestamata ning ka Nursi maanteest ida suunas asuvad suured avatud alad, mistõttu mõjub kinnistu ümbruse maastik väga avarana. Kuna ala jääb Rõuge aleviku oluliste maamärkide suhtes teisele poole Nursi maanteed, ei sule ala arendamine maanteedelt avanevaid ilusaid vaateid ürgorule ja järvedele. Küll aga võib suure hoonemahu läbimõtlema paigutamine mõjutada maakonnaplaneeringus ilusa teelõiguna arvele võetud Nursi maantee pikisihis avanevaid vaateid ja ruumimuljet ning hakata liigselt domineerima Eesti Ema monumendi suhtes.

Suuri ühiskondlikke ehitisi maa-ala vahetusse lähedusse ei jää, ent kinnistust edelas, teisel poole Pargi tänavat, asuvad mitmed nõukogude perioodil rajatud korterelamud, millest väiksemad on kahekorruselised ning 250-350 m² ehitisealuse pinnaga (Pargi tn 1, Pargi tn 3). Uue tänava ja Sänna maantee aadressidega korterelamud on Pargi tänava äärsetest mõnevõrra suuremad, kahe- kolmekorruselised ning ehitisealuse pinnaga ca 380-700 m².



Foto 4. Pargi tänav. Otse ette jääb Rõuge mõisa park, vasakule korterelamud, paremal nurgas on näha Laadaplatsi kinnistust põhja suunas jääv eramu.

Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Vahetult Laadaplatsi kinnistu kõrvale, sellest loode ja põhja suunas jäävad Pargi tn 2 ja Pargi põik 1 kinnistud, mis on hoonestatud üksikelamute ja nende abihoonetega. Tegu on nõukogude perioodil rajatud ühepereelamutega, mis on paigutatud mõisapargist otse üle tee. Mõlema kinnistu suurus on ligikaudu 3 750 m². Kuigi kavandatav kaubanduskeskus koos teenindusalaga on eramutega võrreldes sootuks teise funktsionaalsuse ja mahuga, siis arvestades Laadaplatsi ala suurust, on arvestuslikult võimalik paigutada uusehitis maa-alal selliselt, et eramute ja uue hoone vahele jääb piisav puhver.



Foto 5. Laadaplatsi ala. Näha on ala paiknemine tankla, Nursi maantee ning maa-alast põhja suunas jäävate eramajade suhtes.

Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maastikulises mõttes on ala suurimaks kitsaskohaks tõsiasi, et sellele hoonestuse rajamine sulgeb paratamatult osa vaatesektoritest, mis hetkel avanevad kunagiselt mõisaalleelt (tänapäeval Pargi tänavalt) kirikule ning Eesti Ema monumendile. Samuti on kavandatud hoonemaht suurem ümbruse tavapärasest keskmisest.

Kuigi konkreetse asukoha hoonestamine muudaks möödapääsmatult praegust avarat ruumimuljet, tuleb nentida, et tegu on siiski Rõuge linnalise asumiga, mis piirneb läänest ka suuremate hoonemahtudega ning nii ei mõju avar maa-ala mitte osana looduskeskkonnast, vaid pigem olemasoleva hoonestuse ja ürgoru nõlva äärsel ala vahelise tühimikuna. Lisaks, kuna Laadaplatsi alast lõunasse on juba rajatud Rõuge tankla, mis on antud piirkonda loonud tööstuslik-teenindusliku iseloomu ja funktsiooni ning on nii Sänna, Nursi kui Viitina maanteed pidi alevikku sisenedes igal juhul vaatesektorites nähtav, siis ei saa uue avalikkusele suunatud funktsiooni lisamist ja aleviku tihendamist antud asukohas lugeda Rõuge üldist miljööd kahjustavaks tegevuseks. Küll aga on oluline tagada, et kaubanduskeskuse maht ei hakkaks ida suunas avanevatel kaugvaadetel ega lähenedes Rõuge ürgoru põhjast piki Võru maanteed ülespoole domineerima Eesti Ema monumendi suhtes ning selle arhitektuurne lahendus toetaks piirkonnale lisandväärtuse andmist.

Kokkuvõtvalt võib maa-ala maastikulisele sobivusele anda hinnangu „piisav“.

Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga

Laadaplatsi katastriüksuse suuruseks on ligikaudu 7 400 m² ehk kui välja ehitataks kaubanduskeskus maksimaalses planeeritud mahus ehk ca 1 000 m² hoonealust pinda ning 1 500 m² parklat, kujuneks krundi kaubanduskeskusega seotud ehitusala suuruseks 35% krundi üldpinnast, millele lisanduvad juurdepääsuteed ja teenindusalad. Seega on küll üle poole krundi pindalast võimalik reserveerida selleks, et luua puhveralasid ümberkaudsete elanike rahu tagamiseks ning avalikku ruumi, mille abil on võimalik tehislik hoone ja parkla paremini integreerida aleviku üldisesse ruumilisse struktuuri, ent samas tuleb arvestada, et Laadaplatsi kinnistu kõrval asuvad eramajad ja korterelamud jäävad siiski kaubanduskeskuse lähemasse kontaktvööndisse.

Maa-ala suurusele võib anda hinnangu „piisav“.

Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus

Laadaplatsi katastriüksusest Nursi maanteest ida pool asub Haanja looduspargi (KLO1000469) Haanja looduspargi Keskusala piiranguvöönd (KLO1101523). Ligikaudu 70 m kaugusel kagusuunas on II looduskaitsekategooria aluste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*) leiupaik (EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuur, 04.10.2021).

Laadaplatsi katastriüksusest loodes asub kaitseala Rõuge mõisa park (KLO1200106), mis on II looduskaitsekategooria aluste liikide põhja-nahkhiire, veelendlase (*Myotis daubentonii*) ja suursõõra (*Plecotus auritus*) leiukoht. Rõuge mõisa pargis on ka III kaitsekategooria liigi kahelehine käokeel (*Platanthera bifolia*) leiukoht (EELIS, 04.10.2021).

Laadaplatsi katastriüksusel levivad nõrgalt leetunud (Lkl) mullad. Leetunud mullad on happelised liiv (liiv liivsavi) või harvemini saviliiv liival mullad.

Ala lääneosas, ligikaudu 1 700 m² suurusel maa-alal asuvad ümbruskaudsete elanike aiamaad ja kasvuhooned. Ülejäänud 5 500 m² krundi pindalast on varem olnud samuti kasutusel osaliselt aiamaadena, osaliselt hooldatava rohumaana, mistõttu puudub seal märkimisväärne kõrghaljastus. Vana Viitina maantee ja kunagise mõisa peaallee ehk praeguse Pargi tänava sihis kasvavad reas üksikud harilikud saared.

Kokkuvõtvalt ei ole maa-alal märkimisväärselt olulisi elupaikasid ning arvestades, et krundi suurus võimaldab ka ehituse järgselt tagada roheliste puhveralade säilimist ja haljastusprojekti koostamise korral ka maa-ala liigirikkamaks muutmist, ei ole alust arvata, et maaüksuse arendamine tooks kaasa olulise negatiivse mõju Rõuge looduskeskkonnale.

Looduskeskkonna seisundi säilitamise mõttes võib maa-alale anda hinnangu „hea“.



Foto 6. Laadaplatsi ala on valdavalt kaetud niidetava rohumaa.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021



Foto 7. Laadaplatsi alal kõrghaljastus praktiliselt puudub. Ainsateks vanemateks ja märkimisväärsimateks puudeks on üksikud Pargi tänava ääres kasvavad h. saared.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus

Laadaplatsi ala kuulub munitsipaalomandisse, mistõttu vallal ei ole vajadust selle arendamisega seotult maaomandamise küsimusega tegeleda.

Laadaplatsi kinnistu ei ole üleliia märkimisväärselt kitsendustega koormatud. Maa-ala läbivad küll Telia Eesti AS ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sideehitised, samuti ulatub sinna Nursi maantee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, ent kitsenduste ulatus ja iseloom ei sea maaüksusele selliseid piiranguid, mis takistaksid seal ehitustegevuse läbiviimist.

Maa-alale lähim alajaam (Arengu:(Mõniste) jääb sellest ligikaudu 85 m kaugusele kirdesse ning ala läheduses, sellest ca 20-50 m kaugusel läänes paiknevad nii vee-, kanalisatsiooni- kui kaugküttetorustikud.

Liiklusuuringu⁶ alusel on Laadaplatsi kinnistu juurdepääsude ja liikluslahenduse rajamise mõttes võimalikest asukohavariantidest üks kõige soodsamaid, kuivõrd sellele väga lähedal on juba olemas kergliiklusteed ning võimalik on tagada mootorsõidukite juurdepääsu nähtavuskaugused olemasoleva Tankla tänava ning Nursi maantee ristumiskohal.

Kokkuvõtvalt on Laadaplatsi kinnistu vahetus läheduses olemas elektriliitumise võimalus, kõik vajalikud tehnovõrgud ning samuti ei nõua liikluslahenduse väljaehitamine suuri eelinvesteeringuid, mistõttu võib maa-ala arendamise majanduslikule tasuvusele anda hinnangu „hea“.

3.2. Kaseaia ala

3.2.1. Ala üldinfo

Kaseaia maaüksus (katastriüksuse tunnusega 69701:005:0184) paikneb Rõuge aleviku lõunaosas Viitina maantee servas ning on lõunast ja läänest ümbritsetud Jaanipeebu küla maadega. Kaseaia kinnistu kuulub munitsipaalomandisse. Maa-alale ei jää looduskaitsealade ega muinsuskaitsealade piiranguid, ent kinnistu piirneb läänest muinsuskaitsealase Jaani-Peebu kalmistuga. Haanja looduspark jääb Kaseaia kinnistust teisele poole Viitina maanteed.

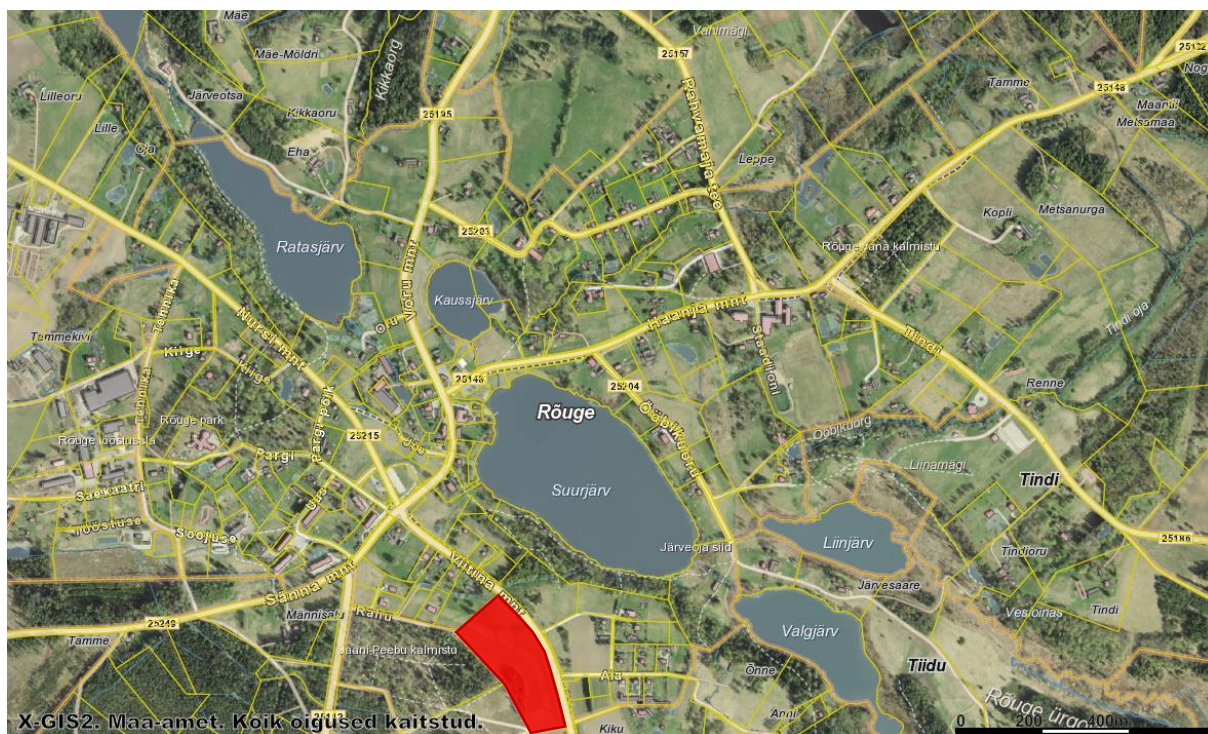
Ala paikneb Võru maakonnaplaneering 2030+ alusel määratud Rõuge linnalise asustusega alal, väljapool väärtuslikke maastikke ja rohevõrgustikku. Maa-ala kõrvale jääv osa Viitina maanteest on maakonnaplaneeringuga määratud ilusaks teelõiguks.

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel on Kaseaia maaüksus tähistatud positsiooninumbriga 16. Ala on planeeritud üldkasutatava hoone maaks, kuhu on plaanis rajada sotsiaalkeskus ning sotsiaalmaja. Hoonete mahud on ette nähtud liigendada ning need peavad olema

⁶ Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021

individuaallahendusega. Ehitusloa taotlemisel esitatava projekti mahus peab olema vastava ala spetsialisti poolt koostatud krundi haljastuse ja heakorra projekt.

Maa-alal kehtib Rõuge Vallavolikogu 25.02.2009 otsusega nr 8 kehtestatud „Rõuge alevikus ja Jaanipeebu külas Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ning Vanakuuste ja nendega piirnevate maa-alade detailplaneering, millega sinna on kavandatud hooldekodu rajamine.



Joonis 17. Kaseaia kinnistu paiknemine Rõuge alevikus.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

3.2.2. Ala maastikuline, funktsionaalne ja miljööline analüüs

Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus

Kaseaia ala jääb Rõuge aleviku linnalise tiheasustusala servaalale Viitina maantee kõrvale, kirikust linnulennult ca 900 m ning Rõuge Suurjärve äärsest ranna-alast ca 500 m kaugusele. Maa-alast vahetult läänes paikneb Jaanipeebu küla territooriumile jääv muinsuskaitsealune Jaani-Peebu kalmistu. Maa-alast põhja ja itta jäävad väikesed eramajade piirkonnad. Olulisi tõmbepunkte vahetult maa-ala kontaktvööndisse ei jää.

Kaseaia on hästi leitav Viitina maantee poolt alevikku sisenedes, ent teistes suundades läbisõitjatele ei ole maa-ala vaadeldav, kuna jääb aleviku keskuse suunast lähenedes eramajapiirkonna ning ürgoru läänepoolse kalda haljastuse varju.



Foto 8. Vaade Kaseaia kinnistu suunas Viitina, Nursi, Võru ja Säna maantee ristumiskohalt. Näha on ka kergliiklustee, mis kulgeb teeristilt Kaseaia kinnistu poole.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021



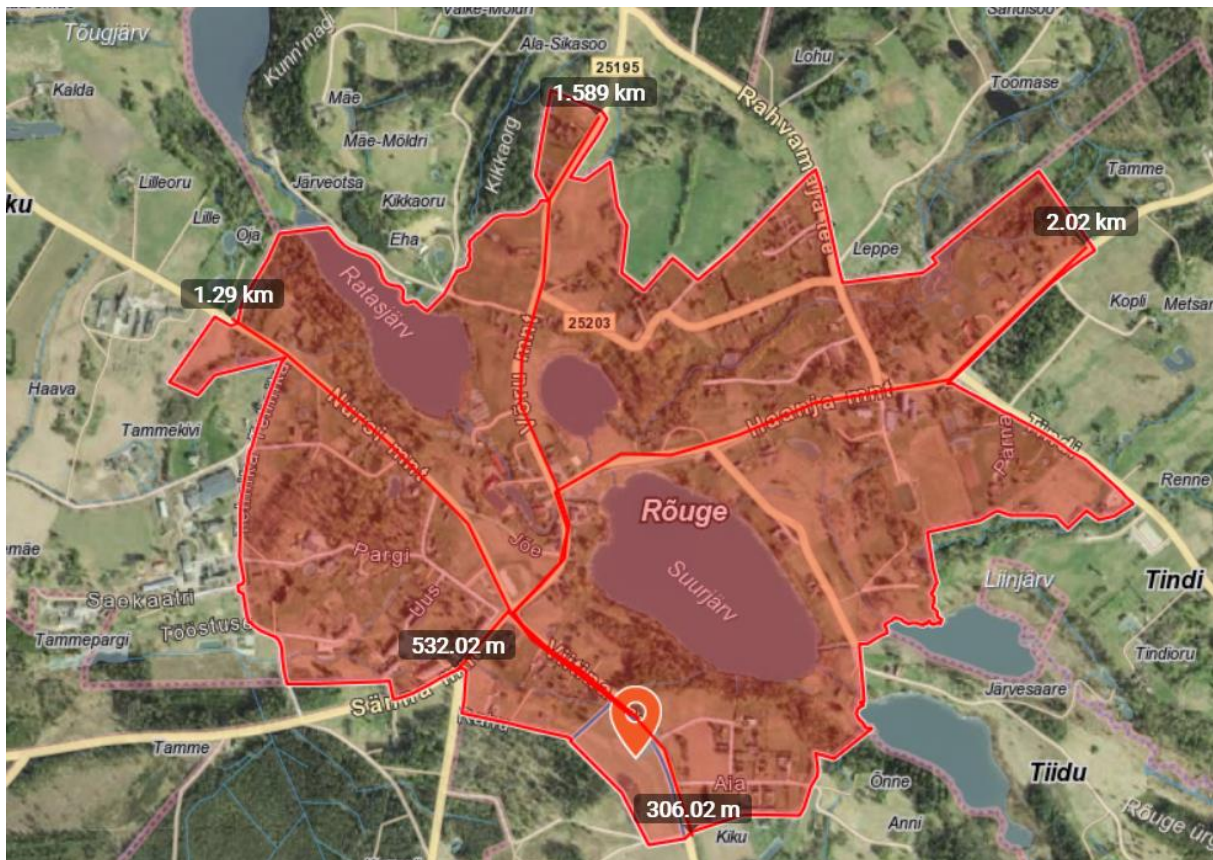
Foto 9. Kaseaia kinnistust lõunasse Jaanipeebu küla suunas kulgev h. mändidega ääristatud kergliiklustee.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala on Viitina maantee ääres kulgevate kergliiklusteedega ühendatud Jaanipeebu küla ning Viitina, Nursi, Võru ja Säna ristmikuga, ent vahetult Kaseaia kinnistu põhjapoolses sihis kergliiklusteesiht ca 150 m ulatuses katkeb. Jaanipeebu küla suunas kulgev kergliiklustee ei ole asfalteeritud, ent selle äärde on istutatud h. mändidest allee, mis muudab teekoridori jalakäijale meeldivamaks.

Ala füüsiline ligipääsetavus on üldiselt rahuldav, ent selgeks funktsionaalseks probleemiks on paiknemine aleviku servas, mistõttu iseäranis kergliikluse soodustamise mõttes kujuneb teekond kauplusesse enamikule aleviku elanikest küllalt pikaks. Kuna ka kõik aleviku teised huvipunktid ja tõmbekeskused (lasteaed, kool, kirik, ranna-ala, noortekeskus, tervisekeskus) jäävad maa-alast kaugele, ei aitaks Kaseaia maa-alale rajatav kauplus aleviku ruumilises ja funktsionaalses plaanis selle tihendamisele kaasa, vaid moodustaks teistest eraldatud uue tõmbepunkti. Kuna toidukauplus on aga äriefunktsiooniga ehitistest selline, mille kastajagrupp on kõige laiem ning mida inimesed külastavad võrreldes teiste teenustega väga sageli, on selle keskne ja aleviku ruumiterviklikkust soodustav asukoht väga oluline. Seetõttu ei ole kaubanduskeskuse paigutamine aleviku kõrvalisele alale, Rõuge aleviku üldisele ruumilise arengu ja linnalise struktuuri arendamise mõttes kindlasti eelistatud lahendus.

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel on maa-ala määratud üldkasutatava hoone maaks ning hetkel kehtiva detailplaneeringuga on sinna kavandatud uue hooldekodu rajamine. Kuna erinevalt kaubanduskeskusest, mis on aktiivselt ja igapäevaselt kasutatav nii tervele Rõuge aleviku teeninduspiirkonnale kui turistidele, ei ole hooldekodu seotud igapäevase suure liiklusega ning ei pea juhuslikule möödasõitjale tingimata kergelt leitav olema, on Kaseaia kinnistu hooldekodu funktsiooni arendamiseks sobivam.

Maa-ala funktsionaalsele paiknemisele ja ligipääsetavusele võib anda hinnangu „kasin“.



Joonis 18. Kaseaia ala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus

Kuivõrd tegu on aleviku piirialaga, mis on nii ajalooliselt kui ka tänapäeval olnud hoonestamata, on sealse maastiku iseloom selgelt maaline, haakudes seega enam lõunasse jääva Jaanipeebu küla põllumajandusmaastiku ja Jaani-Peebu kalmistu metsapargi kui Rõuge aleviku linnalise tiheasustusalaga.

Maa-ala jääb Rõuge ürgoru läänekalda kõrgemale alale, kus maapind moodustab lauge platoo. Ürgoru järsud nõlvad asuvad Kaseaia kinnistust mitmesaja meetri võrra läänes ning kuivõrd ürgoru serva ja Kaseaia maa-ala vahele jäävad üksikelumud ning kõrghaljastusvööndid, ei avane maa-alalt märkimisväärseid kaugvaateid Rõuge aleviku tõmbepunktidele. Küll aga võib ala läbimõtlema hoonestamine rikkuda Viitina maantee sihis kulgevaid vaateid, mis on maakonnaplaneeringu alusel määratud osaks ilusast teelõigust.



Foto 10. Vaade Kaseaia kinnistule Rõuge aleviku suunalt. Tegu on maastikuga, mis miljööliselt ei haaku enam mitte Rõuge linnalise keskkonna, vaid aleviku kõrvale jääva loodusmaastikuga.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Ainus Kaseaia kinnistuga otseselt piirnev hoonestatud maaüksus, Viitina mnt 10, jääb sellest põhja suunas. Tegu on ca 1 ha suuruse kinnistuga, kuhu püstitatud elumaja ja kõrvalhoone jäävad Kaseaia kinnistu piirist ca 50 m kaugusele. Teised lähemad olemasolevad ehitised jäävad maa-alast idasse ca 100-150 m kaugusele Aia ja Suurjärve tänavate äärde, kus asub väike eramajade piirkond. Suuri ühiskondlikke ehitisi, korterelamuid või teisi suuremahulisi hooneid Kaseaia kontaktvööndisse ei jää.



Foto 11. Kaseaia kinnistu põhjapiirile jääb Viitina mnt 10 eramukrunt, mis on ümbritsetud kõrghaljastusega. Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021



Foto 12. Kaseaia kinnistust teisele poole Viitina maanteed jääv h. männi allee, mille taga asub väike eramupiirkond. Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Kuigi ala kõrvaline asukoht Rõuge aleviku keskuse ja tõmbepunktide suhtes tähendab, et sinna uushoonestuse rajamine ei mõjuta negatiivselt Rõuge olemasolevat ajaloolist ja maastikulist miljööd, tuleb samas nentida, et see ka ei toeta nende väärtuste arendamist läbi linnalise keskuse tugevdamise. Kuivõrd ala kontaktvööndis puuduvad täielikult suuremad ehitusmahud kui eramud ja nende abihooned ning tegu on ruumiga, mis haakub mõtteliselt kokku mitte aleviku ehitatud keskkonna, vaid selle kõrval asuva loodusmaastikuga, on selle igasugune arendamine olemasoleva olukorra ja maastikulise miljöö märkimisväärne muutmine.

Kokkuvõtvalt võib maa-ala maastikulisele sobivusele anda hinnangu „kasin“.

Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga

Kaseaia katastriüksuse suuruseks on ligikaudu 37 100 m² ehk kui välja ehitataks kaubanduskeskus maksimaalses planeeritud mahus ehk ca 1 000 m² hoonealust pinda ning 1 500 m² parklat, kujuneks krundi kaubanduskeskusega seotud ehitusala suuruseks 7% krundi üldpinnast, millele lisanduvad juurdepääsuteed ja teenindusalad. See tähendab, et ülejäänud maa-ala saaks kasutada nii teiste aleviku jaoks oluliste funktsioonide välja arendamiseks kui avaliku ruumi väljaehitamiseks.

Maa-ala suurusele võib anda hinnangu „hea“.

Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus

Kaseaia katastriüksusest ida pool asub Haanja looduspargi (KLO1000469) Haanja looduspargi Keskusala piiranguvöönd (KLO1101523) (EELIS, 04.10.2021).

Kaseaia katastriüksusest ligikaudu 100 m kirdes asub II kaitsekategooria aluste liikide tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), veelendlane (*Myotis daubentonii*), pargi-nahkhiit (*Pipistrellus nathusii*), põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*) leiupaik (EELIS, 04.10.2021).

Kaseaia katastriüksusel levivad leostunud (Ko), nõrgalt leetunud (Lkl) mullad, leetjas gleimuld (GI) ja gleistunud nõrgalt leetunud (Lklg) mullad.

Suuremas osas (ca 3 ha ulatuses) on tegu avatud heinamaaga, ent maa-ala edelanurka jääb ka väike, ligikaudu 5 000 m² suurune metsatukk, kus valdavalt kasvavad h. haavad ning arukased, ent leidub ka noori pihlakaid ja h. kuuskede looduslikku uuendust. Täiendavalt asub ala põhjaosas väike kraav.

Maa-alal asuv metsaala, kraav ning selle kallas ja heinamaa pakuvad elupaika erinevatele looma- ja taimeliikidele. Kuivõrd ala on aga suhteliselt suur, on võimalik selle potentsiaalset arendamist suunata selliselt, et säilivad nii erinevad elupaigad kui rohelistel puhveralad. Seetõttu ei ole alust arvata, et maa-üksuse arendamine tooks kaasa olulise negatiivse mõju Rõuge looduskeskkonnale.

Looduskeskkonna seisundi säilitamise mõttes võib maa-alale anda hinnangu „hea“.



Foto 13. Kaseaia kinnistu väike metsatukk, kus valdavalt kasvavad lehtpuud.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021



Foto 14. Vaade Kaseaia kinnistule lõunast. Maa-ala on valdavalt kaetud niidetud rohumaaga.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus

Kaseaia ala kuulub munitsipaalomandisse, mistõttu vallal ei ole vajadust selle arendamisega seotult maaomandamise küsimusega tegeleda.

Kaseaia kinnistule ei jää märkimisväärsed kitsendusi. Maa-ala läbivad mõningad Telia Eesti AS ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sideehitised ja Elektrilevi OÜ elektri maakaabelliin ning samuti ulatub sinna Viitina maantee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, ent kitsenduste ulatus ja iseloom ei sea maaüksusele selliseid piiranguid, mis takistaksid seal ehitustegevuse läbiviimist.

Maa-alale lähim alajaam (Luiga:(Mõniste)) jääb sellest ligikaudu 60 m kaugusele itta ning Kaseaia kinnistust vahetult põhja suunas asuvad nii vee- kui kanalisatsioonitorustikud. Maa-ala lähedusse kaugkütte torustikku ei jää.

Liiklusuuringu⁷ alusel on Kaseaia kinnistu juurdepääsude ja liikluslahenduse rajamiseks soodne asukoht, kuhu mootorsõidukite juurdepääsude nähtavuskaugused on Viitina maantee ristumistel võimalik tagada. Alani viib Rõuge aleviku suunalt ka kergliiklustee, mis aga asub Kaseaia kinnistust teisel pool maanteed, mistõttu on vajalik rajada ohutu ülekäik üle Viitina maantee.

Kokkuvõtvalt on Kaseaia kinnistu vahetus läheduses olemas elektriliitumise võimalus ning vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning samuti ei nõua liikluslahenduse väljaehitamine suuri eelinvesteeringuid, ent kavandatava kaubanduskeskuse ühendamine kaugküttevõrguga nõuaks enam kui kolmesaja meetri pikkuse uue kaugküttetoru rajamist.

Kaseaia maa-ala arendamise majanduslikule tasuvusele võib anda koondhinnangu „piisav“.

3.3. Rahu tn ala**3.3.1. Ala üldinfo**

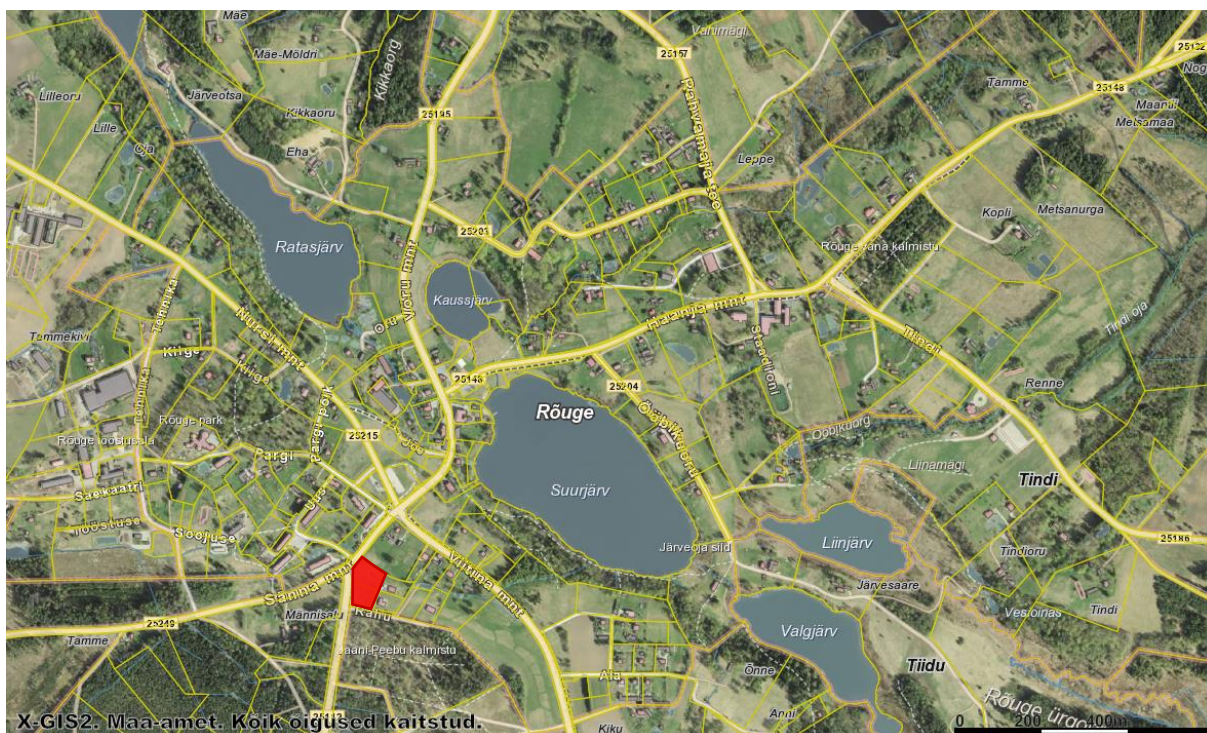
Rahu tänava ala koosneb Rahu tn 1 (katastriüksuse tunnusega 69701:005:0291) ja Rahu tn 3 (katastriüksuse tunnusega 69701:005:0315) maaüksustest, mis paiknevad Rõuge aleviku edelanurgas Sänna maantee ja Rõuge - Vastse-Roosa tee ristumisala kõrval. Mõlemad katastriüksused kuuluvad munitsipaalomandisse. Maa-ala piirneb lõunast Jaanipeebu ning läänest Väike-Ruuga küladega. Maa-alale ei jää looduskaitse- ega muinsuskaitsepiiranguid, ent kinnistu piirneb lõunast muinsuskaitsealuse Jaani-Peebu kalmistuga. Haanja looduspark jääb Kaseaia kinnistust kaugemale itta.

Ala paikneb Võru maakonnaplaneering 2030+ alusel määratud Rõuge linnalise asustusega alal, väljapool väärtuslikke maastikke ja rohevõrgustikku. Maa-ala kõrvale jääv Rõuge - Vastse-Roosa maantee lõik on maakonnaplaneeringus määratud ilusaks teelõiguks.

⁷ Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel on Rahu tn ala tähistatud positsiooninumbriga 13. Ala on planeeritud elamumaaks, Sänna tee äärses osas on seatud tingimuseks 2-korruseliste ärklikorruse ja viilkatusega hoonete rajamine. Ühele krundile on soovitatud rajada kuni 3 hoonet.

Maa-alal kehtib Rõuge Vallavolikogu 25.02.2009 otsusega nr 8 kehtestatud „Rõuge alevikus ja Jaanipeebu külas Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ning Vanakuuste ja nendega piirnevate maa-alade detailplaneering, millega sinna on kavandatud noorte perede jaoks elamute rajamine. Mõlemale kinnistule on 2016. aasta aprillis väljastatud ehitusload uute üksikelamute rajamiseks, kuid kuna ehitustegevusega pole alustatud, ei ole ehitusload seaduse kohaselt enam kehtivad.



Joonis 19. Rahu tn 1 ja Rahu tn 3 kinnistute paiknemine Rõuge alevikus.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

3.3.2. Ala maastikuline, funktsionaalne ja miljööline analüüs

Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus

Rahu tänava ala jääb Rõuge aleviku linnalise tiheasustusala servaalale Sänna maantee ja Rõuge - Vastse-Roosa tee ristumiskohale, kirikust linnulennult ca 1100 m ning Rõuge Suurjärve äärsest ranna-alast ca 500 m kaugusele. Maa-ala piirneb lõunast Jaanipeebu küla territooriumile jääva muinsuskaitsealuse Jaani-Peebu kalmistuga. Maa-alast põhja ja itta jäävad eramajadega hoonestatud kinnistud. Maa-alast teisel pool Sänna maanteed asuvad Rõuge tervisekeskus ning Rõuge korterelamute piirkond.

Rahu tänava ala on hästi vaadeldav Sänna ja Rõuge - Vastse-Roosa teede poolt alevikule lähenedes. Kuivõrd suur osa Rahu tänava maa-ala ja Viitina maantee vahele jäävast Viitina mnt 2 kinnistust on looduslik rohumaa ja heinamaa, on maa-ala osaliselt jälgitav ka Viitina maantee sihis liiklejale.

Rahu tänav on Rõuge - Vastse-Roosa ja Sänna maantee ääres kulgevate kergliiklusteede abil ühendatud Viitina, Nursi, Võru ja Sänna ristmikuga. Ka Rõuge korterelamute piirkonnast on alale hea ligipääs mööda väikeseid kvartalisisesid tänavaid ning kergliiklusteed.

Maa-ala kõrvale jääb Rõuge Tervisekeskus, samuti on alalt osaliselt vaadeldav Eesti Ema monument, kuigi see jääb suures osas Viitina mnt 2 kinnistu piirdeaia varju. Teistest olulistest huvipunktidest nagu kirik, ranna-ala ja mõisapark, jääb maa-ala kõrvale ning ei ole nendega ka vaateliselt seotud. Rõugest läbisõitjale Viitina või Sänna maantee sihis võib alal paiknev kaubanduskeskus jääda esmapilgul märkamata, ent kuna Rahu tänava maa-ala asub olulisest teede ristumiskohast siiski vaid paarisaja meetri kaugusel linnalises keskkonnas ja suure tee äärsel krundil, võib maa-ala ligipääsetavust autotranspordile lugeda pigem heaks.

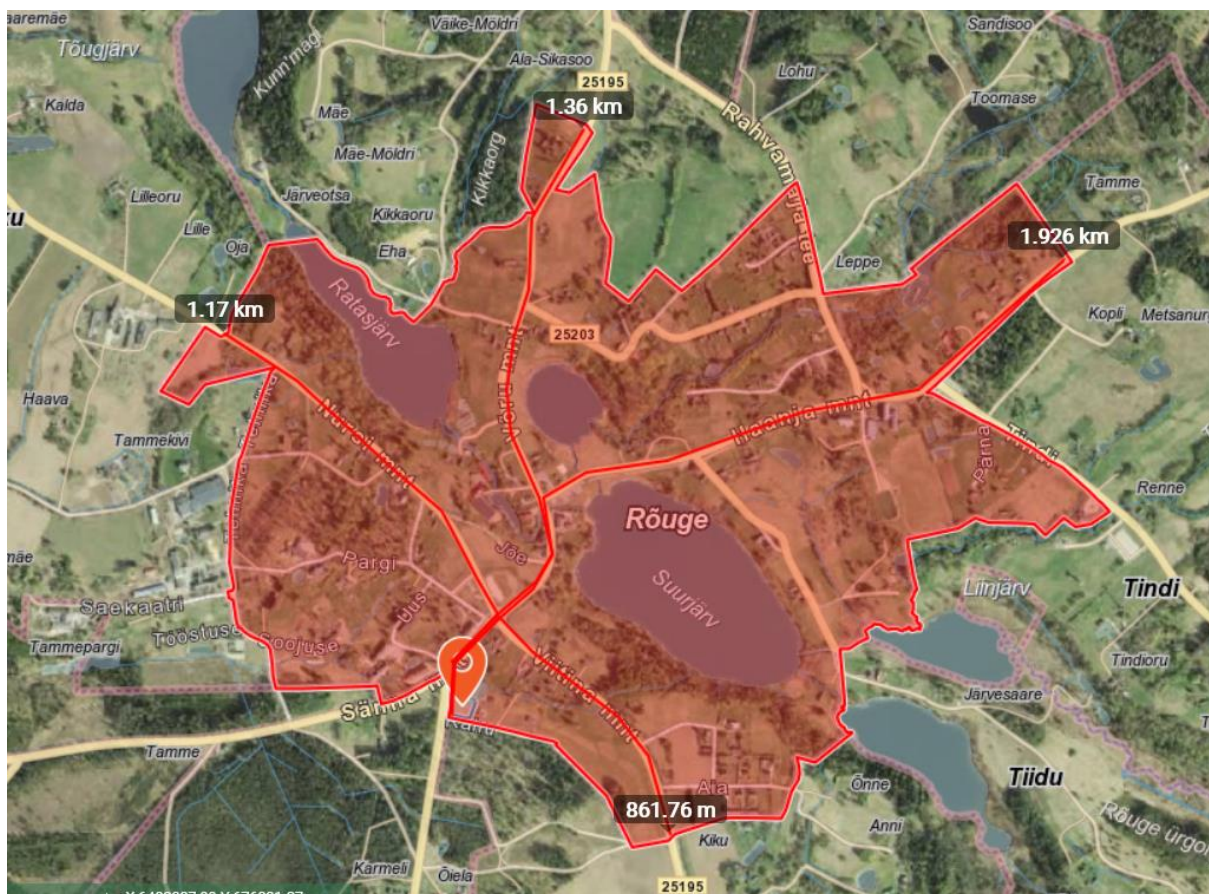


Foto 15. Vaade Rahu tänava alale lõunast.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Kergliikluse seisukohast on funktsionaalses plaanis probleemiks paiknemine aleviku servas ning kuna maa-alal puudub vaateline seos ürgoru idakaldal asuvate huvipunktidega, venib teekond mõtteliselt küllalt pikaks. Seevastu võib ala tugevuseks lugeda selle lähedust korterelamute piirkonnale, mis tähendab, et tiheasustatud ala paljudele elanikele kujuneks juurdepääs kaubanduskeskusele väga soodsaks.

Maa-ala hoonestamine toetaks funktsionaalselt Rõuge linnalise struktuuri tihendamist ja arengut, kuivõrd tegu on üldiselt hea ligipääsetavusega alaga. Küll aga tuleb arvestada, et Rahu tänava ümbrust on seni arendatud teadmises, et sinna on kujunemas väike eramupiirkond: maa-alal kehtib hetkel detailplaneering, mis on sinna määranud elamumaa. Linnaehituslikult sobituksid väiksemad hoonemahud paremini Rahu tänava ülejäänud hoonestusega ning haakuksid ka Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade uuringu soovitustega⁸. Arvestades aga maa-ala paiknemist, selle ümbruse üldist linnalist iseloomu ja kontaktvõõndisse jäävat tervisekeskuse ja kortermajade mahtu, ei oleks ka uue avaliku kaubandushoone lisandumine funktsionaalses plaanis ebasoovitav.

Maa-ala funktsionaalsele paiknemisele ja ligipääsetavusele võib anda hinnangu „piisav“.



Joonis 20. Rahu tänava ala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

⁸ „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“. 2010

Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus

Tegu on aleviku piirialaga, mis on nii ajalooliselt kui ka tänapäeval olnud hoonestamata. Kuna lähiaastatel on maa-alaga piirnevatele kruntidele püstitatud uued eramud, on ala omandanud maantee ja uuselamute vahele jääva tühja puhverala ilme ja olemuse. Ala ei mõju ei maapiirkonnale omaselt ega ka linlikult, vaid on jäetud arenduse ootel tühjaks ja otsese kasutusest. Maa-alast lõunasse, teisele poole Rahu tänavat jääv Jaani-Peebu kalmistu loob tühjale puhveralale selge maastikulise piiri, kus avatud ala vaheldub metsapargi taolise suletud ruumiga.

Rahu tänava ala asub Rõuge ürgoru läänekalda kõrgemal alal, kus maapind moodustab lauge platoo. Ürgoru järsud nõlvad jäävad Rahu tänavast enam kui kahesaja meetri kaugusele kirde suunas ning kuivõrd maa-ala ning ürgoru serva vahele jäävad üksikelamud ning kõrghaljastusvööndid, ei avane sealt olulisi kaugvaateid Rõuge aleviku tõmbepunktidele. Küll aga võib ala läbimõtlema hoonestamine rikkuda Rõuge - Vastse-Roosa maantee sihis kulgevaid vaateid, mis on maakonnaplaneeringu alusel määratud osaks ilusast teelõigust.

Rahu tänava maa-ala piirneb põhjast ja idast hoonestatud maaüksustega, kus paiknevad eramajad. Alast põhjas asuv Viitina mnt 2 kinnistu on 1,2 ha suurune ning sellel asub vana vabariigiaegne talusüda koos mitmete kõrvalhoonetega ning seda ümbritsev avatud heinamaa. Rahu tänava alast idasse jäävad väiksemad 2 400 - 2 700 m² suurused maaüksused (Rahu tn 5 ja 7), kuhu on lähiaastatel püstitatud uuselamud. Maa-alast otse üle Säenna maantee ja Rõuge - Vastse-Roosa tee ristmiku asub Rõuge tervisekeskus, kus asub nii perearstipunkt kui apteek. Tegu on kahekordse, korterelamu tüüpi hoonega, mille ehitisealune pindala on ca 650 m². Tervisekeskuse ümber asuvad ka Rõuge aleviku teised suuremad korterelamud, mis on valdavalt kahe-kolmekorruselised ning ehitisealuse pinnaga ca 380-700 m².



Foto 16. Vahetult Rahu tänava alast läände jäävad uued eramud.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021



Foto 17. Rahu tänava alast teisele poole Võru - Vastse-Roosa ja Sänna maanteed jäävad suuremad hoonemahud Rõuge Tervisekeskuse ja korterelamute näol.

Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Tulenevalt oma paigutusest teiste juba hoonestatud maa-alade läheduses, aitaks Rahu tänava maaüksuse arendamine kokkuvõtvalt kaasa Rõuge linnalise terviku tihendamisele ja tugevdamisele. Maa-ala konkreetne maastikuline miljöo on aga kahetise iseloomuga. Ühelt poolt haakuks avalikkusele suunatud uus ehitus funktsioonilt kokku Rõuge tervisekeskusega ning mahuliselt korterelamute piirkonnaga. Teisalt asub Rahu tänava ala aga ka vahetult uute eramute kõrval, millega võrreldes kaubanduskeskuse maht ja ehitusala mõjuvad kindlasti kontrastselt ja isegi pealetükkivalt.

Kokkuvõtvalt võib maa-ala maastikulisele sobivusele anda hinnangu „piisav“.

Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga

Rahu tänava ala suuruseks on ligikaudu 5 900 m² ehk kui välja ehitataks kaubanduskeskus maksimaalses planeeritud mahus ehk ca 1 000 m² hoonealust pinda ning 1 500 m² parklat, kujuneks krundi kaubanduskeskusega seotud ehitusala suuruseks 42 % krundi üldpinnast, millele lisanduvad juurdepääsuteed ja teenindusalad. Kuigi ligikaudu pool krundist on seega võimalik reserveerida selleks, et luua ehitusala kõrvale luua puhveralasid ümberkaudsete elanike rahu tagamiseks ning avalikku ruumi, mille abil on võimalik tehisk hoone ja parkla paremini integreerida aleviku üldisesse ruumilisse struktuuri, siis kuna maa-alale ulatub Rõuge - Vastse-Roosa tee lai teekaitsevöönd, seab see ehitusala ruumilisele paiknemisele täiendavad piirangud ning võib tähendada, et kaubandushoone tuleb rajada maa-alast itta jäävatele eramutele ebasoodsalt lähedale. Maa-ala konkreetsest paiknemisest ja kontaktvööndi olukorrast tulenevalt tuleb seega arvestada, et ala suurus ei pruugi võimaldada aleviku ja ümbruskaudsete elanike seisukohale kõige parema ruumilise lahenduse realiseerimist.

Maa-ala suurusele võib hetkel kehtivate kitsenduste valguses anda hinnangu „kasin“. Juhul kui Rõuge - Vastse-Roosa tee kaitsevööndit aleviku piirides vähendatakse, saab maa-ala suuruse hinnata „piisavaks“.

Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus

Rahu tänava ala jääb väljapoole Haanja loodusparki. Maa-alal ega selle vahetus kontaktvööndis looduskaitselisi objekte registreeritud ei ole.

Rahu tn 1 levivad nõrgalt leetunud (Lkl) ja gleistunud nõrgalt leetunud (Lklg) mullad. Rahu tn 3 alal levivad leetunud gleimullad (LkG) ja gleistunud nõrgalt leetunud (Lklg) mullad.

Käesoleval hetkel on tegu ühetaolise heinamaaga, kus täielikult puudub kõrghaljastus. Maa-ala väärtus elupaikade ja roheline puhveralana on seega hetkel igal juhul kasin, mistõttu selle arendamine ei tooks Rõuge looduskeskkonnale kaasa olulist negatiivset mõju. Pigem on läbi mõeldud ehitusprojektide ja haljastuslahendusega võimalik maa-ala üldist elurikkust praeguse olukorraga võrreldes suurendada.

Looduskeskkonna seisundi säilitamise mõttes võib maa-alale anda hinnangu „hea“.



Foto 18. Rahu tänava ala on praegusel hetkel hooldatud rohumaa, kus puudub igasugune kõrghaljastus. Foto ülevaalt pool osas nähtavad puud ja põõsad kuuluvad Viitina mnt 2 kinnistule.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu

Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus

Rahu tänava alale jääb ulatuslik Rõuge - Vastse-Roosa avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, millega on koormatud ca 2000 m² suurune maa-ala Rahu tn 1 ja Rahu tn 3 kinnistutel. Lisaks läbivad ala põhjaosa mitmed Telia Eesti AS sideehitised ning ala lõunaosa Elektrilevi OÜ elektri maakaabelliin.

Maa-alale lähim alajaam (Rõuge katlamaja:(Mõniste)) jääb sellest linnulennult ligikaudu 340 m kaugusele loodesse ning maa-alal on olemas nii vee- kui kanalisatsioonitorustik. Kaugküttevõrgustik Rahu tänavani ei ulatu ning paikneb maa-alast teisel pool Sänna maanteed asuvate kortermajade juures.

Liiklusuuringu⁹ alusel on Rahu tänava maa-ala juurdepääsude ja liikluslahenduse rajamise mõttes võimalikest asukohavariantidest üks kõige soodsamaid, kuivõrd vahetult selle kõrval kulgeb kergliiklustee ning võimalik on tagada mootorsõidukite juurdepääsu nähtavuskaugused Rahu tänavalt.

⁹ Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021

Kokkuvõtvalt on Rahu tänava maa-alale võimalik tagada elektriliitumine ning selle vahetus läheduses on olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Samuti ei nõua liikluslahenduse väljaehitamine suuri eelinvesteeringuid, ent kavandatava kaubanduskeskuse ühendamine kaugküttevõrguga nõuaks ligikaudu saja meetri pikkuse uue kaugküttetoru rajamist.

Kaseaia maa-ala arendamise majanduslikule tasuvusele võib anda koondhinnangu „piisav“.

3.4. Soojuse tn ala

3.4.1. Ala üldinfo

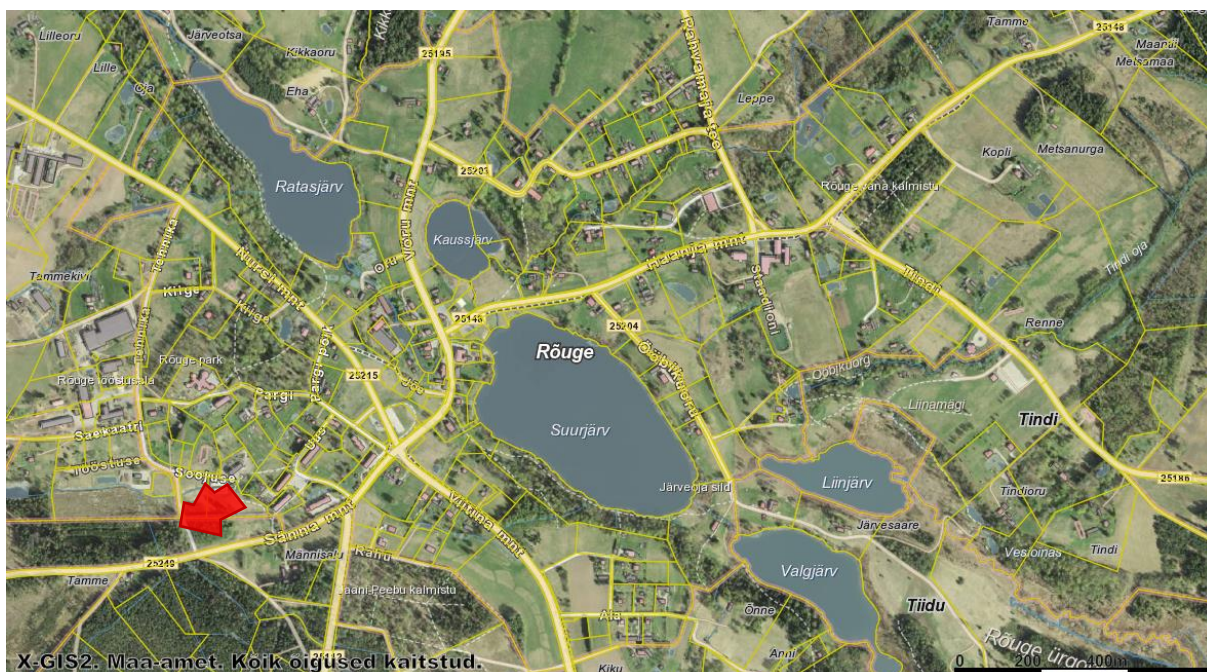
Soojuse tänava ala koosneb Soojuse tn 1 (katastriüksuse tunnusega 69701:001:0097), Soojuse tn 3 (katastriüksuse tunnusega 69701:004:0163) ja Soojuse tn 3a (katastriüksuse tunnusega 69801:001:0591) maaüksustest, mis paiknevad aleviku lääneosas Rõuge tööstuspiirkonna kvartalisisesel tänaval. Soojuse tn 1 katastriüksus kuulub riigiomandisse, Soojuse tn 3 ja 3a katastriüksused munitsipaalomandisse.

Maa-alale ei jää looduskaitsealisi ega muinsuskaitsealisi piiranguid. Looduskaitsealune Rõuge mõisa park jääb 70-100 m kaugusele kirde ja põhja suunas.

Ala paikneb Võru maakonnaplaneering 2030+ alusel määratud Rõuge linnalise asustusega alal, väljapool väärtuslikke maastikke ja rohevõrgustikku.

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel ei ole Soojuse tänava alale uusi arendusalasid planeeritud.

Maa-alal kehtib Rõuge Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud detailplaneering „Rõuge vallas Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneering“, millega sinna on kavandatud tootmis- ja ärimaad. Soojuse tn 1 ja Soojuse tn 3a on käesoleval hetkel hoonestamata, Soojuse tn 3 kinnistul asub pooleliolev garaažihoone, samuti on sinna 2016. aasta mais väljastatud ehitisluba uue ettevõtlusinkubaatori rajamiseks, ent kuna ehitustegevusega ei ole alustatud, on ehitisluba seaduse mõistes tänaseks kehtetu.



Joonis 21. Soojuse tn 1, Soojuse tn 3 ja Soojuse tn 3a kinnistute paiknemine Rõuge alevikus.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

3.4.1. Ala maastikuline, funktsionaalne ja miljööline analüüs

Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus

Soojuse tänava maa-ala asub Rõuge aleviku tiheasustusala lääneservas, Rõuge tööstusala kvartali sees, kirikust linnulennult ca 1 300 m ning Rõuge Suurjärve äärsest ranna-alast ca 800 m kaugusel. Maa-ala piirneb põhjast Pargi tänava aadressidega elamu- ja tootmismaadega ning läänest maatulundusmaaga, kus asuvad kohalike elanike aiamaad. Maa-alast kagusse jääb Rõuge katlamaja, kus lisaks tegutseb kaugtöökeseus Catlamaja. Samuti paikneb maa-alast lõunas, aadressil Soojuse tn 4 Rõuge jäätmejaam, kuhu algatatud detailplaneeringuga kavandatakse kahte tootmismaa ning ühte korterelamumaa krunti. Maaüksustest lõunas ja loodes paiknevad munitsipaalomandis tühjad kinnistud, ning vahetult ala kõrval asub suur ühiskondlike ehitiste maaks määratud eramaakinnistu, kus praegusel hetkel kasvab viljapuuad ning paiknevad üksikud väikeehitised, ent kuhu kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud uue vabatahtlike päästjate depoohoone ehitamine.

Rõuge korterelamute piirkond asub Soojuse tänava alast idas ning Rõuge lasteaed ja Rõuge mõisa park ca 70-100 m kaugusele põhja suunas, ent ometi puudub maa-alal nimetatud punktidega loogiline ühendustee, mis oleks läbitav kõigile liiklejagruppidele. Kuigi maa-ala vahetusse kontaktvööndisse jäävad mitmed töökohti pakkuvad ettevõtted, siis otsene vaateline ja funktsionaalne side Rõuge aleviku oluliste kultuurilooliste tõmbepunktidega puudub.

Asukoht aleviku servaalal tähendab lisaks ka seda, et paljude aleviku elanike jaoks venib teekond maa-alale üsna pikaks. Vähetähtis pole seegi, et objektiivsele kaugusmõõtmele lisandub kõrvalise asukoha juures ka mõtteline barjäär, samuti on just aleviku idaosast alale liikujatele maastikuliseks takistuseks ka Rõuge ürgorg.

Kuivõrd maa-ala jääb kvartalisisesse väikese tänava äärde, ei ole see üheltpki Rõuge oluliselt maanteliikluse sihilt vaadeldav. Autotransport alale on küll tagatud, ent õige tee ülesleidmine väikestel tänavatel ei ole otseselt intuiitiivne, vaid vajab eelteadmisi. Kuigi algatatud Rõuge korterelamute detailplaneeringuga nähakse ette uue tänava rajamine läbi Rõuge metskond 23 ning Soojuse tn 4 kinnistute Soojuse tänavale, siis oleks ka uus teekoridor ennekõike väike kvartalisisesne tänav.



Foto 19. Juurdepääs Soojuse tänava alale Sänna maanteelt piki Tehnika tänavat. Soojuse tänava ala ei ole suurematelt teedelt vaadeldav.

Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Soojuse tänava alani ei ole välja ehitatud kergliiklusteid ja kuigi Rõuge korterelamute piirkonna suunalt on alale otseligipääs mööda väikest sissetallatud teerada, ei saa seda lugeda piisavaks.

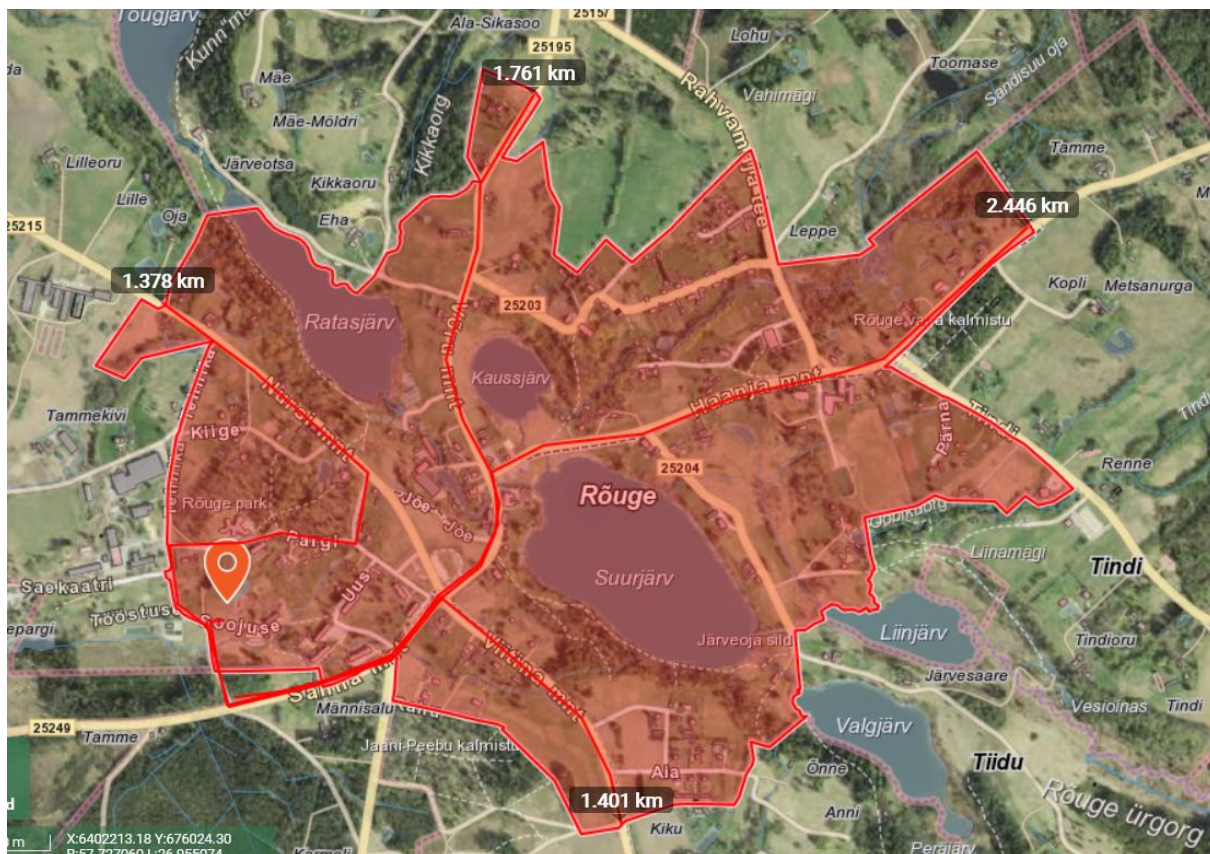
Kokkuvõtvalt on maa-ala ligipääsetavus hetkel pigem kasin, eriti arvestades, et kaubanduskeskus on tõmbepunkt, mis peaks olema ühtaegu lihtsalt leitav nii kohalikule aleviku kui kaugemalt tulnud Rõuge valla elanikule, samuti aga ka läbisõitjale ja turistile.

Ala üldine hoonestamine või teisel moel kasutusele võtmine on aleviku keskuse tihendamise mõttes siiski soovitatav. Maa-alal juba kehtiva detailplaneeringuga on sinna kavandatud erinevad tootmis- ja äriefunktsioonid, mis haakuksid juba olemasolevate või kehtestatud planeeringutega kavandatavate koostöökeskuse, jäätmejaama ja päästedeпоoga, toetades Rõuge ettevõtlusala arengut. Kuigi ka kaubanduskeskus sobitub äriefunktsiooni eesmärkidega, siis tuleb arvestada, et võrreldes paljude teiste äri- ja kaubandusettevõtetega, on toidupood üks suurema kasutatavusega sihtpunkte, mille rajamine nii autotranspordi kui kergliikleja seisukohast vähekindavasse ja kõrvalisse asukohta pigem ei toeta aleviku ruumilise terviku arengut.

Täiendavaks probleemiks on tõsiasi, et Soojuse tänava ala on hetkel väikese liiklusega rahulik ala, kus olemasolevad või kavandatavad funktsioonid on igapäevaselt kasutatavad pigem konkreetsele ja väiksema inimgrupile ehk sinna ei ole hetkel ette näha pidevat ja läbivat liiklust Sama ei kehti aga

kindlasti kaubanduskeskuse kohta, mille kasutatavus on märkimisväärselt suurem ja mis moodustab eraldiseisva ja olulise uue tõmbekeskuse.

Maa-ala funktsionaalsele paiknemisele ja ligipääsetavusele võib anda hinnangu „kasin“.



Joonis 22. Soojuse tänava ala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus

Soojuse tänava ala jääb aleviku piirialale, ajaloolisest mõisasüdamest lõunas paiknenud hoonestamata põllumajandusmaale. Maa-ala asub Rõuge tööstusalal ning kuigi sellest põhjas asuvad ka mõned eramajad ning itta jääb korterelamute piirkond, annab konkreetsetes asukohas miljööliselt tooni siiski tühjade aladega palistatud tootmispiirkond.

Soojuse tänava ala paikneb Rõuge ürgoru läänekalda kõrgemal platool, ent kuna ürgoru järsk nõlv jääb maa-alast enam kui 500 m kaugusele läände ning tegu on kvartalisese alaga, mida ümbritseb kõrghaljastus ning teised hooned, ei suhestu see Rõuge aleviku oluliste huvi- ja tõmbepunktidega. Kuigi maa-ala teatud osadest on üle katuste võimalik näha Rõuge kiriku torni, ei ole maa-ala vaadeldav üheltki Rõuge olulisemalt maanteesuunalt ega ka ilusaks teelõiguks määratud asukohtadest.



Foto 20. Vaade Soojuse tn alt ida suunas. Üle Uue ja Pargi tänava aadressidega majade on võimalik näha Rõuge kiriku torni.

Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala piirneb põhjast kahe Pargi tänava aadressidega (Pargi tn 11 ja Pargi tn 15) ca 5 000 m² suuruse elamumaaga, millest mõlemal paikneb väike alla 150 m² ehitisealuse pindalaga eramaja ning mõned abihooned. Eramajade kaugus Soojuse tänava ala krundipiirist on ligikaudu 30 m. Lisaks jääb maa-alast põhja Pargi tn 13 aadressil asuv kahekorruseline Rõuge Pagari söökla-baarihoone ehitisealuse pindalaga ca 380 m². Soojuse tänava alast itta jääb ca 5 000 m² suurune maatulundusmaa ala, kus paiknevad ümbruskaudsete elanike aiamaad.

Maa-alast kagusse jääb Rõuge katlamaja, kus lisaks tegutseb kaugtöökeseus Catlamaja. Tegu on nõukogude perioodil rajatud mahuliselt liigendatud kahe-kolmekorruselise hoonega, mille ehitisealune pindala on ca 400 m². Vahetult katlamaja kõrval asub Rõuge jäätmejaam, kus paikneb väike abihoone ning jäätmekonteinerite hoiustamiseks mõeldud varjualus.



Foto 21. Vaade läänest piki Soojuse tänavat. Soojuse tn 1/3/3a kinnistud jäävad tänavast vasakule, otse tee lõpus asub Rõuge katlamaja ja koostöökeskus Catlamaja.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021



Foto 22. Vaade Soojuse tänava alalt põhja suunas Rõuge pagari kohvik-bistroo suunas.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Soojuse tänava alast lõunas ja loodes asuvad munitsipaalomandis tühjad kinnistud, millest üks, aadressiga Soojuse tn 2, on määratud üldkasutatavaks maaks, teine, Tehnika tn 16 aadressiga, tootmis- ja ärimaaks. Vahetult ala kõrval asub suur ühiskondlike ehitiste maaks määratud eramaakinnistu, kus praegusel hetkel kasvab viljapuuaed ning paiknevad üksikud väikeehitised, ent kuhu kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud uue vabatahtlike päästjate depoohoone ehitamine, mille suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on planeeritud 1500 m².

Ala paiknemise tõttu kvartali sisesel ja kõrvalisel tootmisalal võib ühelt poolt olla üsna kindel, et ala arendamine ei riku Rõuge ajaloolist ja maastikuliselt väärtuslikku miljööd. Arvestades Soojuse tänava olemasolevat olukorda, kus maa-ala kontaktvööndisse jääb mitmeid kas kavandatud või juba rajatud suuremamahulisi ehitisi, ei mõjuks ka kavandatava kaubanduskeskuse maht nendega võrreldes liiga kontrastsena.

Kokkuvõtvalt võib maa-ala maastikulisele sobivusele anda hinnangu „hea“.

Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga

Soojuse tänava ala suuruseks on ligikaudu 10 300 m² ehk kui välja ehitataks kaubanduskeskus maksimaalses planeeritud mahus ehk ca 1 000 m² hoonealust pinda ning 1 500 m² parklat, kujuneks krundi kaubanduskeskusega seotud ehitusala suuruseks 24 % krundi üldpinnast, millele lisanduvad juurdepääsuteed ja teenindusalad. See tähendab, et ülejäänud maa-ala saaks kasutada nii teiste aleviku jaoks oluliste funktsioonide välja arendamiseks kui avaliku ruumi väljaehitamiseks. Samuti on võimalik ehitiste paiknemist maaüksusel kavandada selliselt, et tagada kõrvalasuvatele elamukruntidele privaatsuse ja rahu säilimine.

Maa-ala suurusele võib anda hinnangu „hea“.

Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus

Soojuse tänava ala jääb väljapoole Haanja loodusparki ning Rõuge mõisa parki. Maa-alal ega selle vahetus kontaktvööndis ei ole registreeritud ühtegi looduskaitsealset objekti.

Soojuse tn 1 alal levivad deluviaalmullad ja gleistunud deluviaalmullad, mis eraldatakse künklike alade nõgusatel pinnavormidel või kallakute osadel (D,D (1)). Lisaks levivad Soojuse tn 1 alal gleistunud nõrgalt leetunud (Lklg) ja nõrgalt leetunud mullad (Lkl). Soojuse tn 3 levib gleistunud leostunud muld (Kog). Soojuse tn 3a levivad gleistunud leostunud (Kog) ja nõrgalt leetunud mullad (Lkl).

Käesoleval hetkel on tegu valdavalt tühja alaga, kus kasvab looduslik, niiske rohumaa ning mõningad põõsa- ja puudegrupid. Soojuse tn 3 kinnistul paikneb pooleliolev garaažihoone, samuti ca 200 m² suurune tiigiks mõeldud maapinnasüvend, mis inimese jaoks tekitavad alale tühermaa muljet, ent tegelikkuses pakuvad erinevatele loomadele ja taimedele arvukalt elupaiku.

Tänu sellele, et maa-ala on olnud pikalt konkreetse kasutuseta, on tegu elupaikade osas suhteliselt mitmekesise paigaga, mis lisaks toimib tööstusala kõrval roheline puhvrina, mille kadumine ei ole Rõuge

aleviku looduskeskkonna vaatest soovitatav. Kuivõrd maa-ala on aga küllalt suur ning ehituseks kavandatud ala moodustab sellest vaid ligikaudu veerandi, on leevendavate meetmetega võimalik maa-ala arendada nii, et säilib ka oluline osa tänasest rohepuhvrist ja elupaikadest.

Looduskeskkonna seisundi säilitamise mõttes võib maa-alale anda hinnangu „piisav“.



Foto 23. Vaade läänest Soojuse tn 3 kinnistu kuivale tiigile, paremal Soojuse tn 3a kinnistu noorte puude ja põõsastikuga.

Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021



Foto 24. Vaade idast Soojuse tn 3 asuvale poolikule garaažile ja selle taga asuvale Soojuse tn 1 kinnistule.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus

Soojuse tänava ala kuulub osaliselt munitsipaal- ja osaliselt riigimandisse, mistõttu vallal on vajalik taotleda riigimandisse kuuluva osa loovutamine munitsipaalomandisse.

Vahetult Soojuse tänava ala kõrval Rõuge katlamaja juures asub alajaam Rõuge katlamaja:(Mõniste), millega seotud Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliin ning samuti kulgevad mitmed madalpinge õhu- ja maakaabelliinid läbi Soojuse tänava maa-ala lõuna- ja idaosa. Lisaks kulgevad risti üle maa-ala mitmed Telia Eesti AS sideehitised. Kitsenduste ulatus ja iseloom ei sea maaüksusele siiski selliseid piiranguid, mis takistaksid seal ehitustegevuse läbiviimist.

Maa-alast vahetult lõunas piki Soojuse tänavat kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Samuti on seoses Rõuge katlamaja lähedusega maa-ala kontaktvööndis olemas kaugküttetorustik.

Liiklusuuringu¹⁰ alusel on Soojuse tänava maa-ala juurdepääsude ja liikluslahenduse rajamise mõttes võimalikest asukohavariantidest kõige ebasoodsam, sest see eeldaks ligikaudu 600 m pikkuse uue

¹⁰ Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021

kergliiklustee rajamist ning kuivõrd Tehnika tänava ja Sänna maantee ristmikul ei ole nähtavuskaugus tagatud, siis ka ristmiku ümberehitamist ja/või olulist raadamistööd.

Kokkuvõtvalt on Soojuse tänava maa-ala läheduses küll olemas elektriliitumise võimalus ning vajalikud tehnovõrgud, kuid liikluslahenduse realiseerimine eeldab märkimisväärsed lisainvesteeringuid. Seetõttu võib maa-ala arendamise majanduslikule tasuvusele anda hinnangu „kasin“.

3.5. Rõuge metskonna ala

3.5.1. Ala üldinfo

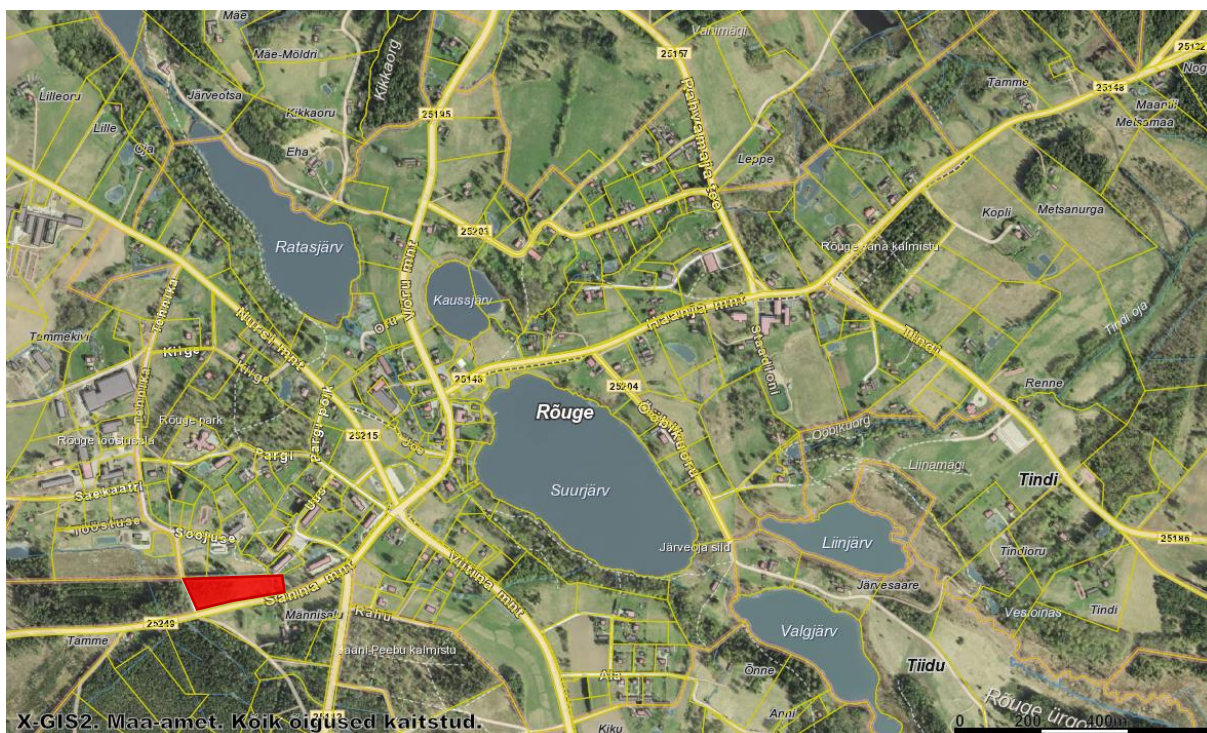
Rõuge metskonna ala jääb kinnistule Rõuge metskond 23 (katastriüksuse tunnusega 69701:003:0540), mille suuruseks on 18,7 hektarit ning mis asub Rõuge alevikust läände jäävas Muhkamõtsa külas. Maaüksus kuulub riigimandisse ning sellel kasvab suures osas metsaeraldisteks jaotatud riigimets.

Kinnistu lääneosasse jääb looduskaitse piiranguna vääriselupaik tunnusega VEP nr.159023. Kinnistu keskosale ulatub osaliselt muinsuskaitsealuse Tõrvapalo ristimetsa kaitsevöönd. Maa-ala idaosas, mida potentsiaalselt kaalutakse ehitusalana, loodus- ja muinsuskaitsealused piirangud puuduvad.

Maaüksuse idapoolne osa, mida kaalutakse ehitusalana, paikneb Võru maakonnaplaneering 2030+ alusel määratud Rõuge linnalise asustusega alal, väljapool väärtuslikke maastikke ja rohevõrgustikku.

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel on Rõuge metskonna ala tähistatud positsiooninumbriga 11. Ala on planeeritud perspektiivseks korterelamute maaks, kuhu ehitusloa taotlemisel peab projekti mahus olema esitatud ka krundi haljastuse ja heakorra projekt. Soovitusena on ära toodud, et elamute ja Sänna maantee vahelisele alale võiks kavandada kõrghaljastust.

Maa-alale on algatatud detailplaneering, millega sinna kavandatakse uut korterelamut ning teekoridori, mis läbi Soojuuse tn 4 kinnistu jõuaks välja Soojuuse tänavale.



Joonis 23. Rõuge metskond 23 kinnistu idapoolse osa paiknemine Rõuge alevikus.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

3.5.2. Ala maastikuline, funktsionaalne ja miljööline analüüs

Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus

Rõuge metskonna maa-ala asub Rõuge aleviku tiheasustusala lääneservas, jäädes kirikust linnulennult ca 1 300 m ning Rõuge Suurjärve äärselt ranna-alast ca 700 m kaugusele. Maa-alast läänes ja edelas asuvad alevikku ümbritsevad metsad. Lõunas, teisel pool Sänna maantee paikneb Männisalu talu ning põhjas Rõuge jäätmejaama kinnistu. Maa-ala vahetus kontaktvööndis on funktsionaalselt kõige suurema kaaluga sellest idas asuvad korterelamud. Ka maa-alale algatatud detailplaneeringuga on ette nähtud seal arendada edasi Rõuge kortermajade piirkonda, kuivõrd alevikus on puudus uutest korteritest.

Maa-ala kontaktvööndisse Rõuge aleviku olulisi kultuuriloolisi tõmbepunkte ei jää ning alalt puudub nende huvipunktidega ka vaateline seos. Maa-ala avatud osast avaneb küll vaade mõisapargi puudegrupile, ent selle seostamine ajaloolise pärandiga on maastikus loetav üksnes asjast huvitatud või piirkonda paremini tundvatele inimestele.

Rõuge metskonna ala asub vahetult Sänna maantee servas ning on selles suunas alevikku sisse sõites ka kergelt märgatav. Üheltki teiselt oluliselt maanteeliikluse sihilt ei ole maa-ala hoonestuse ja haljastuse paiknemise tõttu vaadeldav.

Kergliikluse mõttes ei ole ala kõigile aleviku elanikele hetkel hästi ligipääsetav, sest Sänna maantee sihis ei ulatu kergliiklustee kinnistuni, vaid katkeb sellest ca 250 m kaugusel. Küll aga paikneb maa-ala otse Rõuge korterelamute piirkonna kõrval, kust väikesed sissesõidu- ja juurdepääsuteed võimaldavad ligipääsu ka metskonna alale.



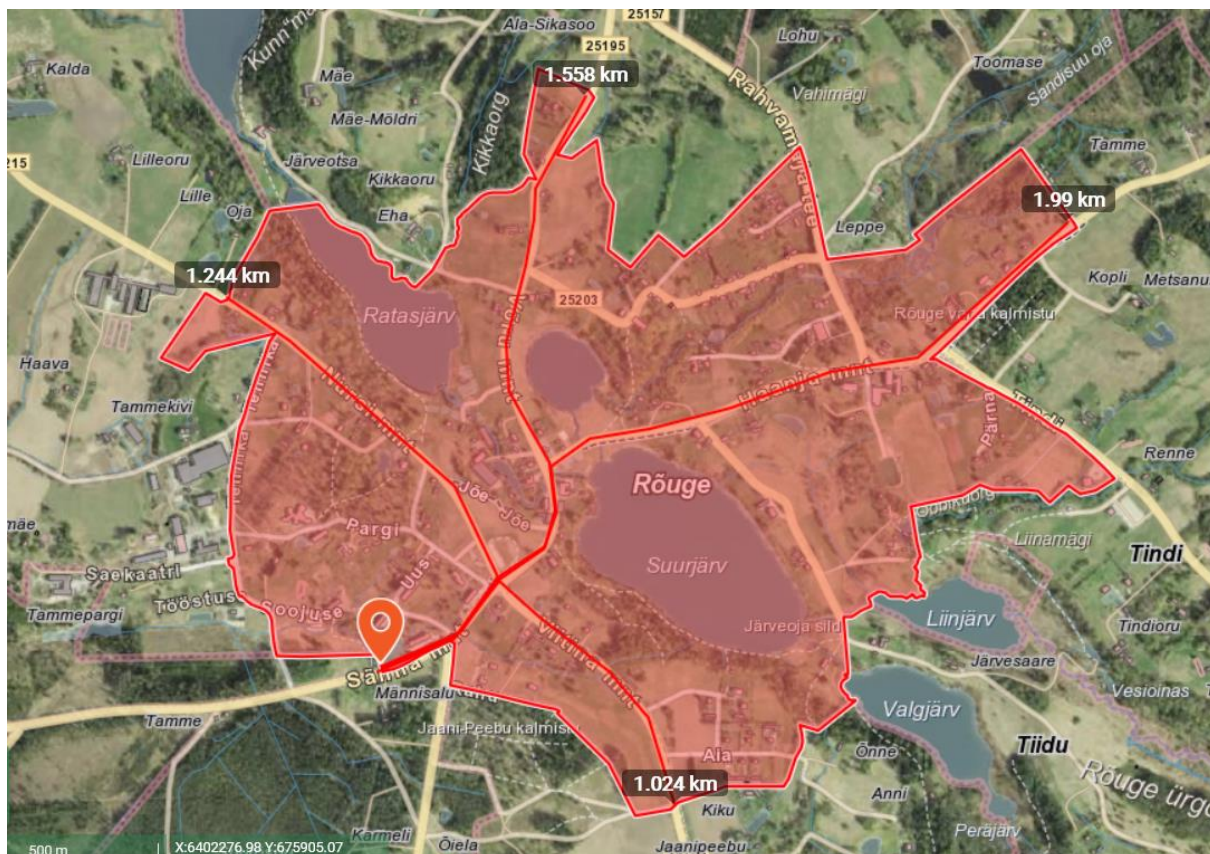
Foto 25. Vasakul Rõuge metskonna ala nurk, paremal Sänna maantee.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Üldises plaanis tähendab asukoht aleviku servaalal siiski seda, et teekond maa-alale jõudmiseks on paljude alevike elanike jaoks nii objektiivselt kui subjektiivselt pikk, sest lisaks füüsilisele distantstile venitab mõttelise teekonna pikemaks ka Rõuge ürgorg kui maastikuline barjäär ning tõsiasi, et metskonna ala ei ole olulistest sõlmpunktidest vaadeldav ning ei muutu seega maastikus selgelt nähtavaks sihtpunktiks.

Ainus olulisem tõmbepunkt, millega maa-ala suhestub, on sellest itta jääv Rõuge tervisekeskus, ent kuna keskuse ja Rõuge metskonna ala vahele jääb haljastusvöönd, ei tekitaks maa-alale rajatav uus avalik funktsioon mitte otsest dialoogi olemasoleva tervisekeskusega, vaid jääks mõtteliselt sellest siiski nii-öelda „nurga taha“.

Maa-alale on kehtiva detailplaneeringuga määratud korterelamu püstitamine, mis haakub ka Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade uuringu soovitustega. Uus korterelamu moodustaks nii funktsionaalses kui mahulises plaanis olemasoleva korterelamute ala laienduse ning toetaks seeläbi linnalise tiheasustusterviku arengut. Uue avalikkusele suunatud funktsiooni paigutamine metskonna alale aitab küll samuti kaasa praeguse tühimikuna mõjuva ruumi tihendamisele, ent ei ole funktsionaalselt nii õnnestunud lahendus kui kortermajad. Kaubanduskeskus kui suure kasutajaskonnaga ehitise aleviku ääres, nii objektiivselt kui subjektiivselt kõrvalisena tajutaval alal, moodustaks sinna uue tõmbekeskuse, mis tulenevalt oma paigutusest soodustaks aga selgelt autotranspordi eelistamist.

Maa-ala funktsionaalsele paiknemisele ja ligipääsetavusele võib anda hinnangu „kasin“.



Joonis 24. Rõuge metskonna ala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus

Rõuge metskonna ala jääb aleviku piirile, paiknedes juriidiliselt enam mitte alevikus vaid selle kõrval asuvas Muhkamõtsa külas. Tegu on riigimetsa kinnistuga, mis enamuses on kaetud metsamaaga, ent mille kõige kaugem idapoolne nurk vahetult aleviku kõrval on käesoleval hetkel avatud rohumaa, mis piirneb Rõuge tööstuspiirkonna ja korterelamute alaga. Ajalooliselt on alati tegu olnud hoonestamata alaga, kusjuures Tehnika tänavast idas asuva metsatuka ala on veel esimese Eesti Vabariigi perioodil olnud samuti avatud heinamaa ning mets on alanud alles tänavast läänes.

Maa-ala jääb Rõuge ürgoru läänekalda platool asuva ida-läänesuunalise Lumbikraavi kallastele. Võrreldes lõunas asuvate maa-alade ning Sanna maantee teetammiga on ala selgelt madalam ja niiskem. Miljööliselt on metskonna ala metsaga kaetud osa aleviku ehitatud keskkonna ruumiliseks piiriks. Metsakõlviku kõrval asuv avatud ala mõjub tulenevalt sellest vahetult kirde ja ida suunas asuvatele suhteliselt suuremahulistele korterelamutele ja Rõuge tervisekeskusele ning põhja poolt paistvale Rõuge jäätmejaamale pigem hoonestuse vahelise tühimikuna.



Foto 26. Vaade metskonna alt kirde ja ida suunas asuvate kortermajade ja Rõuge tervisekeskuse suunas.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021



Foto 27. Vaade metskonna alt põhja suunas Rõuge jäätmejaamale ja katlamajale.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Metskonna ala ja aleviku tõmbepunktide vahel otsest vaatest sidet ei teki – selle välistab paiknemine aleviku äärealal, madalamal maapinnaosal, mis piirneb ida suunal kõrghaljastuse ja hoonestusega. Maa-ala ümber annavad tooni suuremahulised hooned, millest alale lähimad on Uue tänava aadressidega ligi 600 m² ehitisealuse pindalaga kortermajad, Rõuge tervisekeskus ehitisealuse pindalaga ca 650 m² ning ligikaudu 400 m² ehitisealuse pindalaga Rõuge katlamaja. Ainus maa-ala kontaktvööndisse jääv eramu paikneb teisel pool Sänna maanteed Männisalu kinnistul, ent seal paikneva taluõue hoonestuse ja maantee vahele jääb enam kui 50 meetri laiune haljastuspuhver.

Algatatud detailplaneeringuga on nii metskonna maa-alale kui sellest põhja suunas jäävale Soojuse tn 4 kinnistule kavandatud kortermajad ehk ka praeguste plaanide alusel on plaanis alale rajada ennekõike suuri hoonemahte. Ala paiknemine ja kontaktvöönd toetavad tõesti selle hoonestamist just suuremate mahtudega. Samuti, kuna maa-ala jääb Rõuge ajaloolise miljööga piirkonnast ning huvipunktidest kõrvale, ei ole karta, et selle arendamine aleviku maastikuliselt väärtuslikku miljööd rikuks.

Kokkuvõtvalt võib maa-ala maastikulisele sobivusele anda hinnangu „hea“.

Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga

Rõuge metskond 23 kinnistu kogusuuruseks on 18,67 ha, ent kaubanduskeskuse rajamiseks on kaalumise all kinnistu idanurka jääv ligikaudu 1,2 ha suurune maa-ala. Ehk kui välja ehitatakse kaubanduskeskus maksimaalses planeeritud mahus ehk ca 1 000 m² hoonealust pinda ning 1 500 m² parklat, kujuneks maa-ala kaubanduskeskusega seotud ehitusala suurusks 21 % krundi üldpinnast, millele lisanduvad juurdepääsud ja teenindusalad. See tähendab, et ülejäänud maa-ala saaks kasutada nii teiste aleviku jaoks oluliste funktsioonide välja arendamiseks kui avaliku ruumi väljaehitamiseks.

Samuti on teoreetiliselt võimalik ehitiste paiknemist maaüksusel kavandada selliselt, et säilitada ala lääneosas asuv 0,54 ha suurune metsaeraldis, kasutades ehitusalaks maa-ala idapoolset avatud rohumaad. Probleemiks võib siinjuures kujuneda Sänna maantee lai teekaitsevöönd, mis seab just maa-ala avatud osas ehitusala ruumilisele paiknemisele täiendavad piirangud ning ei pruugi võimaldada kohalike elanike ja looduskeskkonna säilimise mõttes kõige parema ruumilise lahenduse realiseerimist.

Maa-ala suurusele võib hetkel kehtivate kitsenduste valguses anda hinnangu „kasin“. Juhul kui Sänna maantee kaitsevööndit aleviku piirides vähendatakse, saab maa-ala suuruse hinnata „piisavaks“.

Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus

Rõuge metskond 23 maaüksuse idapoolses otsas looduskaitseobjekte ei ole. Läänepoolses otsas on vääriselupaik VEP nr. 159023 suuruselt 1,62 ha. VEP tüüp A2. Männikud ja männisegametsad. Asfalttee äärne männik on kerge kallakuga loode osas. Tee äärde istutati 20-30 aasta eest tammed ja mujal alusmetsas esineb noori tammesid. Alusmetsa kuused ja pihlakad on tugevasti sammaldunud. Rippuvaid samblikke peaaegu ei ole. Puistu kirdepoolses (teest kaugemas) osas on tormimurdude järel sanitaarraietega täius alanenud ja metsaalune võsastunud vaarikaga (EELIS, 04.10.2021).

Mullastikust levivad katastriüksuse ida pool gleistunud keskmiselt leetunud mullad (LKIIg) ja kahkjad leetunud mullad (LPg) mullad.

Maa-ala jaguneb mõtteliselt ligikaudu kaheks, kus ida poole jääb avatud rohumaa, läände aga 0,54 ha suurune metsa-eraldis, kus on registreeritud jänesekapsa kasvukohatüüp halli lepa enamusega. Valdavalt on tegu maanteega võrreldes madalama alaga, kus levivad niiskemale alale tüüpilised kooslused. Avatud rohumaa osas ei ole maa-ala elupaikade mõttes märkimisväärselt väärtuslik.

Metsakooslust, eriti selline tiheda alusmetsaga tihniku nagu Rõuge metskonna alal levib, on elupaikade mõttes pigem rikkalik kooslus ning Sänna maanteed pidi alevikust väljudes on tegu ka esimese teelee jääva metsatukaga, samuti moodustab see puhverala maantee ja selle taha jääva Soojuse ning Tehnika tänava tööstuspiirkonna vahel.

Kinnistu metsaosa on seega põhjust nii maastikuliselt kui looduslikult lugeda pigem väärtuslikuks, ent kuivõrd vaadeldav maa-ala on piisavalt suur selleks, et oleks võimalik kaubanduskeskuse ehitusala vähemalt suures osas paigutada metsakõlvikust väljapoole jäävale avatud alale, on negatiivseid mõjusid metsakooslusele võimalik minimeerida. Avatud rohumaa suurus on ca 5 500 m², mis tähendab, et isegi sellisel juhul oleks üle poole maa-alast võimalik reserveerida puhveraladeks ja kvaliteetseks avalikuks ruumiks. Potentsiaalse probleemina tuleb aga välja tuua kinnistu praegune Sänna maanteega võrreldes madalam asukoht, mistõttu ehituslikult võib olla vajalik ehitusalust maapinda tõsta või rajada drenaaž, mistõttu ka säilitatava metsaosa veerežiim võib muutuda.

Looduskeskkonna seisundi säilitamise mõttes võib maa-alale anda hinnangu „piisav“.



Foto 28. Vaade idast Rõuge metskonna alal asuvale rohumaa ning metsaosale. Paremal näha Rõuge jäätmejaama hoonestus.

Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus

Rõuge metskonna ala kuulub osaliselt munitsipaal- ja osaliselt riigimandisse, mistõttu vallal on vajalik taotleda riigimandisse kuuluva osa loovutamine munitsipaalomandisse.

Rõuge metskond 23 kinnistule lähim alajaam on Rõuge katlamaja (Mõniste), mis jääb sellest ligikaudu 120 m kaugusele põhja suunas. Tehnorajatistest läbib maa-ala idaosa Telia Eesti AS sideehitis ning lääneosa Elektrilevi OÜ elektri õhuliin. Maa-ala kõige suuremaks kitsenduseks on aga Sänna maantee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mis maa-ala keskosas on 10 m, ida- ja lääneosas aga 30 m sõiduraja välimisest servast. Kokku on teekaitsevööndiga koormatud ca 4 000 m² suurune osa maa-alast.

Maa-ala idaosast jooksevad läbi vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Samuti on seoses Rõuge katlamaja lähedusega maa-ala kontaktvööndis olemas kaugküttetorustik.

Liiklusuuringu¹¹ alusel on Rõuge metskonna kinnistule mootorsõidukite juurdepääsude tagamiseks nähtavuskaugused tagatud, ent kergliiklejate jaoks tekiks vajadus rajada uus ligikaudu 200 m pikkune kergliiklustee.

Kokkuvõtvalt on Soojuse tänava maa-ala läheduses küll olemas vajalikud tehnovõrgud, kuid liikluslahenduse realiseerimine eeldab mõningaid lisainvesteeringuid. Seetõttu võib maa-ala arendamise majanduslikule tasuvusele anda hinnangu „piisav“.

¹¹ Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021

4. Eksperthinnangu kokkuvõte

4.1. Maa-alade võrdlustabel

HINDAMISKRITEERIUM	LAADA-PLATSI	KASEAIA	RAHU	SOOJUSE	METS-KONNA
Funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus	2	0	1	0	0
Maastikuline ja miljööline sobivus	1	0	1	2	2
Suurus võrrelduna kavandatava ehitusmahuga	1	2	0/1	2	0/1
Rõuge valla looduskeskkonna säilitamise võimalikkus	2	2	2	1	1
Majanduslik tasuvus	2	1	1	0	1
KOKKU:	8	5	5/6	5	4/5

Maa-alade võrdlevaks hindamiseks koostatud maatriksi aluseks on eelpooltoodud analüüsis välja toodud kriteeriumite hinnangud skaalal hea – keskmine – halb, kus hinnang „hea“ on väärt 2 punkti, hinnang „piisav“ 1 punkti ning „kasin“ 0 punkti.

Analüüsi alusel on kaubanduskeskuse rajamise kõige paremaks asukohaks Laadaplatsi kinnistu, mis eristub teistest võimalikest alternatiividest ennekõike oma hea funktsionaalse asukoha, ligipääsetavuse ning majandusliku tasuvuse osas.

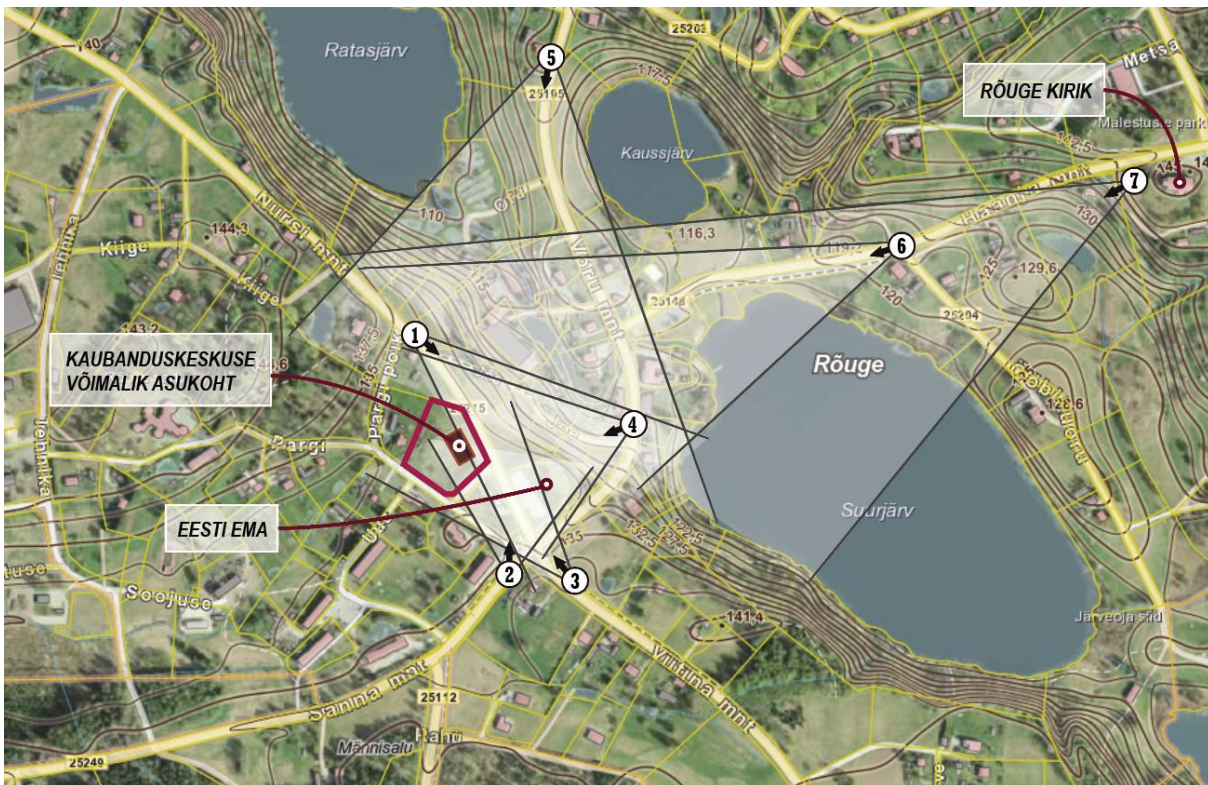
Kuigi teiste asukohavariantide koondtulemused on ligilähedaselt samas suurusjärgus, on iga ala tugevused ja nõrkused mõnevõrra erinevad. Kõige probleemsemaks on alternatiivide tulemused osutunud funktsionaalse paiknemise ja ligipääsetavuse, aga ka majandusliku tasuvuse osas. Suhteliselt hästi on kõigil juhtudel võimalik tagada Rõuge valla looduskeskkonna säilitamine, kuivõrd tegu ei ole ei kaitsealuste ega märkimisväärsed elupaiku tagavate maa-aladega. Kuigi nii Soojuse kui Metskonna alad on saanud miljööline sobivuse osas kõrged punktid tulenevalt oma asukohast vahetult kortermajade ja/või tööstuspiirkonna kõrval, kus suure mahuga ehitised on tavapärased, siis on nende mõlema tõsiseks probleemiks kõrvaline ja raskelt ligipääsetav asukoht ning vajadus suhteliselt suureks eelinvesteeringuks liikluslahenduse väljaehitamisel. Rahu tänava maa-ala on võrreldes teiste alternatiividega funktsionaalselt paremas asukohas ning haakub ka miljööliselt lähedalasuva korterelamute piirkonnaga, ent ei moodusta loogilist tervikut ühegi aleviku olulise huvipunktiga. Samuti on ala suureks komistuskiviks sinna ulatuvad avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga seotud kitsendused ning selle suhteliselt väike suurus, mistõttu suur hoonemaht tuleb potentsiaalselt rajada väikestele eramutele liiga lähedale. Kaseaia kinnistu suurimaks tugevuseks on tema suurus, ent suureks probleemiks paiknemine aleviku äärealal maalise iseloomuga asukohas.

4.2. Laadaplatsi ala arendamisega seotud olulised tähelepanekud

Käesoleva eksperthinnangu alusel on kaubanduskeskuse rajamisel kõige eelistatumaks asukohaks Laadaplatsi kinnistu, mille tulemus erinevate hinnatavate kriteeriumite lõikes on kõige ühtlasem. Selleks, et maa-ala arendamine sobituks võimalikult hästi Rõuge aleviku üldisesse miljöösse ning arvestaks ümbruse olemasolevaid väärtusi ja naabrite huve, on soovitatav detailplaneeringu koostamise ja hilisema projekteerimise käigus pöörata tähelepanu alljärgnevale.

- Hoone maht on soovitatav paigutada Nursi maantee kõrvale, maa-ala ida-kaguosasse jäävale alale, et see moodustaks funktsionaalse terviku tanklaga ning võimaldaks luua ehitusala ning Pargi tänava äärde jäävate kortermajade ja eramute vahele ca 50 m laiuse puhverala.
- Hoonet ümbritsev parkimine on soovitatav paigutada hoone ja Nursi maantee ning Tehnika tänava vahele. Selliselt tagatakse, et hoone jääb Eesti Ema monumendist veidi kaugemale ning säilivad Nursi maantee sihis avanevad vaatesektorid ilma, et suur hoonemaht nende üle domineerima hakkaks.
- Hoone täpse paigutuse osas analüüsida nii seda, kuidas lisanduv maht mõjutab Pargi ja Pargi põigu aadressidega kinnistute olemasolevaid vaateid kirikule ja Eesti Ema monumendile kui seda, milliseks kujunevad Laadaplatsi kinnistule avanevad vaated erinevatest Rõuge aleviku olulistest punktidest (vähemalt samadest punktidest, mis on välja toodud eksperthinnangu koosseisus, vt joonis 25).
- Hoonet kavandades on soovitatav detailplaneeringuga anda põhimõtted ka haljastuslahenduse hilisemaks projekteerimiseks selliselt, et esiteks tekiks kaubanduskeskuse ehitusala ümber roheline haljaspuhver ning teiseks võimaldataks uue kõrghaljastusega hoone suure mahu osaline varjestamine.
- Hoone hilisema arhitektuuri ja väliruumi projekteerimise käigus töötada välja lahendus, mis nii mahu, materjalide kui paigutuse osas sobitub piirkonna miljöoga ning suhestub Eesti Ema monumendiga selliselt, et moodustuks ühtne loogiline kompleks, mis toimib nii funktsionaalse kui kultuurilise tõmbepunktina.
- Vastavalt eksperthinnangu raames koostatud liiklusuuringule, on maa-ala juurdepääsud soovitatav lahendada Tankla tänava kaudu ning potentsiaalsel sulgeda Pargi põigust väljasõit Nursi maanteele. Selline lahendus tagab, et mootorsõidukid ei hakka vaikset kvartalisest Pargi tänavat kasutama läbipääsukoridorina ning tänava liikluskoormus ei kasva märkimisväärselt.
- Jalakäijatele tuleb Laadaplatsi kinnistule tagada ohutud juurdepääsud nii aleviku keskuse kui kortermajade piirkonna suunal.

4.3. Laadaplatsi ala modelleeritud 3D vaated



Joonis 25. Vaadete koondplaan.

Aluskaart: Maa-ameti kõrgusandmete kaardirakendus, 2021



Joonis 26. Vaade number 1 piki Nursi maanteed kagu suunas. Paremale jääb Pargi põik 1 hoone, punase mahuna tähistatud kavandatav kaubanduskeskus.

Autor: Silvia Türkson, 2021



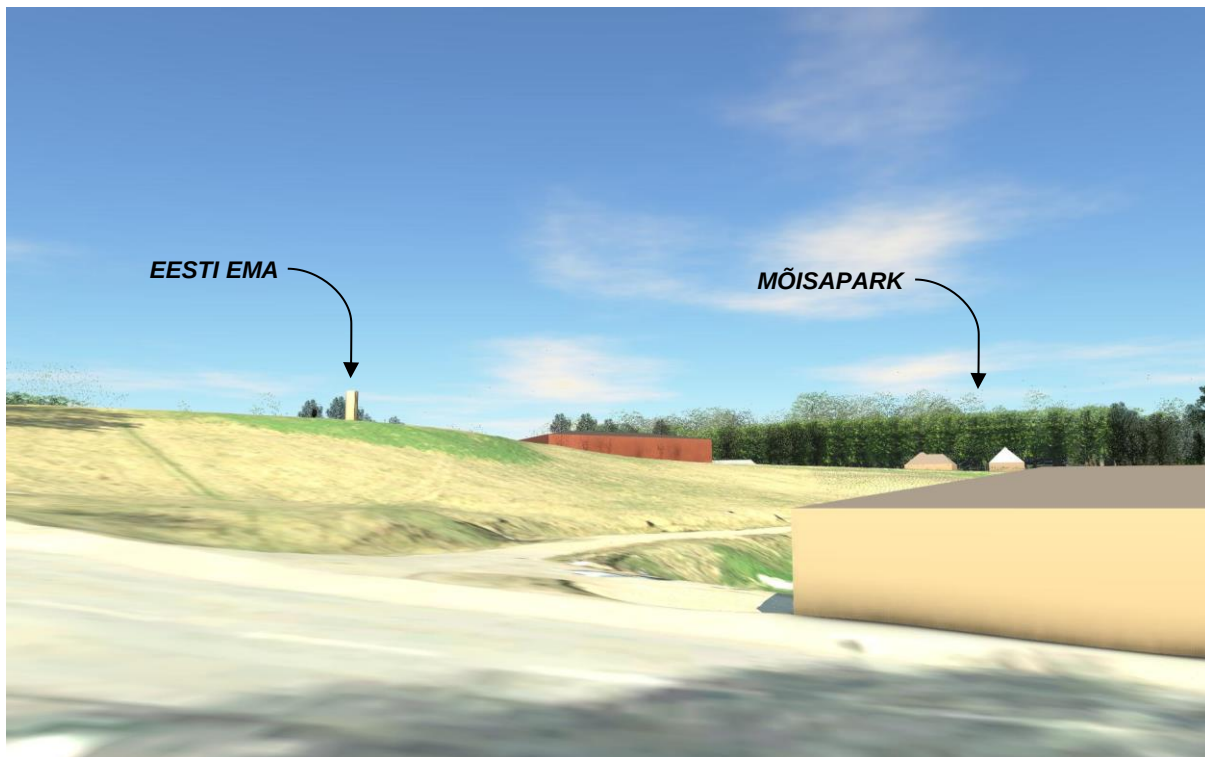
Joonis 27. Vaade number 2 Sänna maanteelt põhja suunas. Ees näha tankla varjualuse maht, punase mahuna tähistatud kavandatud kaubanduskeskus.

Autor: Silvia Türkson, 2021



Joonis 28. Vaade number 3 Viitina maanteelt loode suunas. Vasakul näha Pargi tänava aadressidega korterelamud, otse ees mõisapark, Pargi põigu äärde jäävad eramud, tankla ning punase mahuna tähistatud kavandatud kaubanduskeskus.

Autor: Silvia Türkson, 2021



Joonis 29. Vaade number 4 ürgoru põhjast Võru maanteelt lääne suunas. Vaatesektoris koondub fookus Eesti Ema monumendile. Punase mahuna tähistatud kavandatav kaubanduskeskus.

Autor: Silvia Türkson, 2021

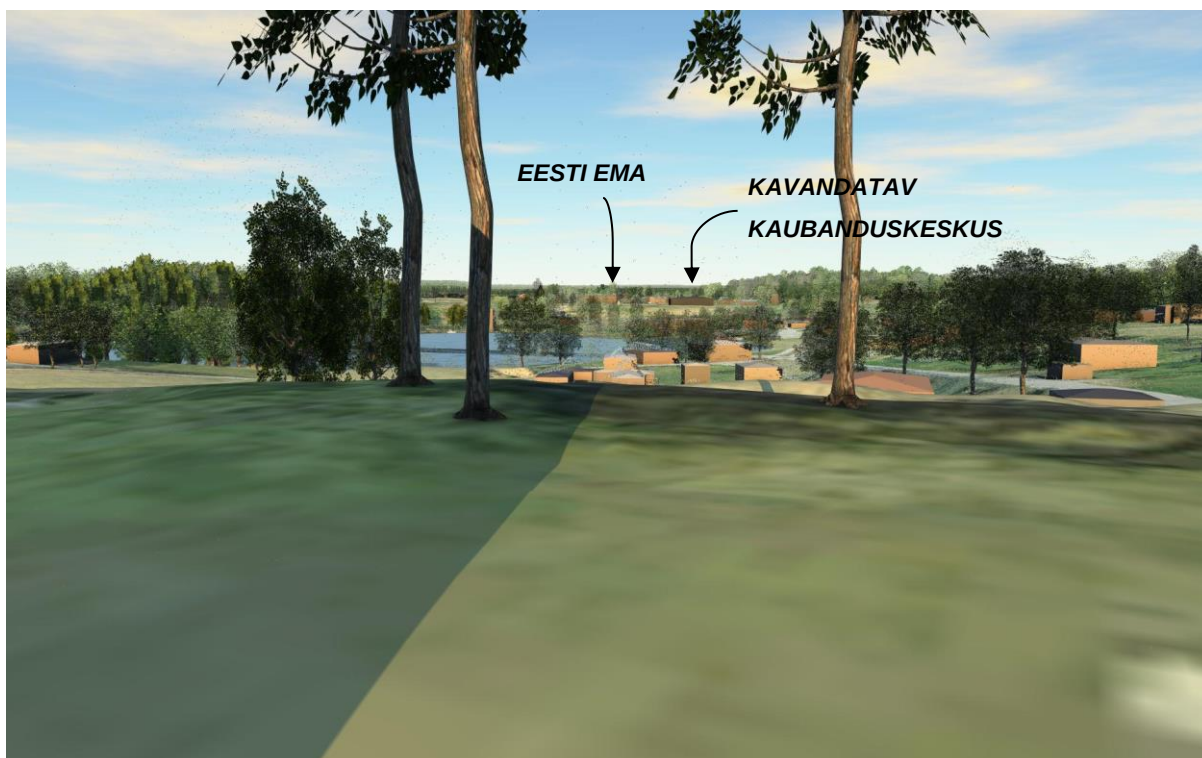


Joonis 30. Vaade number 5 ürgoru nõlvalt Võru maanteelt lõuna suunas. Kavandatava kaubanduskeskuse maht (tähistatud punasega) ei domineeri üle vaatesektori.

Autor: Silvia Türkson, 2021



Joonis 31. Vaade number 6 Ööbikuoru tee ja Haanja maantee ristmikult lääne suunas. Kavandatav kaubanduskeskus on maastikus nähtav ning loob selliselt teekonnale visuaalse sihtpunkti, ent samas ei domineeri liigselt võrreldes ülejäänud hoonestusega.
Autor: Silvia Türkson, 2021



Joonis 32. Vaade number 7 kiriku kõrgvalt üle ürgoru lääne suunas. Kavandatav kaubanduskeskus on selgelt näha, samuti Eesti Ema monument. Selleks, et kaubanduskeskus vaatel liigselt domineerima ei jääks, võib kaaluda kaubanduskeskuse ja Säenna maantee vahele kõrghaljastuse rajamist, et mahtu osaliselt varjestada.
Autor: Silvia Türkson, 2021

LISAD

Lisa 1. Eksperthinnangu liikluskorralduse ja liiklusohutuse osa

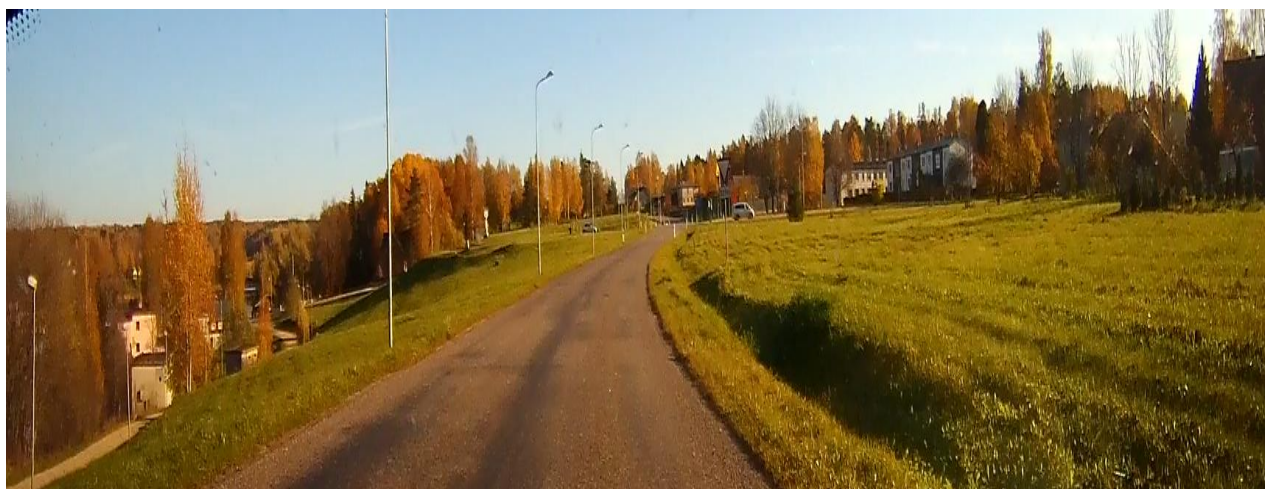


Liikluslahendus OÜ
Ristimetsa, Vedu küla Tartu vald
60536 Tartumaa
Tel +372 5238 707
info@liikluslahendus.com
<http://www.liikluslahendus.com/>
Registrikood 11999509
MTR nr: ELK 000020, ETK 000284

Töö nr: 214106
Tellija: Rõuge Vallavalitsus

Rõuge aleviku kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang

Liikluskorraldus ja liiklusohutus



Koostaja Sulev Sannik

2021

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Kohaanalüüsiga hõlmatud maaüksused	3
2. Kergliiklus.....	5
3. Mootorsõidukiliiklus	8
3.1. Liiklussagedused	8
3.2. Nähtavuskaugused	9
3.2.1. Laadaplatsi kinnistu (Nursi maantee)	9
3.2.2. Kaseaia kinnistu (Viitina maantee)	11
3.2.3. Rahu tn1, Rahu tn 3	12
3.2.4. Soojuse tn 1, Soojuse tn 3, Soojuse tn 3a (Sänna maantee)	13
3.2.5. Rõuge metskond 23 (Sänna maantee)	14
Kokkuvõte	15

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	2/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

Sissejuhatus

Töö ülesandeks on analüüsida liikluskorralduse ja liiklusohutuse seisukohalt Rõuge alevikku kavandatava kaubandusekeskuse erinevaid asukohti.

1. Kohaanalüüsiga hõlmatud maaüksused

Vastavalt Rõuge Vallavalitsuse kirjale 15.07.2021 nr 5-3/20-1 tuleb Rõuge alevikku kavandatava kaubanduskeskuse kohavalikul analüüsida järgmiste maaüksuste sobivust:

Lähiaadress:	Katastritunnus:	Suurus:	Märkused:
Laadaplatsi	69701:004:0194	0,74 ha	Rõuge tankla kõrval olev tühi maa
Kaseaia	69701:005:0184	1,5 ha	Tühi kinnistu, planeeritud hooldekoduks. Olemas detailplaneering.
Rahu tn 1; Rahu tn 3	69701:005:0291; 69701:005:0315	0.2362 ha 0.3498 ha	Hoonestamata kehtiva detailplaneeringuga krundid, ettenähtu noorte perede elamute kruntideks.
Soojuse tn 1; Soojuse tn 3; Soojuse tn 3a	69701:001:0097; 69701:004:0163; 69801:001:0591	1317 m ² 5610 m ² 3375 m ²	Hoonestamata krundid Rõuge aleviku tööstusala piirkonnas kehtiva detailplaneeringuga.
Rõuge metskond 23	69701:003:0540	1,2 ha	Maaüksuse idapoolne ots Säma mnt ja Tehnika tänava Rõuge aleviku poolses nurgas.

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	3/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

Kaart 1.1. Kaubanduskeskuse võimalikud asukohad



Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	4/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

2. Kergliiklus

Kergliiklejate juurdepääsu seisukohalt on kõige eelistatumad asukohad 1 ja 3, kus olemasolev kergliiklusteede võrgustik on väga lähedal või piirneb kinnistuga. Kõige ebasoodsam on asukoht 4 (Soojuse tn), mis eeldab ca 600 m pikkuse kergliiklustee rajamist Sänna mnt ja Tehnika tn äärde.

Kaart 2.1. Teedevõrk asukoha 1 ja 3 juures



Foto 2.1. Vaade asukohale 3 Rõuge - Vastse-Roosa teelt

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	5/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

Mõistlik on rajada Sänna maanteele Rahu tn 3 kinnistu juurde olemasolevate kergliiklusteede ühendamiseks kergliiklejate ületuskoht või ülekäigurada.



Foto 2.2 Vaade asukohale 3 Sänna maanteelt

Ka asukohani 2 viib kergliiklustee, kuid kaubanduskeskuseni jõudmiseks tuleb ületada Viitina maantee ja tuleb rajada kergliiklejate ületuskoht.



Foto 2.3. Vaade asukohale 2 Viitina maanteelt

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	6/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

Kõige ebasoodsam on asukoht 4 (Soojuse tn), mis eeldab ca 600 m pikkuse kergliiklustee rajamist Sänna maantee ja Tehnika tn äärde.



Foto 2.4. Vaade Sänna maanteele Sänna mnt 4 juures



Foto 2.5. Vaade Sänna maanteele Sänna mnt 4 juures



Foto 2.6. Vaade Tehnika tänavale Soojuse tn poolt

Ka asukoht 5 Sänna maantee ääres eeldab kergliiklustee rajamist sinna ca 200 m pikkuselt.

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	7/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

3. Mootorsõidukiliiklus

3.1. Liiklussagedused

Kaubanduskeskuse võimalikud asukohad jäävad riigi nelja kõrvalmaantee äärde.

Olulist erinevust riigiteede liiklussagedustes ei ole. Kõige väiksem on liiklus Nursi-Rõuge teel ja kõige suurem Rõuge -Luutsniku lõigul. Raskeliikluse osatähtsus on 4% kuni 13%.

Hinnanguline enamkoormatud tunni liiklus jääb vahemikku 30-50 a/h (1 a/min) ja läbilaskvuste seisukohast asukohtadel praktilist erinevust ei ole.

Andmed liikluse kohta on toodud tabelis 3.1.

Tabel 3.1. Andmed riigiteede liikluse kohta (allikas Teeregister)

Asukoht	tee nr	tee nimi	km	AKÖL	SAPA	VAAB	AR
1	25215	Nursi-Rõuge tee	5,2-6,3	310	87%	9%	4%
2	25195	Käätso - Rõuge - Luutsniku	8,2-8,9	486	95%	2%	3%
3	25112	Rõuge - Vastse-Roosa	0-4,8	339	96%	2%	2%
4 ja 5	23249	Sänna - Rõuge	6,9-8,1	393	89%	2%	9%

Kasutatud lühendid:

AKÖL – aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus

SAPA – sõiduautod, pakiautod, väikebussid

VAAB – veoautod, bussid

AR - autorongid

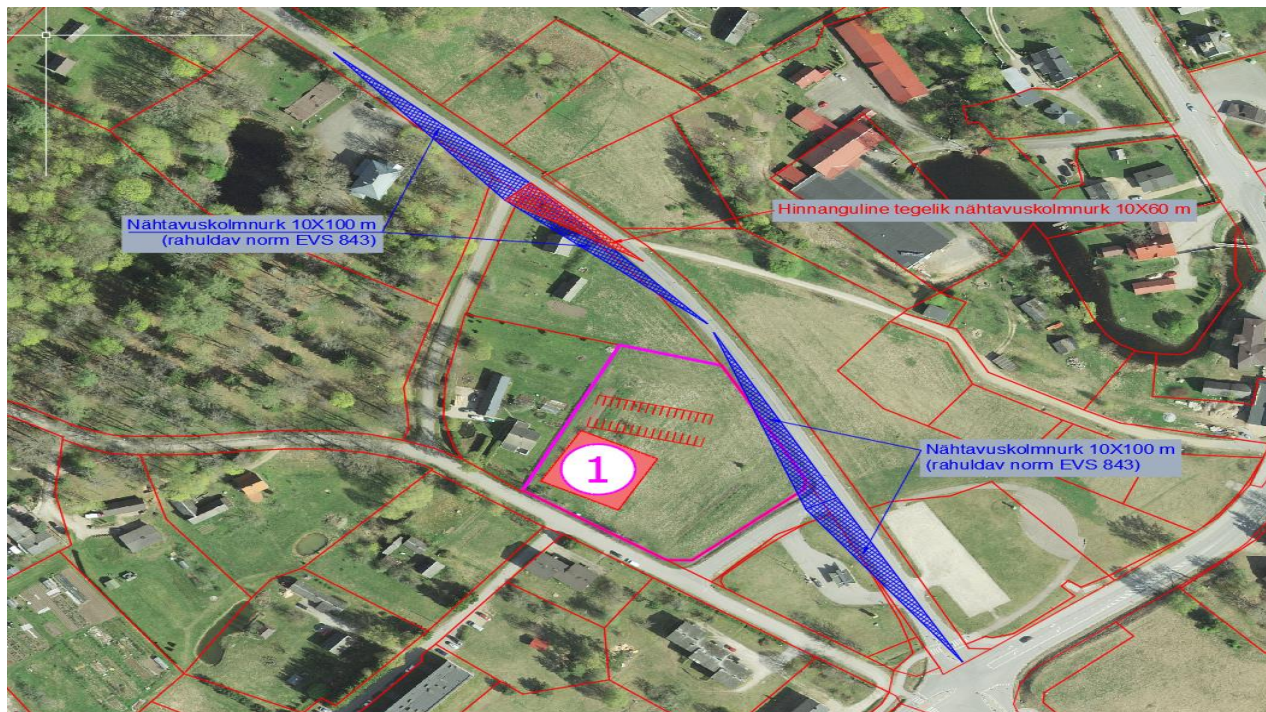
Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	8/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

3.2. Nähtavuskaugused

3.2.1. Laadaplatsi kinnistu (Nursi maantee)

Suurim lubatud sõidukiirus 50 km/h. Nõutud nähtavuskaugused on võimalik tagada.

Kaart 3.1 Asukoha 1 võimaliku juurdepääsutee nähtavuskolmnurgad



Vastavalt Transpordiameti seisukohale (kiri 30.03.2021 nr 7.1-2/21/5565-2) tuleks juurdepääs kavandada kohalike teede (nr 6970384 Pargi tänav ja nr 6970422 Tankla tänav) kaudu. Juurdepääs Pargi tänavalt tooks kaasa liikluse kandumise Pargi põik tänavale, kuid väljasõidul Pargi põigust Nursi maanteele pole nõuetekohased nähtavuskaugused tagatud. Sellisel juhul oleks mõistlik mootorsõidukitele Pargi põigust väljasõit Nursi maanteele keelata.



Foto 3.1. Vaade Nursi mnt ja Pargi põik ristmikule Nursi poolt

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	9/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

Arvestades eeltoodut oleks mõistlik kavandada kaubanduskeskuse juurdepääs otse Tankla tänavalt.



Foto 3.2. Vaade asukohale 1 Nursi maanteelt Nursi-Viitina-Sänna-Võru maanteede ristmiku poolt



Foto 3.3. Vaade asukohale 1 Nursi maanteelt Nursi poolt

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	10/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

3.2.2. Kaseaia kinnistu (Viitina maantee)

Suurim lubatud sõidukiirus Rõuge poolt 50 km/h ja 70 km/h Rõuge poole.

Nõutud nähtavuskaugused on võimalik tagada.

Kaart 3.2 Asukoha 2 võimaliku juurdepääsutee nähtavuskolmnurgad

Rohelisega on näidatud Suurjärve tn 1 kinnistu juures asuva väljasõidutee nähtavuskolmnurk ja kollase ja sinisega olemasoleva Tamme tn pikendusel oleva väljasõidu nähtavuskolmnurk.

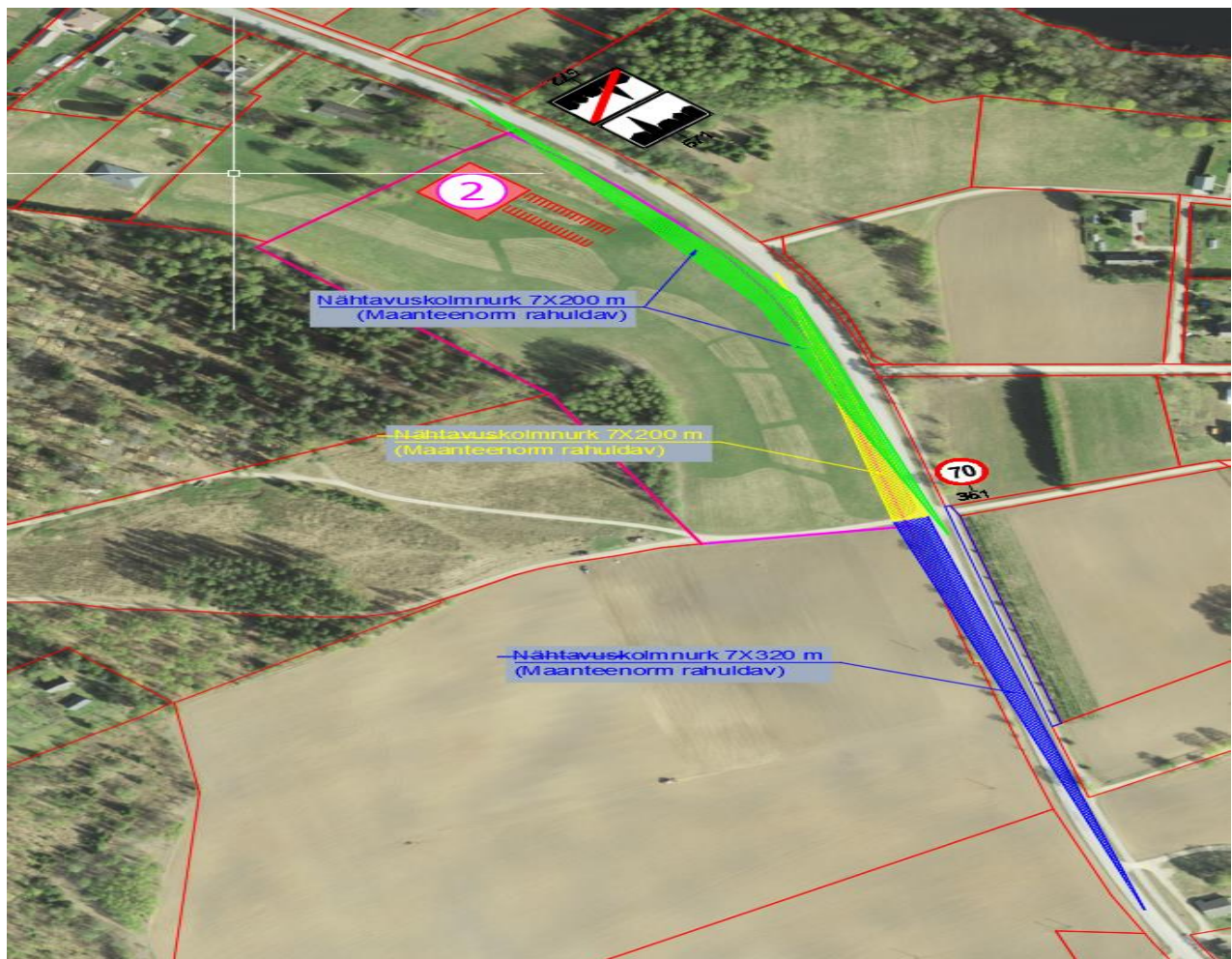


Foto 3.4. Vaade asukohale 2 Viitina maanteelt Rõuge poolt

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	11/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		



Foto 3.5. Vaade asukohale 2 Viitina poolt

3.2.3. Rahu tn1, Rahu tn 3

Hinnanguline V^{85} Sänna mnt poolt on 40 km/h ja suurim lubatud sõidukiirus surnuaia poolt 50 km/h. Nõutud nähtavuskaugused on võimalik tagada.

Kaart 3.3 Asukoha 3 võimaliku juurdepääsutee nähtavuskolmnurgad

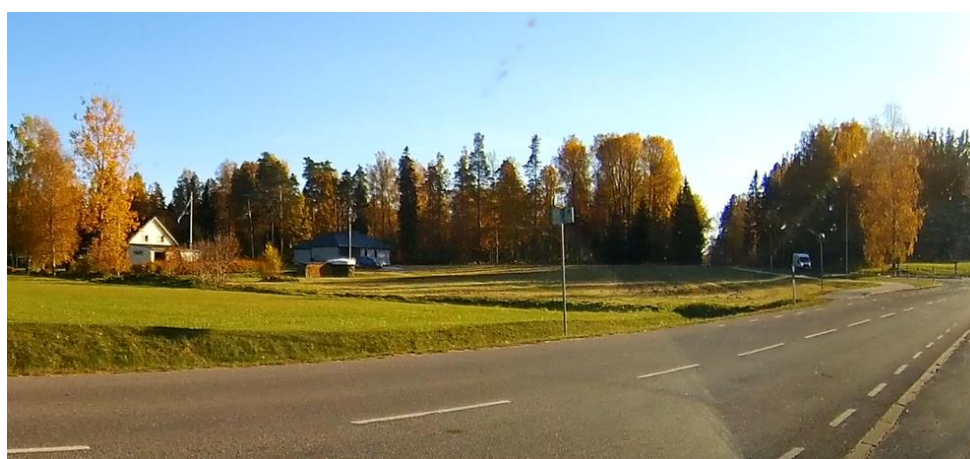
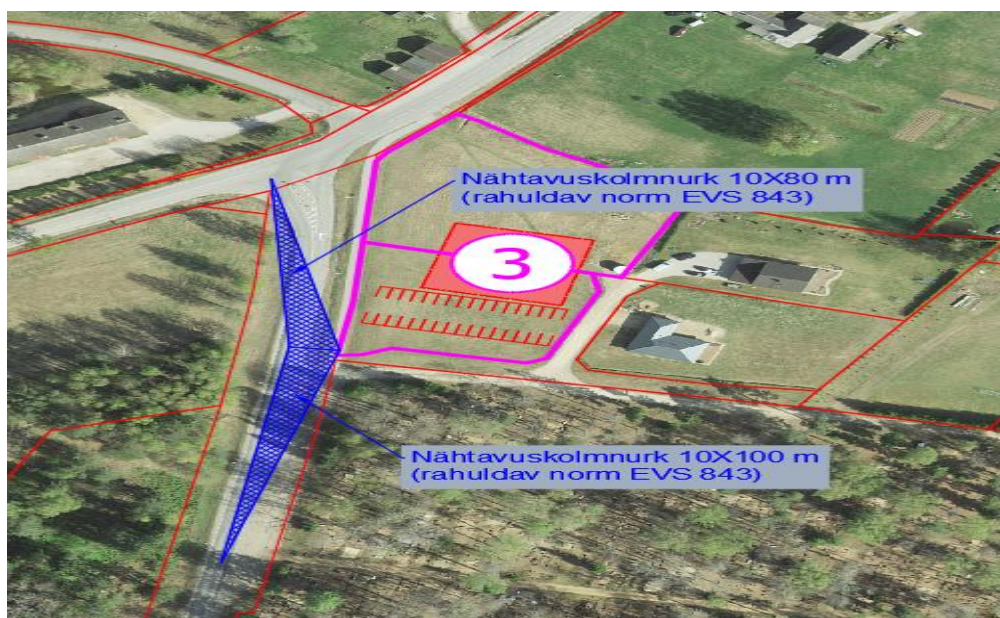


Foto 3.6 Vaade asukohale 3 Sänna maanteelt

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	12/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

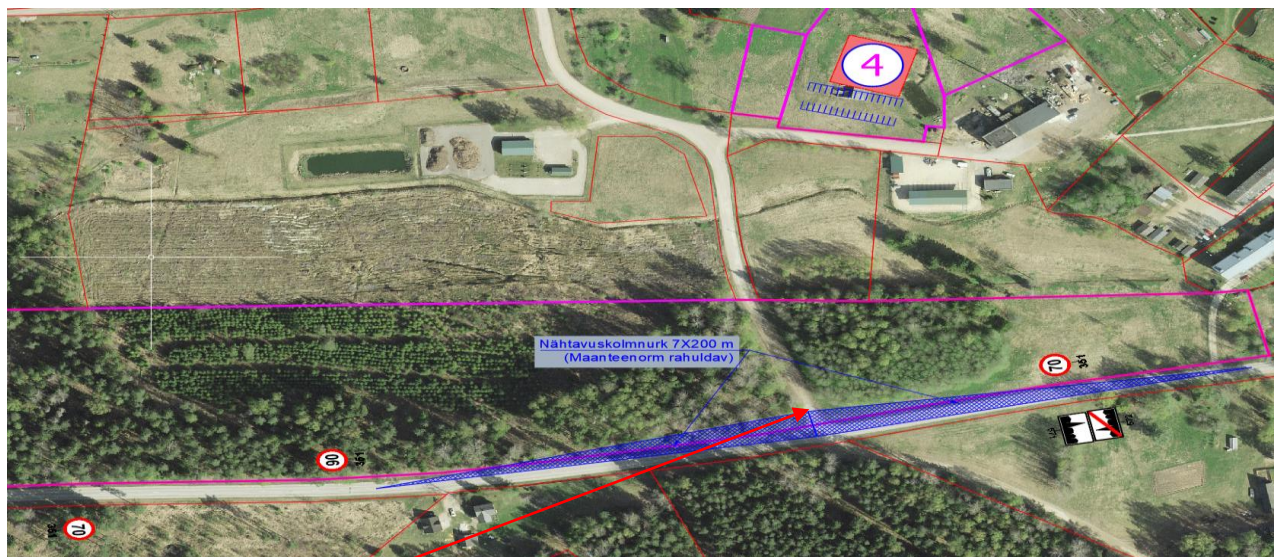


Foto 3.7. Vaade asukohale 3 Sänna maantee ristmikult

3.2.4. Soojuse tn 1, Soojuse tn 3, Soojuse tn 3a (Sänna maantee)

Suurim lubatud sõidukiirus 50 km/h. Olemasoleval Tehnika tänava väljasõidul Sänna maanteele ei ole nõutud nähtavus Sänna poole tagatud.

Kaart 3.4 Asukoha 4 võimaliku juurdepääsutee nähtavuskolmnurgad



Vaate asukoht



Foto 3.8. Vaade Sänna maanteele Tehnika tn väljasõidult

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	13/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

3.2.5. Rõuge metskond 23 (Sänna maantee)

Suurim lubatud sõidukiirus Sänna poolt 70 km/h ja Rõuge poolt 50 km/h.

Kaart 3.5 Asukoha 5 võimaliku juurdepääsutee nähtavuskolmnurgad

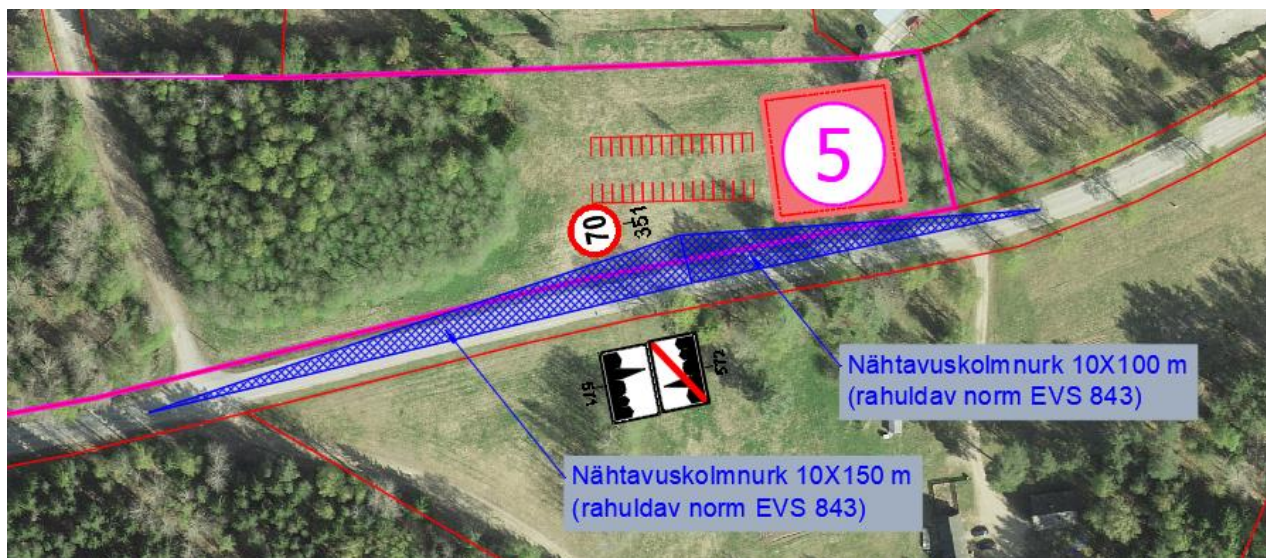


Foto 3.9. Vaade asukohale 5 Sänna maanteelt Sänna poolt



Foto 3.10. Vaade asukohale 5 Rõuge poolt

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	14/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

Kokkuvõte

Kergliiklejate juurdepääsu seisukohalt on kõige eelistatavad asukohad 1 ja 3, kus olemasolev kergliiklusteede võrgustik on väga lähedal või piirneb kinnistuga.

Kõige ebasoodsam on asukoht 4 (Soojuse tn), mis eeldab kergliiklustee rajamist Sänna maantee ja Tehnika tn äärde ca 600 m pikkuselt.

Ka asukoht 5 Sänna maantee ääres eeldab kergliiklustee rajamist (ca 200 m pikkuselt).

Hinnanguline enamkoormatud tunni liiklus jääb vahemikku 30-50 a/h (1 a/min) ja läbilaskvuste seisukohast asukohtadel praktilist erinevust ei ole.

Autoliikluse seisukohalt tuleks asukohas 1 (Laadaplatsi) vastavalt Transpordiameti seisukohale juurdepääs kavandada kohalike teede (Pargi tänav ja Tankla tänav) kaudu. Juurdepääs Pargi tänavalt tooks kaasa liikluse kandumise ka Pargi põik tänavale, kuid väljasõidul Pargi põigust Nursi maanteele pole nõuetekohased nähtavuskaugused tagatud. Sellisel juhul oleks mõistlik mootorsõidukitele Pargi põigust väljasõit Nursi maanteele keelata. Mõistlik oleks kavandada kaubanduskeskuse juurdepääs otse Tankla tänavalt.

Asukoht 4 on tõenäoliselt kõige ebasobivam ka autoliikluse seisukohalt. Olemasolev nähtavuskaugus väljasõidul Tehnika tänavalt Sänna maanteel Sänna poole ei ole normikohaselt tagatud (eeldab puude ja võsa eemaldamist nähtavuskolmurgast).

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:214106	15/15
Projekti nimi: Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		



RÕUGE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rõuge

18. mai 2021 nr 1-3/42

Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamine on vajalik Rõuge vallas Rõuge alevikus Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194, kinnistu nr 2486141) maaüksusele Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning Nursi mnt 1 (katastritunnus 69701:004:0188, kinnistu nr 2486241) maaüksusele olemasoleva automaattankla juurde teenindushoone kavandamiseks. Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 kinnisasjade omanik on kinnistusraamatu andmetel Rõuge vald. Nursi mnt 1 kinnisasjale on seatud hoonestusõigus AS Aqua Marina (registrikood 10120426) kasuks. Detailplaneeringuga soovitakse muuta Laadaplatsi maaüksuse kasutamise sihtotstarvet ning määrata hoonestusala ja ehitusõigus Laadaplatsi maaüksusele kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ja seda teenindavate ehitiste ning Nursi mnt 1 maaüksusele teenindushoone rajamiseks.

Planeeritav ala moodustub Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194) ja Nursi mnt 1 (katastritunnus 69701:004:0188) maaüksustest ja nende lähialast. Kaubandus- ja teeninduskeskusele juurdepääsude kavandamiseks ja piirkonna terviklikuma ruumilahenduse saavutamiseks hõlmab planeeringuala lisaks Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 maaüksustele veel 25215 Nursi-Rõuge tee L3 (katastritunnus 69701:004:0195), 25215 Nursi-Rõuge tee L2 (katastritunnus 69701:004:0191), 25215 Nursi-Rõuge tee L1 (katastritunnus 69701:004:0189), Kaevu (katastritunnus 69701:004:0186) ja 25215 Nursi-Rõuge tee L4 (katastritunnus 69701:004:0187) maaüksuseid ning osaliselt 25215 Nursi-Rõuge tee (katastritunnus 69701:004:1530), Pargi tänav (katastritunnus 69801:001:0102), 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (katastritunnus 69701:005:2810), 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee L3 (katastritunnus 69701:004:0193) maaüksuseid.

Planeeritava ala selline ulatus võimaldab terviklikumalt lahendada liikluskorralduse põhimõtteid. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,7 ha. Laadaplatsi maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa ning sellel puuduvad olemasolevad hooned. Nursi mnt 1 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa ning sellele on rajatud automaattankla koos juurdepääsuteede ja parkimisalaga. Maaüksustele on juurdepääs avalikult kasutatavalt Nursi-Rõuge maanteelt (tee nr 25215) ja Pargi tänavalt (tee nr 6970384). Maaüksustel paiknevad elektripaigaldised (maakaabelliinid) ja sideehitised (sideliinid).

Planeeringuala paikneb Rõuge alevikus. Planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Kaubandus- ja teeninduskeskus ning tankla teenindushoone on ehitusseadustiku § 38 lg 2 kohaselt

ehitusloakohustuslikud hooned, mistõttu on vajalik detailplaneeringu koostamine.

Planeeringuala osas kehtib Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr. 2001-455-45), millega on määratud Laadaplatsi maaüksusele üldmaa maakasutus, mis on mõeldud haljasalana vabaõhuürituste läbiviimise kohaks ning Nursi mnt 1 maaüksusele ärimaa maakasutus ja antud ehitusõigus ühe ehitusloakohustusliku ehitise rajamiseks. Laadaplatsi maaüksusele detailplaneeringuga ehitusõigust ei ole antud. Nursi mnt 1 maaüksuse osas on kehviva detailplaneeringu lahendus ellu viidud, kuid maaüksuse kinnisasja hoonestusõiguse omanik on käesoleva detailplaneeringu algatamise menetluse raames esitanud ettepaneku kaasata Nursi mnt 1 maaüksus planeeringualasse, et sinna kavandada tankla juurde kuuluvat teenindushoonet, kuivõrd hetkel kehtiva detailplaneeringu ehitusõigus sellise hoone rajamist ei võimalda.

Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Laadaplatsi maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0194) kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0188) tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.

Planeerimisseaduse § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Rõuge vallas puudub Rõuge piirkonna osas kehtestatud üldplaneering, mistõttu tuleb detailplaneeringu koostamist käsitleda kui planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 3 kohast muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Planeerimisseaduse § 142 lg 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Olemasoleva detailplaneeringu muutmine on vajalik, kuna 2001 kehtestatud detailplaneering on vana ning selle lahendus ei vasta tänapäeval valla arengusuunale. Võrreldes kahekümne aasta taguse ajaga on Rõuge alevikust saanud peale 2017 haldusreformi käigus toimunud viie valla (Rõuge, Haanja, Misso, Mõniste ja Varstu) ühinemist suure Rõuge valla keskus. Hetkel kehtiva detailplaneeringuga seatud maakasutuse sihtotstarve ja ehituslike tingimuste puudumine ei võimalda kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone rajamist Laadaplatsi maaüksusele ning Nursi mnt 1 maaüksusele seatud ehitusliku tingimused ei võimalda sinna tankla teenindushoone rajamist. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine Rõuge alevikku omab valla arengust ja vallaelanike vajadusest lähtuvalt avalikku huvi. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine ning tankla arendus loovad eeldused majanduslikuks arenguks Rõuge alevikus ning avaldab positiivset sotsiaalset mõju, kuivõrd võimaldab pakkuda Rõuge aleviku elanikele ja külastajatele mitmekesisemat kaupa ja teenuseid kaasaegses keskkonnas.

Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Rõuge Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varem tehtud otsuseid muutama. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamise kavandamine Laadaplatsi maaüksusele on tingitud asjaolust, et maaüksus omab funktsionaalselt soodsat asukohta ja ligipääsu kaubandus- ja teeninduskeskuse sihipärasest kasutamisest lähtuvalt, asukoht on märgatav alevikku sissesõidul ning asukoha vahetus läheduses on funktsionaalselt hästi seostuvad objektid (tankla

ja Eesti Ema monument). Laadaplatsi maaüksus asub Rõuge alevikus ja omab head ligipääsu ning teede võrgustikku, samuti paikneb korterelamute piirkonna läheduses, mis muudab kaubandus- ja teeninduskeskuse kohalikele mugavalt kättesaadavaks. Eelnevast tulenevalt sobib kaubandus- ja teeninduskeskus oma olemuselt piirkonda. Tuginedes eeltoodule on algatatava detailplaneeringu koostamine põhjendatud.

Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust. Maakonnaplaneeringu kohaselt on Rõuge alevik määratud linnalise asustusega alaks. Linnalise asustuse alad on määratletud eesmärgiga tõsta olemasoleva keskuse tihedust ja kompaktsust. Maakonnaplaneering on sätestanud põhimõtted linnalise asustuse alade ruumiliseks arendamiseks, mille kohaselt on linnalise asustuse alad Võru maakonnas elanike, töökohtade ja teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral ning asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade kasutusele võtmist. Detailplaneeringuga kavandatu järgib maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtteid linnalise asustuse ala arendamisel. Planeeringuala asub maakonnaplaneeringuga määratud ilusa teelõigu (Nursi–Rõuge maantee) ääres ja Rõuge aleviku hästi vaadeldavas kohas (koht omab ilusat vaadet Rõuge alevikule ning on ühtlasi ka vaadeldav Rõuge alevikust), mistõttu tuleb kavandatava kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla teenindushoone arhitektuurile olulist rõhku panna, et see sobituks maastikku ja ümberkaudse arhitektuuriga.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhul, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Rõuge Vallavalitsuse koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu järgi ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algamine vajalik. Planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte, kaitsealasid ja Natura 2000 võrgustiku alasid. Planeeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist.

Rõuge Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile, Transpordiametile, Päästeametile ja Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna Võru talitusele vastavalt planeerimisseaduse § 81 lg 1, § 142 lg 2 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostamise alused“ detailplaneeringu algamise, lähteseisukohtade (Lisa 2) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Lisa 3) eelnõu ettepanekute esitamiseks. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 81 esitas Rõuge Vallavalitsus detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu (Lisa 2) tutvumiseks ja ettepanekute saamiseks planeeringualaga piirnevate kinnistuste omanikele ja planeeringualal paiknevate kaitsevööndiga ehitiste (elektripaigaldis ja sideehitised) omanikele.

Määratud tähtjaks esitas detailplaneeringu algamise eelnõule ja lisadele seisukohad Keskkonnaamet oma 23.03.2021 kirjaga nr 6-5/21/4871-2, Transpordiamet 30.03.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/5556-2 ja Rahandusministeerium 01.04.2021 kirjaga nr 14-11/1806-2. Ettepanekuid

laekus Nursi mnt 1 maaüksuse kinnisasja hoonestusõiguse omanikult 09.03.2021 kirjaga ning planeeringuala lähiala kinnisasjade omanikelt 30.03.2021 ja 31.03.2021 kirjadega. Esitatud seisukohtadest ning nendega arvestamisest ja mitteamvestamisest annab ülevaate käesoleva korralduse Lisas 2 „Lähtesisukohad“ toodud tabel 4 „Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu seisukohtade tabel“.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus välja töötada kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla teenindushoone arhitektuurne kavand, teostada maastikuanalüüs ning koostada planeeringuala ja selle mõjuala, mis hõlmab ühtlasi ka Eesti Ema monumendiga seotud avalikku ruumi, ühtne liiklusskeem hinnates liikluskoormuse mõju planeeringualal, selle lähiala ristmikel ja piirkonnas. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada planeeringuala ja selle ümbrust kattev topo-geodeetiline uuring. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg 1 ja 5, § 140 lg 7, § 142 lg 2 ja 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2, § 35 lg 3, 5, 6 ja 7, haldusmenetluse seaduse § 75, halduskohtumenetluse seadustiku § 40 ja § 46 ning lähtudes eeltoodust

Rõuge Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneering, asukohaga Rõuge vald, Rõuge alevik, Laadaplatsi maaüksus (katastritunnus 69701:004:0194, kinnistu nr 2486141) ja Nursi mnt 1 maaüksus (katastritunnus 69701:004:0188, kinnistu nr 2486241) ning nende lähiala, planeeritava ala ligikaudse suurusena 1,7 ha vastavalt planeeringuala asukohaskeemile (Lisa 1).
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Laadaplatsi maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0194) kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0188) tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.
3. Heaks kiita detailplaneeringu lähteseisukohad Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu koostamiseks vastavalt lisale 2.
4. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhinnangu (Lisa 3) põhjal puudub detailplaneeringuga kavataval tegevusel oluline keskkonnamõju.
5. Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rõuge Vallavolikogu (Ööbikuoru 4, Rõuge alevik 66201). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rõuge Vallavalitsus (Ööbikuoru 4, Rõuge alevik 66201). Detailplaneeringu koostaja valitakse lihthanke tulemusena.
6. Rõuge Vallavalitsusel avalikustada detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise planeerimisseaduses ja KeHJS sätestatud korras.

7. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda eelneval kokkuleppel tööpäevadel Rõuge Vallavalitsuses ja Rõuge valla veebilehel.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Niilo
volikogu esimees

Planeeringuala asukohaskeem
Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneering



Tingmärgid:

- Olemasolevate maaüksuste piirid
- Planeeringuala piir (1,7 ha)

Planeeringualaga hõlmataavad maaüksused:

- Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L3 (katastritunnus 69701:004:0195),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L2 (katastritunnus 69701:004:0191),
- Nursi mnt 1 (katastritunnus 69701:004:0188),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L1 (katastritunnus 69701:004:0189),
- Kaevu (katastritunnus 69701:004:0186),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L4 (katastritunnus 69701:004:0187).

Planeeringualaga osaliselt hõlmatavad maaüksused:

- 25215 Nursi-Rõuge tee (katastritunnus 69701:004:1530),
- Pargi tänav (katastritunnus 69801:001:0102),
- 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (katastritunnus 69701:005:2810),
- 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee L3 (katastritunnus 69701:004:0193).

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Niilo
volikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD

Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla
detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus:

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik Rõuge vallas Rõuge alevikus Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194, kinnistu nr 2486141) maaüksusele Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning Nursi mnt 1 (katastritunnus 69701:004:0188, kinnistu nr 2486241) maaüksusele tankla teenindushoone kavandamiseks.

2. Planeeritav ala, suurus ja andmed maa-ala kohta:

2.1. Planeeritava ala moodustavad Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 maaüksused ja nende lähiala:

- Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L3 (katastritunnus 69701:004:0195),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L2 (katastritunnus 69701:004:0191),
- Nursi mnt 1 (katastritunnus 69701:004:0188),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L1 (katastritunnus 69701:004:0189),
- Kaevu (katastritunnus 69701:004:0186),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L4 (katastritunnus 69701:004:0187),
- 25215 Nursi-Rõuge tee (katastritunnus 69701:004:1530),
- Pargi tänav (katastritunnus 69801:001:0102),
- 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (katastritunnus 69701:005:2810),
- 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee L3 (katastritunnus 69701:004:0193).

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

2.3. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve ja omandiõigus:

- Laadaplatsi - üldkasutatav maa 100%, Rõuge valla munitsipaalomand;
- 25215 Nursi-Rõuge tee L3 – transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- 25215 Nursi-Rõuge tee L2 - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- Nursi mnt 1 – ärimaa 100%, Rõuge valla munitsipaalomand;
- 25215 Nursi-Rõuge tee L1 - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- Kaevu - üldkasutatav maa 100%, Rõuge valla munitsipaalomand;
- 25215 Nursi-Rõuge tee L4 - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;

- 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee L3 - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- 25215 Nursi-Rõuge tee - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- Pargi tänav - transpordimaa 100%, Rõuge valla munitsipaalomand;
- 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet.

2.4. Planeeringuala läbivad elektripaigaldised ja sideehitised;

2.5. Planeeringualale on juurdepääs avalikult kasutatavalt Nursi-Rõuge maanteelt ja Pargi tänavalt;

2.6. Kitsendused planeeringualal:

- Sideehitiste kaitsevööndid;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndid;
- Avalikult kasutatava tee (Nursi – Rõuge tee nr 25215) kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava tee (Käärso - Rõuge – Luutsniku tee nr 25195) kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava tee (Sänna - Rõuge tee nr 25249) kaitsevöönd.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Laadaplatsi maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0194) kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0188) tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha 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 arengukava 2019– 2035+ ja eelarvestrateegia (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 22.10.2019 määrusega nr 16);
- 4.3. Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010);
- 4.4. Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid;
- 4.5. Transpordiameti 30.03.2021 kirjas nr 7.1-2/21/5565-2 toodud seisukohad (vt Tabel 4).

5. Geodeetiline alusplaan ja detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud/analüüsid:

- 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. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.
- 5.2. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamise käigus koostatakse alljärgnevad analüüsid või ekspertiisid:
 - Maastikuanalüüs, millega hinnatakse planeeringuga kavandatava sobivust Rõuge alevikku ning antakse tingimused detailplaneeringu koostamiseks ja planeeringuala arhitektuurse kavandi väljatöötamiseks. Maastikuanalüüsi

eesmärgiks on luua planeeringuala ja selle ümbrus kaasaegse kuid samas ümbruskonna arhitektuuriga ja maastikku sobituva Rõuge alevikku rikastava terviklahendusena;

- Planeeringuala arhitektuurne kavand, kus lisaks hoonetele on käsitletud ka planeeringuala teed, platsid, haljastus ja olulised rajatised (nt mänguväljak vms);
- Liiklusskeem ja liikluse mõju analüüs – tuleb koostada planeeringuala ja selle mõjuala, mis hõlmab ühtlasi ka Eesti Ema monumendiga seotud avalikku ruumi, ühtne liiklusskeem hinnates liikluskooormuse mõju planeeringualal, selle lähiala ristmikel ja piirkonnas.

5.3. Vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus ilmnenu asjaoludel teostada täiendavaid uuringuid/analüüse.

6. Kehtivad kohaliku tasandi planeeringud ja nendega arvestamine:

- 6.1. Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr 2001-455-45);
- 6.2. Rõuge Vallavolikogu 17.12.2008 otsusega nr 61 kehtestatud „Rõuge alevikus Alaveski, Braueri ja Jõe tn 2 katastriüksuste detailplaneering“ (Tartu Maakorralduse OÜ töö nr DP - 095);
- 6.3. Rõuge Vallavolikogu 28.11.2001 otsusega nr 34 kehtestatud „Rõuge aleviku Võru mnt 1, 3, 5, 7, 9, 11 ja 13 kruntide detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr 2001-417-7);
- 6.4. Rõuge Vallavolikogu 12.09.2001 määrusega nr 8 kehtestatud „Rõuge aleviku Uus tn 1, 3 ja 4, Sänna mnt 2, Pargi tn 1 ja 3 ning nende aladega piirnevate alade detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr 2001-454-44);
- 6.5. Rõuge Vallavolikogu 29.01.2019 otsusega nr 1-3/5 algatatud „Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneering“, mis on hetkel koostamisel (Jaan Vene Projektbüroo OÜ töö nr DP-02-2019/2021).

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

7.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

Detailplaneeringuga ei nähta detailplaneeringu algatamisel ette maa-ala kruntideks jaotamist. Lähtuda olemasolevast krundijaotusest. Kui planeeringulahenduse väljatöötamise käigus ilmneb vajadus maa-ala kruntideks jaotamine (nt liiklusskeemist tulenevalt), siis tuleb lahendada krundijaotus vastavalt vajadusele.

- 7.4. Krundi hoonestusala määramine: detailplaneeringuga määrata kruntide piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.
- 7.5. Krundi ehitusõigusega määrata:
- 7.5.1. Krundi kasutamise sihtotstarve;
 - 7.5.2. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv krundil arvestades hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi;
 - 7.5.3. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus.
- 7.6. Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine:
- 7.6.1. Planeeritav arhitektuur peab olema teostatud heatasemeliselt ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuga määrata lubatud katusekallete vahemik. Välisviimistluse materjalid peavad sobituma keskkonda.
 - 7.6.2. Täiendavad arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused määratakse maastikuanalüüsiga.
- 7.7. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 7.7.1. Planeeringuga lahendada juurdepääsud avalikult kasutatavatel teedel/tänavatel;
 - 7.7.2. Vajadusel määrata krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;
 - 7.7.3. Esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek sh lubatud piirkiirused;
 - 7.7.4. Määrata krundisisese parkimiskorralduse põhimõtted planeeringuala terviklikku lahendust silmas pidades vastavalt kehtivatele normatiividele.
- 7.8. Ehitistevahelised kujud:
- 7.8.1. Vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 7.9. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad:
- 7.9.1. 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;
 - 7.9.2. Määrata tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad, vajadusel määrata trassiservituudid;
 - 7.9.3. Märkida tuletõrje veevõtukoha paiknemine.
- 7.10. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:
- 7.10.1. Määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
 - 7.10.2. Määrata vajadusel planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
 - 7.10.3. Esitada vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguste muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms);
 - 7.10.4. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed (sh krundi piirete vajadus arvestades piirkonda sobivust).
- 7.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:
- 7.11.1. Lahendada jäätmekäituse korraldus;
 - 7.11.2. Analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid;

7.11.3. Analüüsida planeeritava tegevuse mõju vaadetele korterelamute suunast Rõuge alevikule, Rõuge alevikku Võru maanteelt sissesõidu suunast planeeritavale alale, Rõuge kiriku suunast planeeritavale alale.

7.12. Servituutide vajaduse määramine:

- 7.12.1. Vajadusel määrata servituudid (juurdepääsuteede, tehnovõrkude, trasside jms);
- 7.12.2. Planeeringu koostamisel selgitada välja kõik muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused ja arvestada nendega;
- 7.12.3. Kitsendused märkida planeeringu seletuskirjas ja kanda joonisele.

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

- 7.13.1. Planeeringus märkida, et planeeringu lahenduse elluviimisel tekkivad kahjud hüvitab krundi igakordne omanik;
- 7.13.2. Planeeringus märkida planeeringulahenduste (haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.
- 7.13.3. Detailplaneeringu elluviimiskava. Kirjeldada planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.

8. Detailplaneeringu vormistamine, koosseis ja esitamine:

Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest. Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Dokumendid allkirjastatakse vastutava spetsialisti poolt. Joonised ja seletuskiri peavad võimaldama nende edasist töötlemist, kui on vaja planeeringusse sisse viia muudatusi.

Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

Detailplaneeringu seletuskirja ülesehitus peab olema süstematiseeritud ning loogiliselt liigendatud teemade kaupa. Seletuskiri annab erinevate peatükkide kaupa ülevaate käsitletavatest teemadest. Peatükid sisaldavad sisulist teavet, kaalutlusi ja lahenduste põhjendusi. Kõik detailplaneeringu tingimused kantakse seletuskirja (sh kooskõlastustest tulenevad tingimused). Seletuskirja versiooni kuupäev peab olema päises või jaluses. Detailplaneeringu koostamisel (ülesehitus ja teemade jaotus) on aluseks Lähteseisukohad.

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 korterelamute suunast Rõuge alevikule, Rõuge alevikku Võru maanteelt sissesõidu suunast planeeritavale alale, Rõuge kiriku suunast planeeritavale alale.

Detailplaneeringu lisadena esitada:

- Maastikuanalüüs
- Arhitektuurne kavand
- Liiklusskeem koos liikluse mõju hinnanguga.

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

Jooniste esituskujul märgitakse ning eristatakse planeeringulahenduse ja alusandmete leppemärgid. Joonistelt on selgelt arusaadav, milline osa graafilisest informatsioonist kajastab olemasolevat olukorda (mida ei kehtestata) ning milline osa informatsioonist on detailplaneeringuga kehtestatav.

Detailplaneeringu joonised koostatakse digitaalsete failidena. Kaardimaterjal peab olema loetav või teisendatav kaardiprogrammi AutoCAD, ArcGIS ja MapInfo.

Detailplaneering esitatakse:

- Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks digitaalselt ning 1 (ühes) eksemplaris paberkandjal;
- vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks digitaalselt ning 1 (ühes) eksemplaris paberkandjal;
- kehtestamiseks – 1 (ühes) eksemplaris paberkandjal ning digitaalselt.
- kehtestatud planeeringu esitada digitaalselt vormistatuna ja digiallkirjastatuna (kaardimaterjal digitaalkujul .dwg, .tab ja .shp formaadis ning pdf formaadis) ning paberkandjal 3 (kolm) eksemplaris.

Kui detailplaneeringus tehakse muudatusi või parandusi detailplaneeringu menetluse käigus, siis esitab detailplaneeringu koostaja detailplaneeringu eskiisvahenduse ja/või detailplaneeringu lahenduse uuesti parandatud kujul Rõuge Vallavalitsusele digitaalselt ning 1 (ühes) eksemplaris paberkandjal.

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.

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. Detailplaneeringu koostajal hankida tehnilised tingimused asjaspepuutuvatelt tehnovõrkude valdajatelt (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Rõuge Kommunaalteenus OÜ jms).
- 9.3. Planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada.

9.4. Lähtudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 vastu võetud määrusest nr 133 “Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused” koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub. Detailplaneering koostatakse ja kooskõlastatakse asjaomaste asutustega.

Isikud ja valitsusasutused, keda detailplaneeringu alusel kavandatud tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle detailplaneeringu vastu on esitatud Tabelis 1. Sõltuvalt planeeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Rõuge Vallavalitsus või planeeringumenetlusele järelevalvet teostav ametkond.

Tabel 1. Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse detailplaneeringu kaasamiskava. Koostöö tegijad ja kaasatavad isikud.

KOOSTÖÖ TEGIJAD		
Asutus/isik	Kaasamise alus/selgitus	Kaasamisviis
Transpordiamet	PlanS § 127 lg 1. Planeeringuala külgneb riigiteega, planeering hõlmab tegevusi riigitee kaitsevööndis, planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna liikluskoormus, planeeringuga kavandatakse ehitist, mis võib põhjustada maanteel liiklejatele visuaalseid häiringuid.	e-post
Päästeamet	planeering käsitleb tuleohutusnõudeid	e-post
KAASATAVAD ISIKUD		
Asutus/isik	Kaasamise alus/selgitus	Kaasamisviis
Rahandusministeerium, Riigihalduse minister	PlanS § 76 lg 2	e-post
Elektrilevi OÜ	PlanS § 127 lg 2. Planeeringualal asuvate taristuobjektide omanik/valdaja.	e-post
Telia Eesti AS		
Rõuge Kommunaalteenus OÜ		
Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus		
Võru Tarbijate Ühistu	PlanS § 127 lg 3. Isik, kelle huve planeering võib puudutada.	e-post
Planeeringuala lähiala kinnisasjade omanikud	PlanS § 127 lg 2. Isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.	Post e-post

Tagamaks planeerimiseaduse ja asjakohase info leviku kõigile huvilistele, kasutatakse info levitamiseks võimalikult laia infokanalite valikut. Täpsem kasutatavate infokanalite nimekiri on toodud Tabelis 2.

Tabel 2. Kasutatavad infokanalid

AJALEHED	
Mägede Hääl	Vallaleht
Võrumaa Teataja	maakondliku levikuga ajaleht
ELEKTROONILINE VÄLJAANNE	
Ametlikud Teadaanded	www.ametlikudteadaanded.ee, teavitatakse planeeringu algatamisest ja kehtestamisest
VEEBILEHED	
Rõuge valla veebileht	www.rauge.ee

Rõuge valla <i>Facebook</i> 'i leht	https://www.facebook.com/rougevald/
MUUD INFOKANALID	
Rõuge valla üldinfolist	rauge@rauge.ee

10. Detailplaneeringu ajakava:

Planeeringu orienteeruva ajakava koostamise aluseks on planeerimisseadus ja haldusmenetluse seadus. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ajakava on koostatud võimalikult parima koostöö korral erinevate osapooltega. Tabelis 3 toodud 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.

Tabel 3. Detailplaneeringu koostamise ajakava

Detailplaneeringu menetluse etapp	Toimumise (eeldatav) aeg
Planeeringu algatamise ettevalmistamine – eelnõude koostamine (algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohad), hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks.	veebruar 2021
KSH eelhindangu koostamine (PlanS § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2)	veebruar 2021
Otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhindangu kohta ettepanekute küsimine isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine (PlanS § 81)	veebruar – märts 2021
Detailplaneeringu algatamine (PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1) ja KSH algatamata jätmine (KeHJS § 35)	mai 2021
Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitamine (PlanS § 77 lg 5, 6 ja 7, § 127 lg 1 ja 2)	mai 2021
Lähteseisukohtade avalikustamine valla veebilehel (PlanS § 81 lg 6)	mai 2021
Detailplaneeringu koostaja leidmiseks lihthanke korraldamine	juuni – juuli 2021
Detailplaneeringu eskiislahenduse (sh analüüsid, uuringud jms) koostamine, planeeringu korraldaja poolt üle vaatamine (PlanS § 82)	august - okt 2021
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)	nov – dets 2021
Detailplaneeringu eskiisi esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ning nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS § 85)	jaan – veeb 2022
Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse tegemine volikogu poolt (PlanS § 86)	veeb 2022
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine (PlanS § 87, 88)	märts - aprill 2022

Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbitöötamine, väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine, materjalide korrigeerimine (PlanS § 89)	aprill 2022
Detailplaneeringu esitamine valdkonna eest vastutavale ministrile heakskiitmiseks (PlanS § 90)	mai 2022
Detailplaneeringu kehtestamine volikogu poolt (PlanS § 91)	august 2022

Tabel 4. Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangu seisukohtade tabel

Laekunud ettepanekud lähteseisukohtadele ja KSH eelhinnangule ning nendega arvestamine		
Esitaja ja kuupäev	Ettepanek, seisukoht või küsimus	Ettepanekuga / seisukohaga arvestamine/mittearvestamine
AS Aqua Marina 09.03.2021	Teeme ettepaneku kaasata meie kinnistu detailplaneeringu alasse eesmärgiga rajada tankla juurde teenindushoone.	Ettepanekuga arvestatakse. Nursi mnt 1 maaüksus on kaastatud detailplaneeringu planeeringualasse eesmärgiga määrata tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõigus, hoone toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoht.
Keskkonnaamet 23.03.2021 kiri nr 6-5/21/4871-2	Lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2 ² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.	Seisukohaga arvestatakse. Detailplaneeringu algatamise eelnõus on arvesse võetud Keskkonnaameti seisukohta KSH mittealgatamise vajaduse kohta. Detailplaneeringu menetluse käigus arvestatakse keskkonnatingimustega.
Transpordiamet 30.03.2021 kiri nr 7.1-2/21/5565-2	Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt. 1. Juurdepääs kavandada kohalike teede (nr 6970384 Pargi tänav ja nr 6970422 Tankla tänav) kaudu. 2. Kohalik tee nr 6970422 Tankla tänav asub riigimaal (25215 Nursi-Rõuge tee L3;	Seisukohtadega arvestatakse. Lähteseisukohtadesse on lisatud nõue arvestada detailplaneeringu koostamisel Transpordiameti 30.03.2021 kirjas nr 7.1-2/21/5565-2 toodud seisukohtadega.

	katastritunnus 69701:004:0195). Kohalikul omavalitsusel palume esitada meile taotlus maa võõrandamiseks, et tagada juurdepääs planeeringualale. 3. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele. 4. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. 5. 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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon. 6. Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega. 7. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg-jalgrattatee eraldada sõiduteest vaheribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5. 8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist	
--	---	--

	ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. 9. 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 „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel. 10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku seda maad tehnovõrkude paigutuseks kasutada. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil. 11. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide	
--	---	--

	seisukorda ja teostada läbilaskearvutused. 12. Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. 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. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljachitamiseks. 14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. 15. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms. 16. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (https://teeregister.mnt.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi. 17. 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 vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata	
--	--	--

	joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. 18. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad.	
Planeeringualaga piirneva kinnisasja omanik 31.03.2021	See suur kaubanduskeskus ei sobi kohe kindlasti sellele platsile. 1. Esiteks rikub meie maja vaatevälja suurepärasele vastasmäele, kus asub ilus vana-haiglamägi, kirik ja muidu ilus loodus, samuti jääb varjatuks Eesti Ema monument. 2. Ta rikub meie privaatsust. Meil on hea rahulik elukoht, pole mingit sagimist ega	Seisukohaga arvestatakse osaliselt. Rõuge Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamise ettevalmistamisel leidnud, et kaubanduskeskus sobib määratud asukohta. Algatamise otsuse eelnõus on toodud vastavad põhjendused ja kaalutlused. Detailplaneeringu algatamisel on vara hinnata kas ja kuidas hakkavad kavandavad hooned mõjutama olemasolevaid vaateid. Detailplaneeringu koostamise käigus koostatakse maastikuanalüüs, mille eesmärk on anda parim võimalik lahendus kavandatavate hoonete asukohtadele, et säilitada ja toetada piirkonna väärtusi. Seisukohaga arvestatakse osaliselt.

	suurt liiklust. Lapsed saavad meie tänaval rataste ja rulaga sõita.	Rõuge alevik on linnalise asutusega alevik ning selle ruumilises arengus tuleb lähtuda vastavalt maakonnaplaneeringule tihendamisest. Detailplaneeringu koostamise käigus on ette nähtud koostada ka liiklusskeem, millega antakse parim võimalik lahendus nii jalakäijate kui sõidukite liikumiseks.
	3. Kaob ära meie turvalisus. Siin hakkab palju igasugust rahvast käima. Liiklus tiheneb. Näen praegugi, mis toimub tanklas. Eriti õhtutundidel ja öösi, kui noored autodega kummi vilistavad ja kiirendavad.	Seisukohaga arvestatakse osaliselt. Rõuge alevik on ühinenud viie valla keskuseks, ning selle arenemine ja rahva liikumine loomulik. Detailplaneeringuga seatakse kuritegevuse riske leevendavad meetmed.
	4. Kaubaautod ja prügiautod tekitavad kõva müra, heitgaase, külmikute mootorid undavad päris kõvasti ja prügikastid haisevad.	Seisukohaga arvestatakse osaliselt. Kauba- ja prügiautode müratase ei ületa lubatud mürataseme piire. Detailplaneeringu koostamisel on võimalik arvesse võtta külmikute mootorite paiknemise suunda ning määrata müra summutamiseks meetmeid (nt täiendavad haljastus). Samuti on võimalik prügikastide asukoha valida vastavalt ja nendest tuleneva mõju leevendamiseks määrata meetmeid.
	5. See kole tankla niigi rikub vaadet Eesti Emale ja nüüd veel see suur kaubanduskeskus.	Seisukohaga ei arvestata. Antud seisukoht on esitaja subjektiivne arvamus. Detailplaneeringu koostamisel pannakse suurt rõhku kavandatavate ehitiste arhitektuurile ja paiknemisele, et need sobituks antud keskkonda ning annaksid piirkonnale lisaväärtust.
	6. Pakun välja palju sobivamaid kohti sellele keskusele: • Viitina mnt äärde (ristmikule);	Ettepanekuga ei arvestata. Detailplaneeringu algatamisel on põhjendatud kaubandus- ja teeninduskeskuse asukohavalikut võttes arvesse

	• Vana tankla asukohale; • Vana kaalukoja asemele; • Endine infopunkt Ala-Rõuges; • Endine tööstuspood (praeguse poe vastas); • Uue tänava majade vahele. Seal ei sega ühtegi vaadet; • Viitina mnt ääres on palju vaba maad. Need kohad ei sega kedagi. On ilusti oma ette, ei häiri kedagi, mis seal toimub või kes seal käib.	kõrgema taseme planeeringuid, valla arengusuundi ning eeldust, et areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil ning soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Ettepakus sisalduvad asukohad ei vasta kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamiseks vajalikele eeldustele.
	Eesti Ema, tankla ja kaubanduskeskus – need objektid ei sobi omavahel kokku.	Seisukohaga ei arvestata. Antud seisukoht on esitaja subjektiivne arvamus. Detailplaneeringuga luuakse terviklahendus, et üks objekt väärtustaks teist.
	Meie tänaval jalutavad vanakesed ja lasteaia lapsed. Nad kõik imetlevad ilusat loodust ja vaadet. Siin on hea ja turvaline liikuda, pole suurt liiklust. Aga kuhu nad siis nüüd peavad minema jalutama, keskkusesse või?	Seisukohaga ei arvestata. Planeeringuala läheduses on Rõuge park, mis annab võimaluse piirkonna elanikel viibida ja liikuda nii roheluses kui liiklusest eemal. Detailplaneeringu koostamise käigus on ette nähtud koostada ka liiklusskeem, millega antakse parim võimalik lahendus nii jalakäijate kui sõidukite liikumiseks.
Rahandusministeerium 01.04.2021 kiri nr 14-11/1806-2	Olemasolevat keskkonda arvestades, teeme piirkonna terviklikuma ruumilahenduse saavutamiseks ettepaneku kaaluda planeeritava ala laiendamist ning hõlmata alasse Nursi mnt 1 (69701:004:0188), Nursi mnt 2 (69701:004:0192), Alaveski (69701:004:0184), Kaevu (69701:004:0186) maaüksused ja Sänna mnt-Viitina mnt- Võru mnt- Nursi mnt ristmiku. Planeeritava ala	Ettepanekuga arvestatakse osaliselt. Planeeringualasse on ettepanekust lähtuvalt hõlmatud Nursi mnt 1 (69701:004:0188) ja Kaevu (69701:004:0186) maaüksused ning Sänna mnt-Viitina mnt- Võru mnt- Nursi mnt ristmik. Nursi mnt 2 (69701:004:0192), ja Alaveski (69701:004:0184) maaüksuste osas on kehtivad

	selline ulatus võimaldab terviklikumalt lahendada liikluskorralduse põhimõtteid ja Eesti Ema monumendiga seotud avalikku ruumi.	detailplaneeringud (märgitud lähteseisukohtade punktis 6. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvesse võtta lähialal kehtivate detailplaneeringute lahendusi, et moodustuks ühtne tervik. Juhul kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub vajadus muuta olemasolevate detailplaneeringute lahendust (nt liiklusskeemist tulenevalt), siis on võimalik detailplaneeringu menetluse käigus planeeringuala suurendamine.
	PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Sama § lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Seega ei saa olla detailplaneeringu koostamise eesmärk kehtetuks tunnistamine.	Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu algatamise eelnõus ja lisades on parandatud detailplaneeringu koostamise eesmärgi sõnastust vastavalt ja sõnastatud see järgmiselt: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Laadaplatsi maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0194) kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0188) tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.
	KSH eelhindang. Juhime tähelepanu eelhindangu punktile 6. Märgime, et toodud loetelu ei anna ülevaadet kavandatava tegevuse ja strateegiliste dokumentide seosest. KSH eelhindangu ülesanne on hinnata kavandatava tegevuse vastavust kehtivate strateegiliste dokumentidega, sh maakonnaplaneeringuga.	Ettepanekuga on arvestatud. KSH eelhindangu punkti 6 on täiendatud vastavalt ettepanekule.

	Palume täiendada KSH eelhinnangut ja välja selgitada kas kavandatav tegevus on strateegilisi dokumente toetav või nendega vastuolus.	
	Rahandusministeerium on seisukohal, Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse detailplaneeringu KSH algtamine ei ole eeldatavalt vajalik kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõju.	Seisukohaga arvestatakse. Detailplaneeringu algtamise eelnõus on arvesse võetud seisukoht KSH mittealgtamise vajaduse kohta. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtades on märgitud nõue, et detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõju.
Planeeringualaga piirneva kinnisasja omanik 30.03.2021	Piirneva kinnistu omanikuna olen seisukohal, et kaubandus- ja teeninduskeskus on vajalik nii külalistele kui kohalikele elanikele. Oluline on, et teeninduskeskuse ehitiste ja rajatistega ning tegevusega ei väheneks piirkonnas elavate inimeste elukeskkond ja läheduses paiknevate kinnistute väärtus.	Seisukohaga arvestatakse. Detailplaneeringu koostamisel pööratakse suurt rõhku kavandatavate ehitiste arhitektuursele sobivusele piirkonda selle väärtustamiseks. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine ning tankla arendus loovad eeldused majanduslikuks arenguks Rõuge alevikus ning avaldab positiivset sotsiaalset mõju kuivõrd võimaldab pakkuda Rõuge aleviku elanikele ja külastajatele mitmekesisemat kaupa ja teenuseid kaasaegses keskkonnas.
	Ettepanek muuta Pargi põik tänava liiklusskeemi ja muuta tänav läbitavaks vaid jalakäijatele ja jalgratturitele. Muudatus välistab ringliikluse, tagab liiklejate ohutuse ja suurendab tunduvalt piirnevate kinnistute elanike, samuti külaliste turvalisust ning parandab elukeskkonda.	Ettepaneku arvestamist kaalutakse planeeringuala liiklusskeemi koostamisel. Detailplaneeringu koostamise käigus nähakse ette ühtse liikumisvajadustest tuleneva liiklusskeemi koostamist, kus võetakse arvesse planeeringuala ja selle lähipiirkonda tervikuna.

	Ettepanek säilitada Pargi tänaval liikluspiirang 30 km/h.	
	Vajalik on ehitada kaubanduskeskuse kinnistule aed planeeringualaga piirneva Pargi tänav 2 (69701:004:0126) kinnistu kaitseks müra ja saaste eest. Piirdeks sobib mehaaniliselt vastupidav, stabiilne, 1.80 m kõrgune moodulaed. Aed peaks olema võimalikult pikaajalise kestusega, ohutu, tulepüsiv, ühilduv ja sobiv visuaalselt keskkonda, mugav ja hooldusvaba. Lisaks aiale pean oluliseks müra ja tolmu tõkkeks kiiresti kasvavat aastaringselt igihaljast hekki. Heki istutuskaugus aiast ja kinnistute piirist sõltub taimede liigist. Aia ja heki valdus, omand, samuti hoolduskohustus jääks kaubandus- ja teeninduskeskusele.	Ettepanekuga arvestatakse. Planeeringu koostamisel võetakse arvesse esitatud ettepanekut ning leitakse parim võimalik lahendus kaubandus- ja teeninduskeskusest tulenevate võimalike häiringute leevendamiseks.
		Ettepanekuga arvestatakse. Lähteseisukohtade punkt 7.13 näeb ette detailplaneeringus planeeringu rakendamise võimaluste ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja määramise.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Niilo
volikogu esimees

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringule

Käesolev eelhindang on antud Rõuge vallas Rõuge alevikus Laadaplatsi maaüksusele ja selle lähialale koostatava Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

1. Planeeritava ala andmed

Aadress:	Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik
Katastriüksused:	Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194), 25215 Nursi-Rõuge tee L3 (katastritunnus 69701:004:0195), 25215 Nursi-Rõuge tee L2 (katastritunnus 69701:004:0191), Nursi mnt 1 (katastritunnus 69701:004:0188), 25215 Nursi-Rõuge tee L1 (katastritunnus 69701:004:0189), Kaevu (katastritunnus 69701:004:0186), 25215 Nursi-Rõuge tee L4 (katastritunnus 69701:004:0187), 25215 Nursi-Rõuge tee (katastritunnus 69701:004:1530), Pargi tänav (katastritunnus 69801:001:0102), 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee (katastritunnus 69701:005:2810), 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee L3 (katastritunnus 69701:004:0193).
Planeeringuala suurus:	ca 1,7 ha



Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardist. Planeeringuala tähistatud punase joonega.

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Laadaplatsi maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0194) kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0188) tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.

3. Planeeritava ala üldinformatsioon, tegevuse kirjeldus ja iseloom

Igasugune ehitustegevus mõjutab erineval määral olemasolevat olukorda. Oluline on välja selgitada, kas mõju võib eeldatavalt olla olulise tähtsusega. Detailplaneeringuga haaratud maa-ala on ca 1,7 ha suurune ja moodustub Laadaplatsi ning Nursi mnt 1 maaüksustest nende lähialast.

Planeeringuala asub Rõuge alevikus tiheasustusega alal. Varasemalt Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr. 2001-455-45), millega on ette nähtud Laadaplatsi maaüksusele üldmaa maakasutus, mis on mõeldud haljasalana vabaõhuürituste läbiviimise kohaks, ning Nursi mnt 1 maaüksusele ärimaa maakasutus ja antud ehitusõigus ühe ehitusloakohustusliku ehitise rajamiseks. Laadaplatsi maaüksusele detailplaneeringuga ehitusõigust ei ole antud. Nursi mnt 1 maaüksuse osas on kehvida detailplaneeringu lahendus ellu viidud, kuid maaüksuse kinnisasja hoonestusõiguse omanik on käesoleva detailplaneeringu algatamise menetluse raames esitanud ettepaneku kaasata Nursi mnt 1 maaüksus planeeringualasse, et sinna kavandada tankla juurde kuuluvat teenindushoonet, kuivõrd hetkel kehtiva detailplaneeringu ehitusõigus sellise hoone rajamist ei võimalda.

Planeeringuala on valdavalt lage ja tasase reljeefiga. Kõrghaljastust esineb minimaalselt. Laadaplatsi maaüksusel puuduvad ehtisregistri kohased hooned, planeeringuala läbivad tehnotrassid. Planeeringualale on olemasolev juurdepääsu võimalus avalikult kasutatavalt Nursi-Rõuge maanteelt ja Pargi tänavalt.

4. Strateegilise planeerimisdokumendi iseloom ja sisu

Rõuge vallas puudub Rõuge valla piirkonna osas kehtestatud üldplaneering, sellest tulenevalt käsitletakse detailplaneeringu koostamist kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Detailplaneering koostatakse tiheasustusega aladel ehitusloakohustusliku ehitise püstitamiseks. Planeeringuala osas on olemas kehtiv detailplaneering, milles kavandatud krundi (Laadaplatsi) kasutamise sihtotstarve ja ehitusõiguse puudumine ei võimalda maaüksusele kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamist. Nursi mnt 1 krundile määratud ehitusõigus ei võimalda sinna olemasoleva automaattankla juurde täiendavalt ehitusloakohustusliku teenindushoone rajamist. Planeerimiseseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu üldine eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Piisava avaliku huvi korral on võimalik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine, nagu antud juhul toimubki.

Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine Rõuge alevikku ning olemasoleva automaattankla arendamine omab valla arengust ja vallaelanike vajadusest lähtuvalt avalikku huvi. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine ja tankla arendamine loob eeldused majanduslikuks arenguks Rõuge alevikus ning avaldab positiivset sotsiaalset mõju

kuivõrd võimaldab pakkuda Rõuge aleviku elanikele ja külastajatele mitmekesisemat kaupa ja teenust kaasaegses keskkonnas.

Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Rõuge Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varem tehtud otsuseid muutma. Kaubandus- ja teeninduskeskuse kavandamine Laadaplatsi maaüksusele on tingitud asjaolust, et maaüksus omab funktsionaalselt soodsat asukohta ja ligipääsu kaubandus- ja teeninduskeskuse sihipärase kasutamisest lähtuvalt, asukoht on märgatav alevikku sissesõidul ning asukoha vahetusläheduses on funktsionaalselt hästi seostuvad objektid (tankla ja Eesti ema“ kuju). Tankla teenindushoone kavandamine Nursi mnt 1 maaüksusele tuleneb olemasoleva tankla arendamise vajadusest. Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 maaüksused asuvad Rõuge alevikus ja omavad head ligipääsu ning teede võrgustikku, samuti paiknevad need korterelamute piirkonna läheduses, mis muudab kaubandus- ja teeninduskeskuse kohalikele mugavalt kättesaadavaks. Tuginedes eeltoodule on algatava detailplaneeringu koostamine põhjendatud.

Detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus. Praegusel juhul saab antud detailplaneering Laadaplatsi ning Nursi mnt 1 maaüksustele ja nende lähialale ehitamisel ehitusprojekti aluseks.

Kuna tegemist on kahe maaüksuse ja juurdepääsude osas nende lähiala piires tehtava detailplaneeringuga, siis ei ole võimalik luua otseseid olulisi seoseid Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega, sest tegemist on väga erineval tasemel olevate õigusaktidega. Detailplaneering ei mõjuta eeldavalt Euroopa liidu õigusaktidega seonduvat, sest planeeritava tegevuse mõju on niivõrd minimaalne.

5. Seos teiste strateegiliste dokumentidega:

Koostatav detailplaneering peab vastama kõikidele asjakohastele seadustele ja muudele õigusaktidele.

5.1. Üleriigiline planeering “Eesti 2030+”

Üleriigiline planeering “Eesti 2030+” (vastu võetud 30.08.2012) on koostatud, et anda suuniseid otstarbekamaks ruumi kasutamiseks Eesti riigi kui terviku mõistes. Planeeringu peamine arengueesmärk on tagada elamisvõimalused Eesti igas asustatud paigas, mis eeldab kvaliteetset elukeskkonda, häid ja mugavaid liikumisvõimalusi ning varustatust oluliste võrkudega.

Eesti ruumilise arengu visioon aastaks 2030 on olla sidusa ruumistruktuuriga riik, kus toimivad hästi nii maapiirkonnad kui ka linnad. Eesmärgiks on tekitada hajalinnastunud ruum, kus on kombineeritud linnas pakutavate kvaliteetsete teenuste kättesaadavus, linlik ja liikuv eluviis ning maal elamise eelised. Kompaktsed ja kvaliteetse linnaruumiga keskused pakuvad oma toimepiirkonna elanikele heatasemelisi teenuseid ja suurt lisandväärtust loovaid töökohti.

Detailplaneeringuga kavantav kaubandus- ja teeninduskeskus ning olemasoleva tankla juurde kavandatav teenindushoone toetavad üleriigilises planeeringus sõnastatud eesmärgi ning toetavad nende teostumist kuivõrd kaubandus- ja teeninduskeskse ja tankla teenindushoone rajamine Rõuge valla keskusesse Rõuge alevikus tõstab piirkonna

konkurentsivõimet ja kvaliteeti ning pakub Rõuge valla elanikele heatasemelisi teenuseid ja suurt lisandväärtust loovaid töökohti.

5.2. Võrumaa maakonnaplaneering 2030+

Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 13.04.2018) seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on Rõuge alevik määratud linnalise asutusega alaks. Linnalise asustuse alad on määratletud eesmärgiga tõsta olemasoleva keskuse tihedust ja kompaktsust. Maakonnaplaneering on sätestanud põhimõtted linnalise asustuse alade ruumiliseks arendamiseks, mille kohaselt on linnalise asustuse alad Võru maakonnas elanike, töökohtade ja teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral ning asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade kasutusele võtmist.

Detailplaneeringuga kavandatu järgib maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtteid piirkonna ruumilise ja funktsionaalse sidususe ja mitmekesise elukeskkonna säilimise soodustamiseks ning linnalise asustuse ala arendamiseks. Detailplaneeringu planeeringuala paikneb linnalise asustusega Rõuge aleviku keskel funktsionaalselt ja tehnilise infrastruktuuri paiknemise osas soodas asukohas ning järgib tihendamise printsiipi kuivõrd hoonestus kavandatakse soodsat juurdepääsu omavale tühjale maa-alale.

5.3. Rõuge valla arengukava

Rõuge valla arengukava 2019-2035+ kehtestati Rõuge Vallavolikogu 22.10.2019 määrusega nr 16. Arengukava visiooni järgi on Rõuge roheline, hooliv ja arenev vald, kus kõigil on hea olla. Siin elavad õnnelikud, ühtehoidvad ja kodukohta väärtustavad inimesed. Üksikasjalikult on eesmärgid ja tegevussuunad välja toodud valdkondlikult: haridus ja noorsootöö; kultuur, sport ja vaba aeg; elukeskkond; keskkond ja heakord; ettevõtlus ja turism; sotsiaalhoolekanne ja tervis; juhtimine.

Arengukavas on toodud, et elukeskkonna valdkonna eesmärgi kohaselt toimub ruumi planeerimine terviklikult, arvestades erinevate huvigruppide vajadusi ja ootusi. Elukeskkonna valdkonna eesmärk aastaks 2035 on, et elukeskkond on turvaline ning toimivad elukondlikud teenused.

Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas arengukavas seatud eesmärkidega ning toetab eesmärkide saavutamise eeldusi ja võimalusi luues Rõuge alevikku terviklikku ruumikasutust ning pakkudes kvaliteetsemat elukeskkonda erinevatele huvigruppidele (erinevad kohalikud vanusegrupid, külastajad, puhkajad).

Arengukava eesmärk aastaks 2035 on muuhulgas tagada rahvastikuarvu stabiilsus. Uue kaubandus- ja teeninduskeskuse ning olemasoleva tankla teenindushoone rajamine piirkonda annab piikonnale lisaväärtust ning muudab selle atraktiivsemaks elupaigaks, seeläbi loob eeldused elanike paikseks jäämiseks Rõuge vallas, mis toetab arengukava eesmärki.

5.4. Rõuge valla üldplaneering

Rõuge vallas puudub Rõuge piirkonna osas kehtestatud üldplaneering. Rõuge valla üldplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Rõuge Vallavolikogu 17.04.2018 otsusega nr 1-3/36 „Rõuge valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“, mida on muudetud Rõuge Vallavolikogu 27.08.2019 otsusega nr 1-3/56 „Rõuge Vallavolikogu 17.04.2018 otsuse nr 1-3/36 „Rõuge valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ muutmise“.

Rõuge valla üldplaneeringu eesmärk on kohandada Rõuge vald ruumiliselt kompaktseks, kvaliteetseks, hästi funktsioneerivaks, keskkonnasõbralikuks ning ökonoomseks elukeskkonnaks rõhuasetusega teenuste kättesaadavusele, maamajandus- ja ettevõtlusalade (taas)elustamisele. Eesmärk on soodustada energiat ja ressursi säästvaid lahendusi, eelistades olemasoleva ehitatud keskkonna parendamist või taaskasutust. Samas peab üldplaneering pakkuma vallas võimalikult laia spektrit ettevõtluse arendamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatu toetab koostamisel oleva Rõuge valla üldplaneeringu eesmärki kuivõrd muudab Rõuge aleviku, mis on valla keskuseks, kompaktsemaks ja võimaldab kohalike kvaliteetsema ja kaasaegse teenuse tarbimist. Tänapäeva uusehitised peavad järgima seadusega sätestatud energiatõhususe miinimumnõudeid, mistõttu on uue ja energiasäästliku avalikkusele suunatud hoonestuse rajamine energiakasutust ja ressursi säästev.

5.5. Lähiala detailplaneeringud

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvesse võtta planeeringualal kehtivat ja lähialal kehtivad detailplaneeringud, et tekiks piirkonna terviklik lahendus. Planeeringualal kehtib Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud detailplaneeringuga „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr. 2001-455-45). Planeeringuala lähialal kehtivad detailplaneeringud:

- Rõuge Vallavolikogu 17.12.2008 otsusega nr 61 kehtestatud „Rõuge alevikus Alaveski, Brauri ja Jõe tn 2 katastriüksuste detailplaneering“ (Tartu Maakorralduse OÜ töö nr DP - 095);
- Rõuge Vallavolikogu 28.11.2001 otsusega nr 34 kehtestatud „Rõuge aleviku Võru mnt 1, 3, 5, 7, 9, 11 ja 13 kruntide detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr 2001-417-7);
- Rõuge Vallavolikogu 12.09.2001 määrusega nr 8 kehtestatud „Rõuge aleviku Uus tn 1, 3 ja 4, Sänna mnt 2, Pargi tn 1 ja 3 ning nende aladega piirnevate alade detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr 2001-454-44);
- Rõuge Vallavolikogu 29.01.2019 otsusega nr 1-3/5 algatatud „Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneering“, mis on hetkel koostamisel (Jaan Vene Projektbüroo OÜ töö nr DP-02-2019/2021).

Kõiki nõudeid täites tagatakse planeeringuga hästi toimiv, ümbruskonda sobiv ja keskkonda võimalikult säästev lahendus.

6. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldavalt mõjutatav ala

Planeeritava ala ümbruskonnas on valdavalt elamumaa, ärimaa, transpordimaa ja üldkasutatava ning ühiskondlike ehitiste maa maakasutuse sihtotstarbega kinnistud.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist negatiivset mõju planeeritava ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele. Kaubandus- ja teeninduskeskus ning olemasolev tankla avaldavad piirkonnas pigem positiivset majanduslikku ja sotsiaalset mõju, kuna võimaldavad valla ja aleviku elanikele mugava ja kaasaegse kaubanduspinna ja teenuste kasutamise. Kokkuvõtvalt saab eeldada, et kavandatav tegevus sobib lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale alale täiendavalt olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid objekte. Planeeritava tegevusega ei teki olulist keskkonnamõju Natura 2000 võrgustiku alale, sest planeeritav ala ei asu Natura 2000 alal. Planeeringualasse ei kuulu ühtegi märgalade, pinnavormide ja metsade alasse kuuluvat ala. Samuti puuduvad piirkonnas maardlad. Kuna ala ei jää rohevõrgustiku alale, siis rohevõrgustikule negatiivset mõju ei avaldata.

Planeeringualal ja vahetusläheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu puudub planeeringuga kavandataval ka neile mõju.

Maa-ameti andmetel asuvad planeeringualal sideehitise, elektrimaakaabelliini ja avalikult kasutatavate teede, millega peab planeerimisel arvestama.

Planeeritav ala asub kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala veevarustuse ja reovee ärajuhtimise lahendus ühisvee- ja kanalisatsiooniga antakse planeeringu koostamise käigus.

Kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla teenindushoone kasutajateks on eeldatavasti valdavalt kohalikud elanikud, kes on ümbruskonna teid kasutanud samaväärselt ka varasemalt. Lisandub kaubavedu teostatavate sõidukite ja kaubandus- ja teeninduskeskuses töötavate inimeste liikumine. Kaubandus- ja teeninduskeskuse kavandamisega suureneb piirnevate tänavate liikluskooormus, mida on võimalik läbimõeldud liikluslahendusega reguleerida.

Kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, sest planeeritakse peamiselt kohalikku kogukonda teenindav kaubandus- ja teeninduskeskus ja olemasoleva tankla teenindushoone ning nende toimimiseks vajalikud rajatised (nt teed ja platsid). Kavandatava tegevuse mõju on pigem ehitusaegne ja piirdub peamiselt planeeringualaga. Planeeringu elluviimisel võib kaasneda ehitustegevusega ajutine müra, vibratsioon ja liikluskooormuse kasv, mis on lühiajaline ja mööduv. Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Samuti puudub eeldatavasti oluline negatiivne mõju elanikkonnale üldiselt. Pigem lisab planeeringuga kavandatu piirkonda lisaväärtust kaasaegse, mugava ja piirkonda sobiliku kaubandus- ja teeninduskeskuse näol.

Kumulatiivset ja piiriülest mõju planeeringuga kavandatul teadaolevalt ei esine. Olemasolevate andmete põhjal ei ole kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariiohtlikkordasid. Detailplaneeringu planeeringuala läheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

7. Asjaomase asutuse seisukoht

Rõuge Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile ja Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna Võru talitusele vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega. Keskkonnaamet on oma 23.03.2021 kirjaga nr 6-5/21/4871-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole eeldatavalt vajalik. Rahandusministeerium on oma 01.04.2021 kirjaga nr 14-11/1806-2 seisukohal, et Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse detailplaneeringu KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Asjaomaste asutuste seisukohtades toodud ettepanekutega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada..

KOKKUVÕTE

Lähtudes eelpool toodust ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Niilo
volikogu esimees

ÜHIVEEVÄRGI- JA/VÕI KANALISATSIOONI LIITUMISTINGIMUSED

Aadress:

Laadaplatsi kinnistu, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond. Katastritunnus
69701:004:0194

Ühis kanalisatsiooni ja vee liitumispunktide tulevane asukoht on Kaevu kinnistu piiril, katastritunnus 69701:004:0186, Trassid tuleb vedada pargi nt äärest Laadaplatsi kinnistule koostöös Rõuge Kommunaalteenused OÜ-ga.

Ühiskanalisatsiooni liitumisel tuleb kasutada 110-160mm läbimõõduga kanalisatsiooni torustikku, kõik liitmikud peavad olema torustikuga sobivad. Rõuge aleviku ühiskanalisatsiooni ei tohi juhtida sadevett ning tuleb kindlustada et ka juhuslik sadevesi kanalisatsiooni ei satu.

Vee liitumisel tuleb kasutada 32-63 mm pem tüüpi torusid ja sobivaid liitmikke olemasoleva pem tüüpi torustikuga.

1. Teenuslepingut võib sõlmida omanik või kliendi volitatud isik.
2. Omanik peab tõendama oma omandiõigust kas:
 - * ehitisregistri teatisega (vallasvara puhul)
 - * kinnistusameti kinnistusotsusega
 - * notariaalse ostu-müügi lepinguga
3. Volitatud isik peab esitama lepingu sõlmimisel omaniku notariaalse volikirja.
4. Omaniku või volitatud esindajate isiku samasus tuleb tuvastada Eesti Vabariigi passi või autojuhilubade alusel.
5. Uuel liitujal tuleb esitada ka teostusmõõdistus.
6. Lepingu sõlmimisel tuleb esitada arve saatmise aadress, kontaktisiku nimi, telefon ja aadress.
7. Ettevõtete puhul peab ettevõtte esindaja esitama äriregistri kande B osa, millel on näha tehinguid sõlmima volitatud isikute nimed. Korterite ühisuse puhul peab korteriomanike üldkoosoleku otsuse alusel valitud kaasomanike esindaja esitama koosoleku protokoll ja esinduslepingu.

ÜHIVEEVÄRGI- JA/VÕI KANALISATSIOONI LIITUMISTINGIMUSED

Aadress:

Nursi mnt 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond. Katastritunnus 69701:004:0188

Ühis kanalisatsiooni ja vee liitumispunkide tulevane asukoht on Kaevu kinnistu piiril, katastritunnus 69701:004:0186

Ühiskanalisatsiooni liitumisel tuleb kasutada 110-160mm läbimõõduga kanalisatsiooni torustikku, kõik liitmikud peavad olema torustikuga sobivad. Rõuge aleviku ühiskanalisatsiooni ei tohi juhtida sadevett ning tuleb kindlustada et ka juhuslik sadevesi kanalisatsiooni ei satu.

Vee liitumisel tuleb kasutada 32-63 mm pem tüüpi torusid ja sobivaid liitmikke olemasoleva pem tüüpi torustikuga.

1. Teenuslepingut võib sõlmida omanik või kliendi volitatud isik.

2. Omanik peab tõendama oma omandiõigust kas:

* ehitisregistri teatisega (vallasvara puhul)

* kinnistusameti kinnistusotsusega

* notariaalse ostu-müügi lepinguga

3. Volitatud isik peab esitama lepingu sõlmimisel omaniku notariaalse volikirja.

4. Omaniku või volitatud esindajate isiku samasus tuleb tuvastada Eesti Vabariigi passi või autojuhilubade alusel.

5. Uuel liitujal tuleb esitada ka teostusmõddistus.

6. Lepingu sõlmimisel tuleb esitada arve saatmise aadress, kontaktisiku nimi, telefon ja aadress.

7. Ettevõtete puhul peab ettevõtte esindaja esitama äriregistri kande B osa, millel on näha tehinguid sõlmima volitatud isikute nimed. Korterite ühisuse puhul peab korteriomanike üldkoosoleku otsuse alusel valitud kaasomanike esindaja esitama koosoleku protokolli ja esinduslepingu.

From: [Indrek Ülper](#)
To: [Silvia Türkson](#)
Subject: Vs: Tehnilised tingimused detailplaneeringule
Date: teisipäev, 21. detsember 2021 08:03:30
Attachments: [Liitumistingimused Nursi mnt1.docx](#)
[Liitumistingimused Laadaplatsi.docx](#)

Tere, manuses on Liitumistingimused vee ja kanalisatsiooniga.
Kaugküttega liitumisel on asi keerulisem, seal tuleb uus tänavast vedada 200m pikkune eraldi küttetrass kaubanduskeskusele. Katlamaja võimsus iseenesest annab välja soovitud soojusenergia.

Lugupidamisega
Indrek Ülper
juhatuse liige
Rõuge Kommunaalteenus OÜ
Soojuse tn 5, Rõuge alevik, Võrumaa
GSM 5145313
e-post: kommunaal@rauge.ee

Saatja: Silvia Türkson [<mailto:Silvia@kobras.ee>]
Saatmisaeg: neljapäev, 16. detsember 2021 10:04
Adressaat: kommunaal@rauge.ee
Teema: Tehnilised tingimused detailplaneeringule

Tere!

Soovin tehnilisi tingimusi Laadaplatsi (69701:004:0194) ja Nursi mnt 1 (69701:004:0188) kinnistutele vee ja kanalisatsioonitorustiku ning kaugkütte rajamiseks. Lisasin manusesse eskiisi. Laadaplatsi kinnistule on kavandatud ca 1000 m2 suurune ärihoone (pood).

- Kaugküte ca 120 kW
- Veetarve ööpäevas ca 3,3 m3/ööp

Nursi mnt 1 kinnistule on kavandatud ca 350m2 suurune ärihoone (tanklapood)

- Kaugküte ca 60 kW
- Veetarve ööpäevas ca 1,5 m3/ööp

Lugupidamisega
Silvia Türkson
Kobras OÜ maastikuarhitekt-planeerija
+372 7300 312
silvia@kobras.ee

Selles e-kirjas sisalduv teave (kaasa arvatud manused) on mõeldud ametialaseks kasutamiseks ning seda võivad kasutada vaid e-kirja adressaadid. E-kirjas sisalduvat teavet ei tohi ilma saatja selgelt väljendatud loata edasi saata ega mistahes viisil kõrvalistele isikutele avaldada. Juhul, kui Te olete saanud käesoleva e-kirja eksituse tõttu, teavitage sellest koheselt saatjat ning kustutage e-kiri oma arvutist.



Virus-free. www.avast.com

TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 35926681

Tehniliste tingimuste liik	Detailplaneering
Kliendinumber	326077
Isikukood/Registrikood	10171636
Nimi	Kobras OÜ
Kontaktisik	SILVIA TÜRKSON telefon +32755535683
e-post	silvia@kobras.ee
Aadress	RIIA TN 35, TARTU LINN, TARTU LINN 50410, TARTU MAAKOND
Ehitise nimetus ja asukoha kirjeldus	Laadaplatsi (69701:004:0194) ja Nursi mnt 1 (69701:004:0188)
Ehitise sihtotstarve	Ärimajad
Telia sidevõrgu lõpp-punkt	Telia aktiivkapp RGE
Objekti haardeulatus	üle 50m
Olemasolev sidevõrk	Kinnistule Nursi mnt. 1 töötab vasetehnoloogial lahendatud sidevõrk. Jaotuskoht ROG168. (Tankla). Kinnistule Laadaplatsi sideühendus puudub. Kinnistul paiknevad Telia Eesti AS sideehitised.

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Tehnilise lahenduse kirjeldus	Laadaplatsi kinnistu sidelahenduseks. Vasetehnoloogial: Maandada aktiivkapist RGE kuni hoone sideruumini kaabel VMOHBU 10x2x0,5. Kaabel otsastada. FOC tehnoloogial: Maandada vähemalt 12 kiuline SM FOC aktiivkapist RGE kuni hoone sideruumini. Kaabel otsastada. Kui projekteeritavale ja ehitatavale hoonele jäävad ette olemasolevad siderajatised, siis võtta uued tehnilised tingimused ning koostada projekt olemasolevate sideehitiste väljakandeks/ümberpaigutamiseks. Kinnistu Nursi mnt. 1 sidelahenduseks Vasetehnoloogial: Kui ei piisa olemasoleva kaabli mahust (VMOHBU 3x2x0,5), siis lahendada kaablimahu suurendamise küsimus vajaliku mahuni. Kaabel otsastada sideruumis. FOC tehnoloogial: Maandada alates aktiivkapist RGE kuni hoone sideruumini vähemalt 4 kiuline SM FOC. Kaabel otsastada. Sisevõrgu kirjeldus Hoonete sisevõrk ehitada välja vähemalt CAT5E standardile vastava kaabliga. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades Telia dokument: LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades
--------------------------------------	--

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Info järelevalve kohta telefoninumbril 5051330

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Täiendavad tehnilised nõudmised

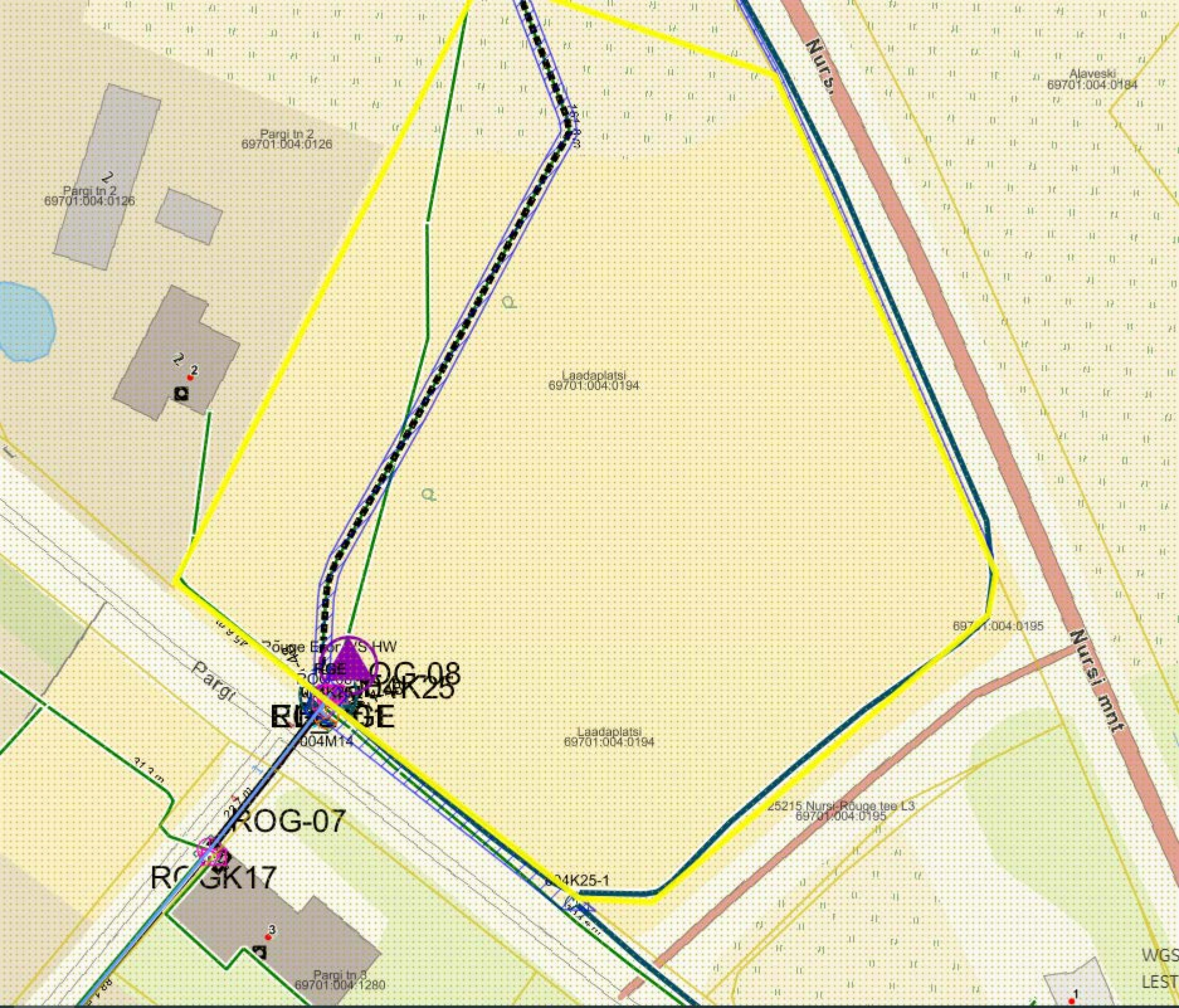
Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust

Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 21.12.2021 ning on kehtivad kuni 20.12.2022

Koostaja:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Priit Nigol
e-post: priit.nigol@telia.ee
telefon: 53066008

Väljastaja:
Telia Eesti AS
Priit Nigol
esindab volikirja alusel



TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi Kobras OÜ			Isiku- või registrikood 10171636
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Tartu, Riia tn, 35		Sihtnumber 50410
	Telefon 5566 2920	e-post arved@kobras.ee	
Kontaktisik	Nimi Silvia Türkson		
	Telefon 55535683	e-post silvia@kobras.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Laadaplatsi Rõuge alevik Rõuge vald Võru maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 69701:004:0194	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 800 A
------------------	----------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

KLIENDI TEGEVUSED

1. Detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale Nursi mnt äärde, parkla juurde. Alajaama asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide planeerida 10 kV maakaabelliiniga õhuliini mastist nr 13.
2. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid või liitumispunkt alajaama. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonna võrgu planeerija poole (Priit Mägi, tel. 53060958 priit.magi@enefit.ee).
8. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ -ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel:
<https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
10. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

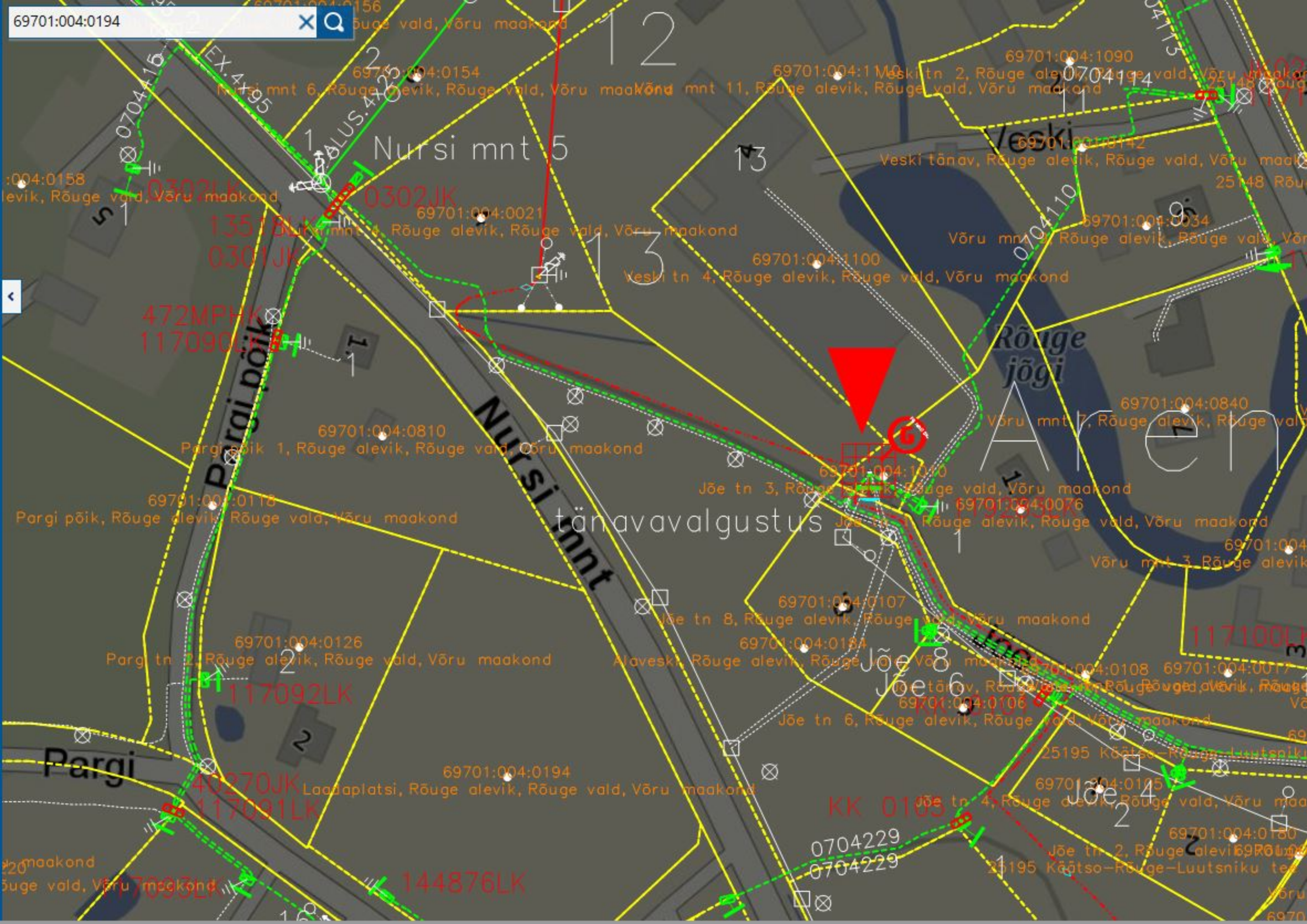
TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi: Priit Mägi

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja

+37253324048 | Priit.Magi@enefit.ee

Koostatud: 03.01.2022**Kehtib kuni:** 03.01.2024





Liikluslahendus OÜ
Ristimetsa, Vedu küla Tartu vald
60536 Tartumaa
Tel +372 5238 707
info@liikluslahendus.com
<http://www.liikluslahendus.com/>
Registrikood 11999509
MTR nr: ELK 000020

Töö nr: 222802
Tellija: Rõuge Vallavalitsus

RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERING

Liiklusanalüüs



Koostaja Sulev Sannik

2022

Sisukord

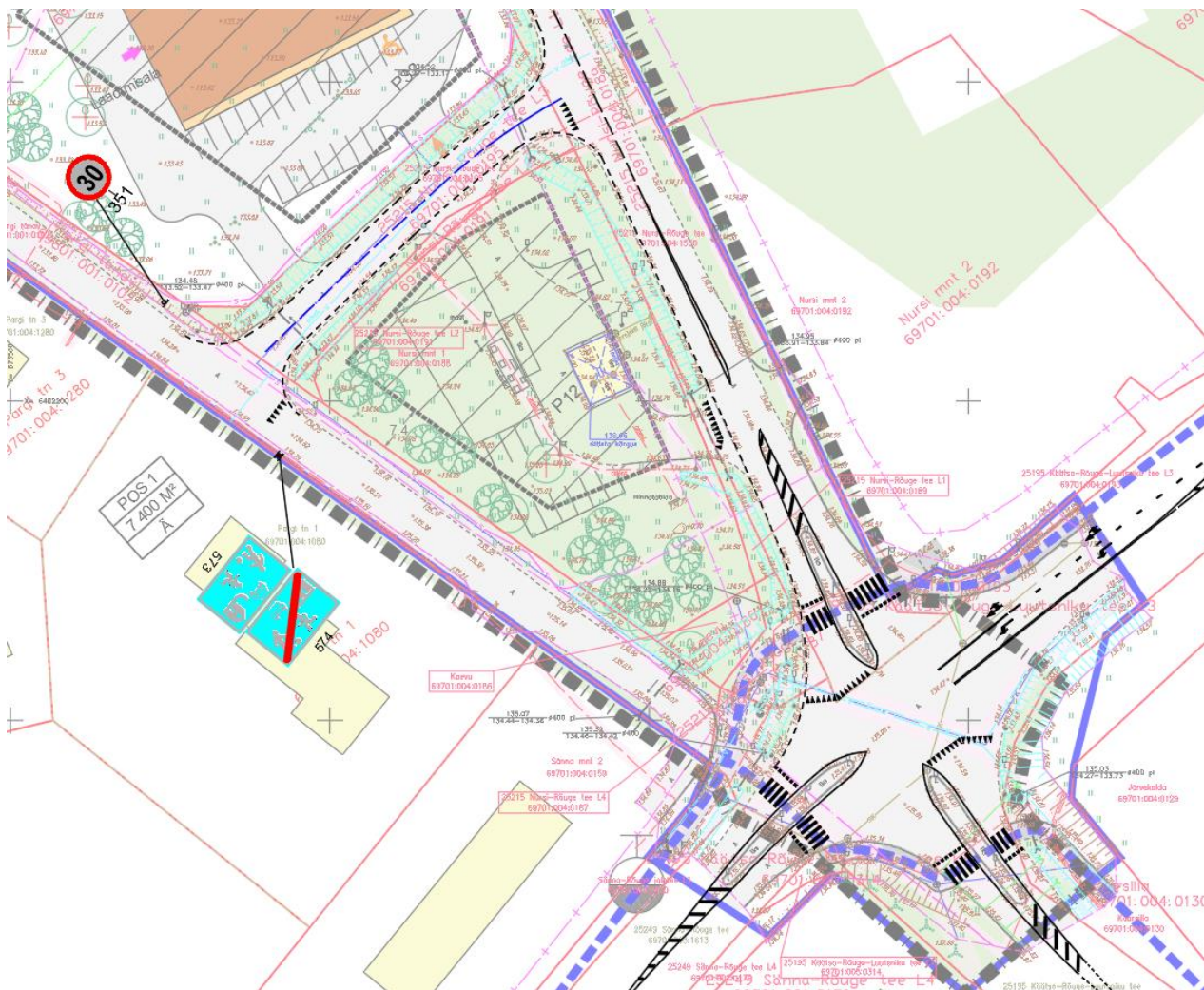
1. Kergliiklus.....	3
2. Mootorsõidukiliiklus	4
2.1. Liiklussagedused	4
2.1.1. Olemasolev liiklus	4
2.1.2. Kaubanduskeskusega rajamisega tekkiv liiklus	4
2.2. Nähtavuskaugused.....	5
Kokkuvõte	7

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:222802	2/7
Projekti nimi: RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERING		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

1. Kergliiklus

Võru maantee, Viitina maantee ja Sänna maantee ääres on olemas kergliiklustee, Nursi maantee ja paralleelselt kulgeval Pargi tänaval on Sänna maantee ja planeeringuala vahelisel lõigul kehtestatud õueala liiklusreegid. Kergliiklejate juurdepääs planeeringualale on hea.

Joonis 1.1. Teedevõrk planeeringuala juures



Liikluslahendus OÜ	Töö nr:222802	3/7
Projekti nimi: RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERING		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

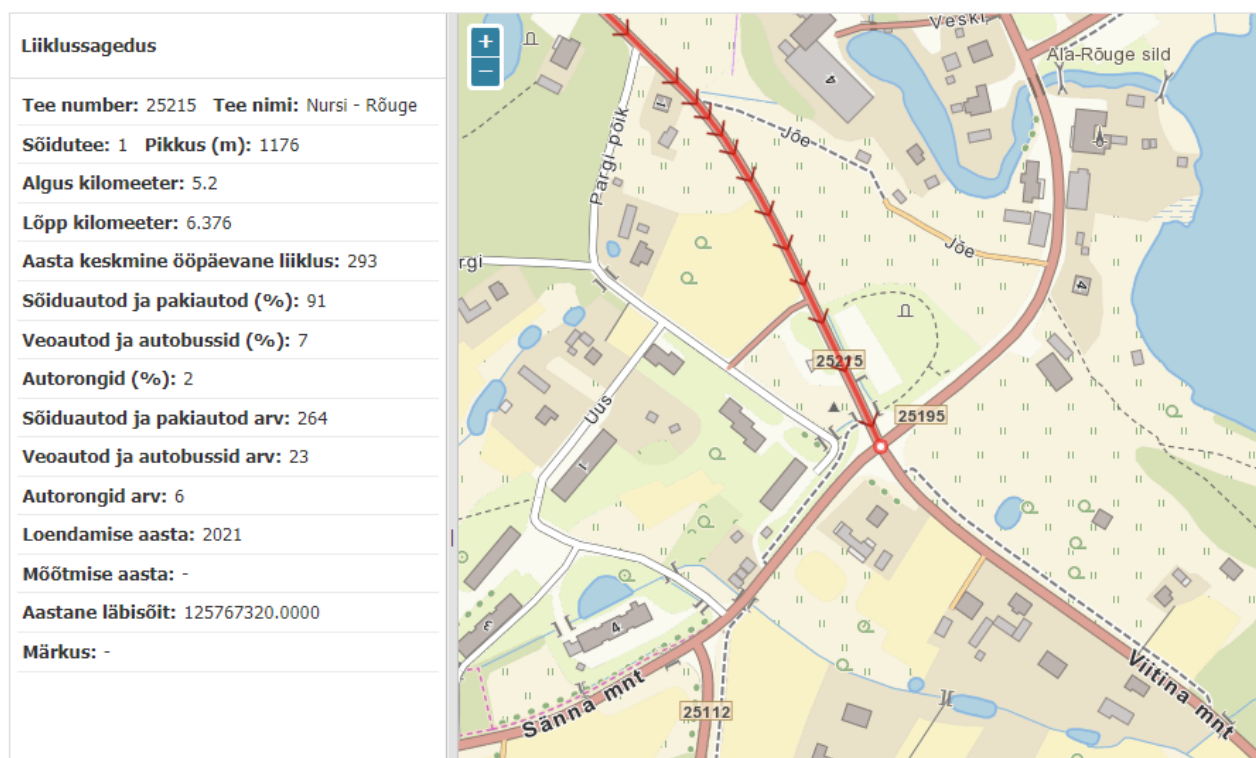
2. Mootorsõidukiliiklus

2.1. Liiklussagedused

2.1.1. Olemasolev liiklus

Planeeringuala piirneb riigiteega 25215 Nursi – Rõuge, mille liiklussagedused on tagasihoidlikud.

Aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 293 a/ööp ja hinnanguline enamkoormatud tunni liiklus 30 a/h (mõlemas suunas kokku 1 auto iga 2 minuti järel).



2.1.2. Kaubanduskeskuse rajamisega tekkiv liiklus

Kaubanduskeskuse juurde on planeeritud 32 parkimiskohta. Arvestades keskmiseks parkimisajaks 20 min ja parkla täituvuseks 80 %, on enamkoormatud tunnil täiendav tekkiv liiklus sisse ja välja 77 a/h (ca 1 a/min) ja läbilaskvustega ilmselgelt mingeid muresid ei teki.

Parkimiskohtade arv	32	tk
Parkimiskestvus	20	min
Parkla täituvus	80%	
Liiklus sisse ja välja	77	a/h

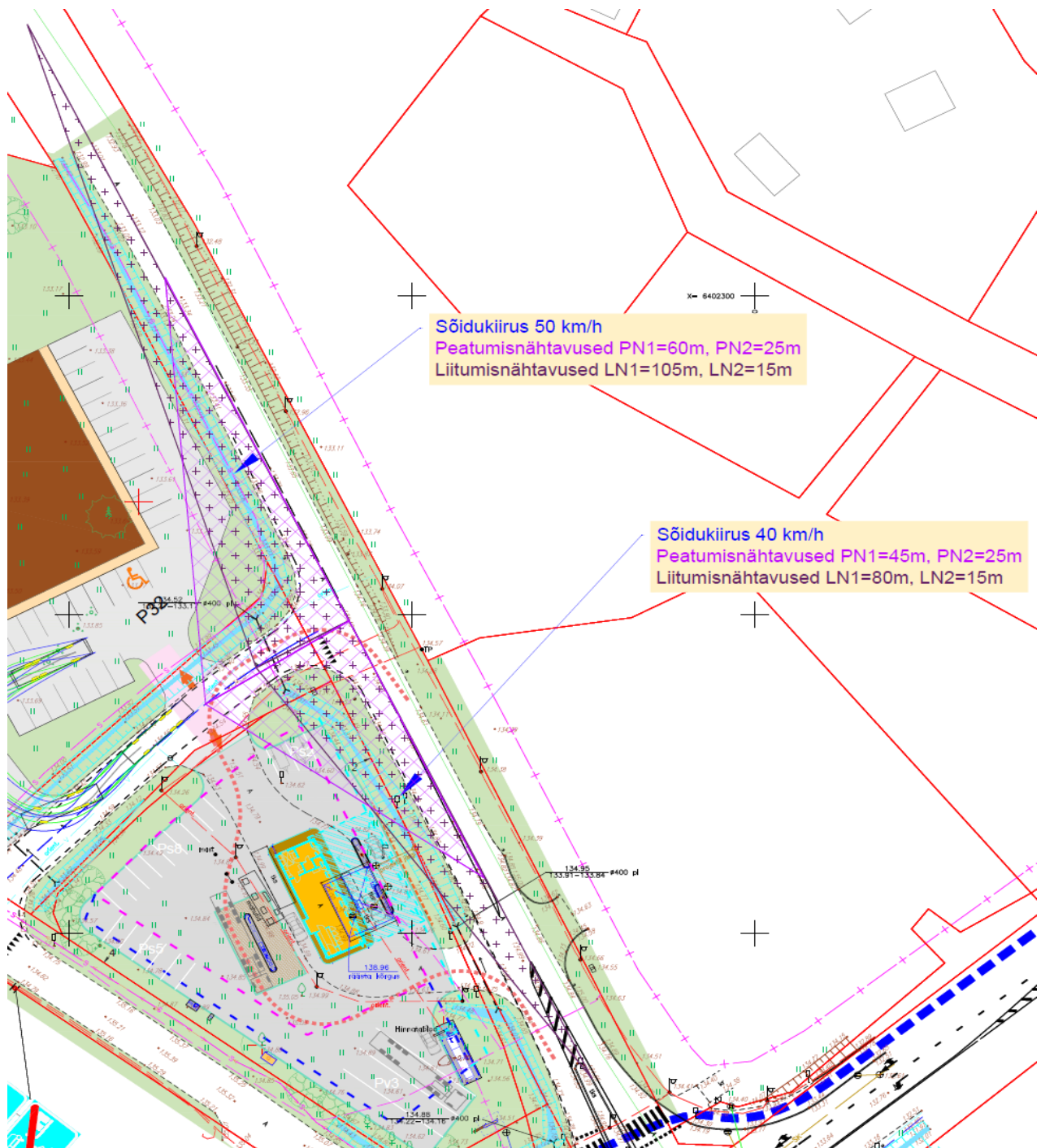
Liikluslahendus OÜ	Töö nr:222802	4/7
Projekti nimi: RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERING		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

2.2. Nähtavuskaugused

Suurim lubatud sõidukiirus riigiteel on 50 km/h. Nähtavusalade määramisel on aluseks võetud Transpordiameti poolt 2021.a. koostatud juhised „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“.

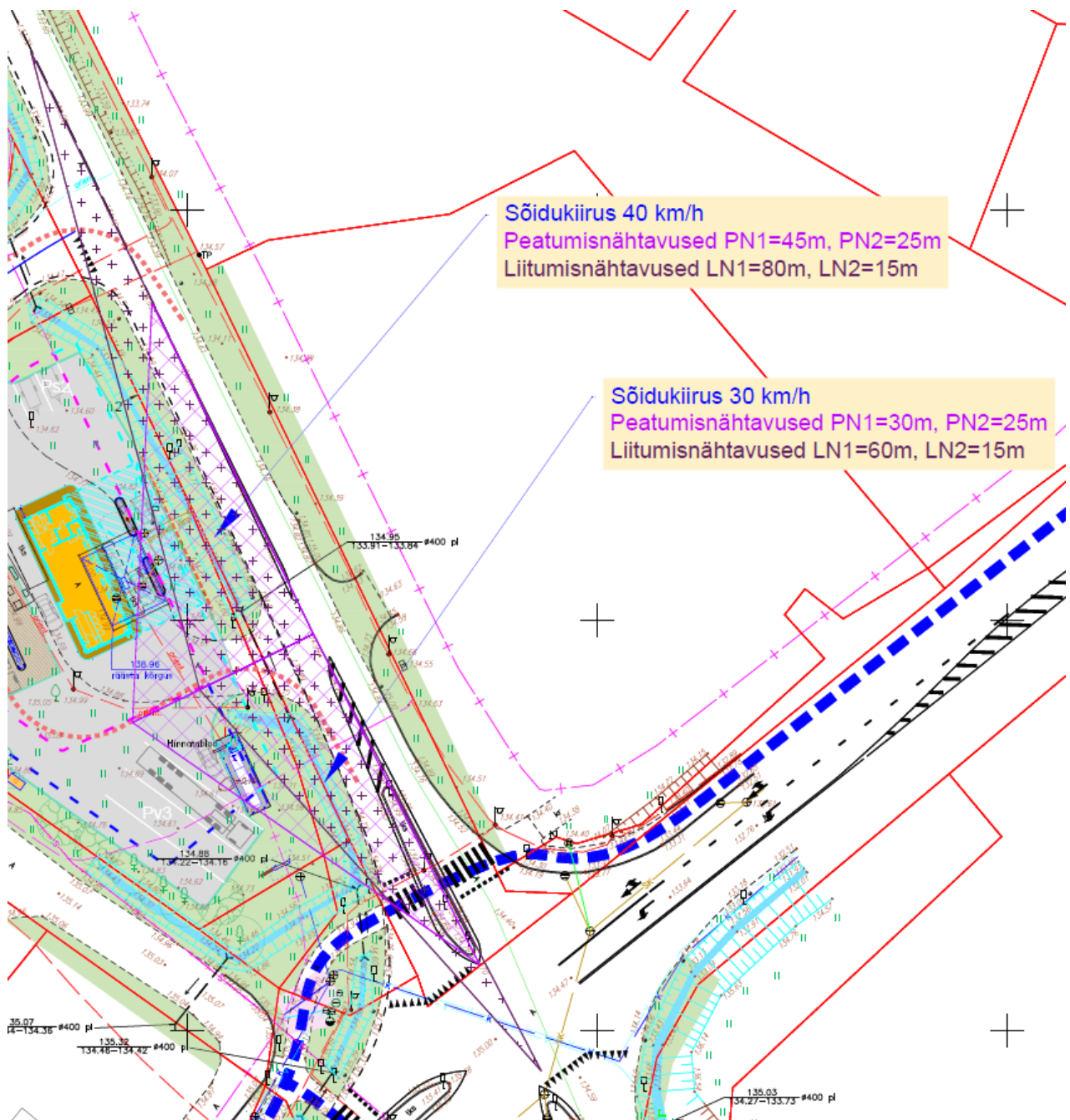
Nõutud nähtavusalad on tagatud.

Joonis 2.1. Nähtavusalad kaubanduskeskuse väljasõidul riigiteele nr 25215



Liikluslahendus OÜ	Töö nr:222802	5/7
Projekti nimi: RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERING		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

Joonis 2.2. Nähtavusala tankla väljasõidul riigiteele nr 25215



Liikluslahendus OÜ	Töö nr:222802	6/7
Projekti nimi: RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERING		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		

Kokkuvõte

Kergliiklejate juurdepääs planeeringualale on hea.

Nursi – Rõuge riigitee liiklus on tagasihoidlik – 293 a/ööp, enamkoormatud tunnil 30 a/h (mõlemas suunas kokku 1 auto iga 2 minuti järel).

Kaubanduskeskuse rajamisel on enamkoormatud tunnil tekkiv liiklus sisse ja välja ca 80 a/h (ca 1 a/min) ja läbilaskvustega ilmselgelt mingeid muresid ei teki.

Nõutud nähtavusalad on tagatud.

Liikluslahendus OÜ	Töö nr:222802	7/7
Projekti nimi: RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERING		
Objekti aadress: Võru maakond, Rõuge alevik		