



RÕUGE VALLAVALITSUS

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD Rõuge vallas Rõuge alevikus Andre-Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneering

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise vajadus:

Rõuge Vallavolikogu 23.01.2013 otsusega nr 3 algatati Rõuge vallas Rõuge alevikus Andre-Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneering.

Detailplaneering algatati Rõuge vallas Rõuge alevikus Andre-Aotähe (katastritunnus 69701:004:0044, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) maaüksusel hõlmates osaliselt ka Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee maaüksust. Rõuge Vallavolikogu 27.02.2013 otsuse nr 16 alusel jagati Andre-Aotähe katastriüksus kaheks katastriüksuseks järgnevalt:

1. Haanja mnt 3 katastriüksus maakasutuse sihtotstarbega elamumaa 100%, mille katastritunnuseks sai maakatastrisse kandmisel 69701:004:0213;
2. 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee L3 katastriüksus maakasutuse sihtotstarbega transpordimaa 100%, mille katastritunnuseks sai maakatastrisse kandmisel 69701:004:0214.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (jõustunud 01.07.2015) § 1 lg 1 kohaselt menetletakse enne uue planeerimisseaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Sellest tulenevalt on Rõuge vallas Rõuge alevikus Andre-Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu menetlemise aluseks planeerimisseaduse RT I, 13.03.2014, 97 redaktsioon.

Kuivõrd Rõuge vallal puudub endise Rõuge piirkonna osas kehtestatud üldplaneering, kohaldub antud juhul detailplaneeringu koostamisele ja menetlemisele erinõuded, mis on võrreldavad üldplaneeringu menetluse nõuetega. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Võttes aluseks planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu menetlust üldplaneeringu puudumisel ning asjaolu, et planeeringuala on Rõuge aleviku ruumilise arengu seisukohast tundlikul alal on antud detailplaneeringu koostamiseks vajalik koostada lähteseisukohad.

Lähteseisukohad on 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.

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

- 2.1. Planeeritava ala moodustab Rõuge vallas Rõuge alevikus asuv Haanja mnt 3 (katastritunnus 69701:004:0213), 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee L3 (69701:004:0214) ning osaliselt 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee (69701:004:1560) katastriüksus;
- 2.2. Planeeritava ala suurus on ca 1,1 ha;

2.3. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

- Haanja mnt 3 - elamumaa 100%;
- 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee L3 – transpordimaa 100%;
- 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee – transpordimaa 100%;

2.4. Kitsendused planeeringualal:

- Sidekaabli kaitsevöönd;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
- Ühisvee- ja –kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd;
- Maantee teekaitsevöönd;
- Kaussjärve kallasrada, veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd;
- Suurjärve ehituskeelu- ja piiranguvöönd;
- Sandisuu oja kallasrada, veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd;
- Rõuge jõe piiranguvöönd;
- III kategooria kaitsealuse liigi Lutra lutra (saarmas) elupaiga kaitsevöönd;
- Haanja looduspargi Keskusala piiranguvöönd;
- Natura 2000 Haanja linnu- ja loodusala.

2.5. Haanja mnt 3 (katastritunnus 69701:004:0213) maaüksus on eraomandis. Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee L3 (69701:004:0214) ning 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee (69701:004:1560) maaüksused on riigiomandis, mille haldaja on Transpordiamet.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk Andre-Aotähe (katastritunnus 69701:004:0044, praegune Haanja mnt 3 maaüksus katastritunnusega 69701:004:0213) katastriüksusele ehitusõiguse saamine ärihoone ja elamu ehitamiseks, maa sihtotstarbe muutmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine, tehnovõrkudele ja –rajatistele 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 üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähimbruses (Marika Saks, 2010);
- 4.3. „Rõuge valla hetkeolukorra kirjeldus ja arengukava aastateks 2019–2035+“, Rõuge Vallavolikogu 22.10.2019 määruse nr 16 Lisa 1;
- 4.4. Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid;
- 4.5. Lähteseisukohtadele esitatud arvamused ja ettepanekud vastavalt tabelile 4 „Seisukohtade ja ettepanekute tabel“.

5. Geodeetiline alusplaan ja uuringud:

- 5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada aktuaalne (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud jms) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringu ala planeeringulahenduse koostamiseks vajalikus osas ja vajadusel kuni 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.
- 5.2. Vastavalt „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähimbruses“ (Marika Saks, 2010) sätestatud üldtingimustele ja võttes arvesse planeeringuala asukohta vaadete osas tuleb igasuguste maastikul domineerima jäävate ehitiste/rajatiste kavandamisel teostada eelnevalt maastikuanalüüs.
- 5.3. Vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus ilmnenu asjaoludel teostada täiendavaid uuringuid ja analüüse.

6. Planeeringualal ja lähialal kehtivad detailplaneeringud ja nendega arvestamine:

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud:

- „Rõuge alevikus Suurjärve äärsel planeeritava maa, Saarsilla kinnistu, Kaussjärve kinnistu, kruntide Võru mnt 6, Võru mnt 6a, Võru mnt 8, Haanja mnt 1, Haanja mnt 3, Haanja mnt 5 ja Haanja mnt 7 ning nendega piirnevate maa-alade detailplaneering“ (osaline kehtestamine Rõuge Vallavolikogu 19.06.2002 otsusega nr 14) – muudetakse osaliselt uue koostatava detailplaneeringuga.

Planeeringuala vahetusläheduses kehtib:

- „Haanja mnt 2 ja Saarsilla kinnistute detailplaneering“ (kehtestatud Rõuge Vallavolikogu 09.10.2009 otsusega nr 38);

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

7. Nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele:

7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- 7.1.1. Planeeritava ala piir, olemasolevad krundipiirid;
- 7.1.2. Planeeritava ala maakasutuse sihtotstarve ja piirnevate maauksuste maakasutuse sihtotstarbed;
- 7.1.3. Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste osas;
- 7.1.4. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste ja servituutide ulatus;
- 7.1.5. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (sh maaparanduskraavid, naaberkruntide juurdepääsuteed, tehnolahendused, olemasolev hoonestus jms).

7.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed:

- 7.2.1. Lähiumbruse olemasolev liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalgteed, sõiduteed;
- 7.2.2. Lähiumbruse veevarususe ja kanalisatsiooni lahendused;
- 7.2.3. Naaberkinnistutel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ja rajatiste mõjud planeeringualale.

7.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

Detailplaneeringuga lahendada maa-ala krundijaotus ja piirid.

7.4. Krundi hoonestusala määramine: detailplaneeringuga määrata kruntide piiritletud osa koos põhjendusega, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Hoonestusala määramisel arvestada oluliste vaatekoridoride tagamisega Rõuge alevikku sissesõidul 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku teelt (Võru mnt) Suurjärvele ja 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja teelt (Haanja mnt) Kaussjärve suunal (edaspidi Vaatekoridorid).

7.5. Krundi ehitusõigusega määrata:

- 7.5.1. Kruntide kasutamise sihtotstarve(d);
- 7.5.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil tagades Vaatekoridorid ning arvestades normikohaste kujade ning hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi;
- 7.5.3. Hoonete suurim ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsisivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus arvestades piirkonnas levinud hoonestuslaadi.

7.6. Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine:

- 7.6.1. Planeeritav arhitektuur peab olema teostatud heatasemeliselt ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuga määrata lubatud katusekallate vahemik ja katuseharja suund. Välisviimistluse materjalid peavad sobituma keskkonda.
- 7.6.2. Täiendavad arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused (sh välisviimistluse materjalid ja tonaalsus) määratakse maastikuanalüüsiga.

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

- 7.7.1. Juurdepääs lahendada kasutades olemasolevaid mahasõite avalikult kasutatavalt Haanja maanteelt (25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja). Juurdepääsud lahendada selliselt, et oleks tagatud planeeritavale alale juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas;
- 7.7.2. Vajadusel määrata krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;
- 7.7.3. Esitada vajadusel piirkonna liikluskorralduse ettepanek sh lubatud piirkiirused;
- 7.7.4. Määrata krundisisese parkimiskorralduse põhimõtted planeeringuala terviklikku lahendust silmas pidades vastavalt kehtivatele normatiividele. Parkimiskorralduse määramisel arvestada Vaatekoridoridega.

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 asukoht ja lahendus (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 veevõtukohta paiknemine.

7.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- 7.10.1. Määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
- 7.10.2. Määrata vajadusel planeeritav kõrg- ja madalhaljastus. Haljastuse määramisel tagada vaated Vaatekoridorides. Planeeringuga määrata haljasprojekti vajadus;
- 7.10.3. Esitada vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguste muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms). Vertikaalplaneerimisel tagada vaated Vaatekoridorides;
- 7.10.4. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed (sh krundi piirete vajadus arvestades piirkonda sobivust). Piirded ei tohi väljakujunenud keskkonnas domineerida. Piirete määramisel tagada vaadete säilimine Vaatekoridorides.

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 (mõjude analüüs tuua välja eraldi peatükina);
- 7.11.3. Analüüsida planeeritava tegevuse mõju vaadetele Vaatekoridorides (võib sisalduda maastikuanalüüsis);
- 7.11.4. Ehituskeeluvööndi vähendamise planeerimisel tuua välja eraldi peatükina ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus ning mõju kalda kaitse eesmärkidele lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

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. Planeeringuala hoonestamise eelduseks on muuhulgas haljastusprojekti olemasolu. Planeeringuala hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on haljastuse ja asjassepuutuvate tehnovõrkude olemasolu.
- 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 temadest. 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 vaatekoridoride 3-D visualiseeringud.

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 paberandjal;
- vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks digitaalselt ning 1 (ühes) eksemplaris paberandjal;
- kehtestamiseks – 1 (ühes) eksemplaris paberandjal ning digitaalselt.

- kehtestatud planeering esitada digitaalselt vormistatuna ja digitaalselt allkirjastatuna (kaardimaterjal digitaalkujul .dwg, .tab ja .shp formaadis ning pdf formaadis) ning paberandjal 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 paberandjal.

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 asjassepuutuvatelt 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 kavandatav 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 vallas Rõuge alevikus Andre-Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu kaasamiskava. Koostöö tegijad ja kaasatavad isikud.

KOOSTÖÖ TEGIJAD		
Asutus/isik	Kaasamise alus/selgitus	Kaasamisviis
Transpordiamet	Planeeringuala külgneb riigiteega, planeering hõlmab tegevusi riigitee kaitsevööndis, planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna liikluskoormus, planeeringuga kavandatakse ehitist, mis võib põhjustada maanteel liiklejatele visuaalseid häiringuid.	DHX
Päästeamet	Planeering käsitleb tuleohutusnõudeid.	DHX
Keskonnaamet	Planeeringualal asub kaitseala ja püsielupaik.	DHX
KAASATAVAD ISIKUD		
Asutus/isik	Kaasamise alus/selgitus	Kaasamisviis
Rahandusministeerium, Riigihalduse minister	PlanS § 23 lg 1 p 2	DHX
Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvate taristuobjektide omanik/valdaja.	e-post
Telia Eesti AS		

Rõuge Kommunaalteenus OÜ		
Planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikud	Isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.	Tähtitud post e-post

Tagamaks planeerimisseaduse 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 Hääli	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
MUUD INFOKANALID	
Rõuge valla üldinfo	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
Detailplaneeringu algatamine	23.01.2013
Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja ettepanekute küsimine puudutatud isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine.	märts – aprill 2021
Lähteseisukohtade avalikustamine valla veebilehel	november 2022
Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine, planeeringu korraldaja poolt üle vaatamine	jaanuar - märts 2023
Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine ja materjalide korrigeerimine (PlanS § 16)	märts - aprill 2023
Detailplaneeringu eskiisi esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ning nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS § 17)	mai – juuni 2023
Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse tegemine volikogu poolt (PlanS § 18)	august 2023
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine (PlanS § 18-21)	sept - okt 2022
Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbitöötamine, väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine, materjalide korrigeerimine (PlanS § 20)	okt 2023
Detailplaneeringu esitamine valdkonna eest vastutavale	november 2023

ministrile heakskiitmiseks (PlanS § 23)	
Detailplaneeringu kehtestamine volikogu poolt (PlanS § 24)	detsember 2023

11. Lähteseisukohtade tagasiside:

Rõuge Vallavalitsus küsis lähteseisukohtadele ettepanekuid valitsusasutustelt, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda planeeringuga kavandatud tegevus kuulub, ning isikutelt, kelle õigusi võib planeering puudutada (sh tehnovõrkude valdajad ja planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikud). Planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikke loetakse isikuteks, kelle õigusi võib planeering puudutada, mistõttu tuleb need isikud planeerimisprotsessi kaasata. Lähteseisukohtade tagasiside kajastub Tabelis 4.

Tabel 4. Seisukohtade ja ettepanekute tabel

Laekunud ettepanekud lähteseisukohtadele ja KSH eelhinnangule ning nendega arvestamine		
Esitaja ja kuupäev	Ettepanek, seisukoht või küsimus	Ettepanekuga / seisukohaga arvestamine/mittearvestamine
Piirneva kinnisasja omaniku 26.05.2021 e-kiri	Palun saatke mingi asendiplaan, kaugele jääb planeeritav kompleks minu kinnistust, mis laadi ärihoone? Kas on võimalik aktiivne ööelu ja lärm, mis hakkab segama. Kas oleks vajalikud müratõkked. Nii üldise jutu põhjal on raske mingisuguseid ettepanekuid teha.	<p>Rõuge Vallavalitsuse 26.05.2021 vastus nr 7-1/2-6.</p> <p>Tegemist on juba 2013 alustatud planeeringuga, mille raames valmis ka eskiis, mis kuhugi edasi ei ole jõudnud, sest tekkis arendaja ja valla vaheline ebakõla hoonestuse lubamise osas. Praegu on arendaja avaldanud soovi planeeringu menetlusega edasi minna. Kuna selles menetluses on algusest peale olnud puudujääke, siis olen alustanud kogu protsessi põhimõtteliselt algusest, alustades lähteseisukohtadest.</p> <p>Lähteseisukohad on lähteandmeteks, et üldse hakata planeeringut koostama. Kirjale lisatud volikogu algatamise otsuse juures on planeeringuala skeem, kus on näha planeeringuala ulatust.</p> <p>Mingisugust planeeringulise lahendusega asendiplaani või planeeringulist sisu ei ole veel esitada, sest nende koostamine alles veel hakkab.</p> <p>Lähteseisukohad on siis aluseks, et üldse hakata planeeringut koostama. Järgmisena toimub planeeringu koostaja valmine hankega.</p> <p>Teie, kui piirinaaber, olete kogu protsessi vältel kaasatud ja</p>

		<p>kohele kui on valminud eskiis, siis saate te ka selle tutvumiseks ning saate arvamust avaldada selles osas. Kõik murekohad, mis olete oma kirjas välja toonud, peavad saama lahenduse detailplaneeringu koostamise käigus.</p>
<p>Piirneva kinnisasja 31.05.2021 e-kiri</p>	<p>Palun lisage detailplaneeringule joonis, sest kirja põhjal ei ole võimalik aru saada kavandatavast ehitisest.</p>	<p>Rõuge Vallavalitsuse 31.05.2021 e-kiri. Käesolevaga saadeti Teile detailplaneeringu koostamise aluseks olevad lähteseisukohad. Detailplaneeringu joonist ei ole võimalik veel saata, kuivõrd seda alles hakatakse koostama. Planeeringualaga piirneva kinnistu omanikuna olete kogu planeeringu koostamise protsessi vältel kaasatud ning kui on valminud eskiisjoonised, siis saate võimaluse ka nende kohta arvamust avaldada.</p>
<p>Transpordiamet 09.06.2021 nr 7.1-2/21/13010-2</p>	<ol style="list-style-type: none"> Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigiteelt km 0,145 ja km 0,207. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida. Käsitleda juurdepääsu tagamist naaberkiinnistutele. Kohalikul omavalitsusel palume korraldada olemasolevate eratee(-de) avaliku kasutuse määramine, transpordimaa planeerimine ja teeregistrisse kandmine vastavalt ehitusseadustikule, et tagada juurdepääs planeeringualale ja sellega külgnevatele kiinnistutele. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskooresseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskohtade läbilaskevõimele. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. 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. Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning 	<p>Ettepanekutega arvestatakse.</p>

	<p>planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega.</p> <p>7. Ärihoone kavandamisega seoses 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 majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi normid) tabelist 7.5.</p> <p>8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.</p> <p>9. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt normide punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.</p> <p>10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandataavad 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.</p> <p>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.</p> <p>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 kasutusloa väljastamist.</p> <p>13. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.</p> <p>14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.</p> <p>15. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.</p> <p>16. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (https://teeregister.mnt.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.</p> <p>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 häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete 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.</p> <p>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.</p> <p>Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.</p>	
<p>Keskkonnaameti 15.07.2021 nr 6-2/21/11779-3</p>	<p>Keskkonnaamet on seisukohal, et antud juhul on detailplaneeringuga (ehitusõiguse saamine ärihoone ja elamu ehitamiseks samuti kalda ehituskeeluvööndi vähendamise) nõustumine vähetõenäoline, kuna ehitustegevus eeldab</p>	<p>Rõuge Vallavalitsuse 13.09.2021 kiri nr 7-1/2-11. Juhul kui Keskkonnaamet välistab igasuguse ehitustegevuse, siis palume tuua</p>

	<p>senise maakasutuse s.h kõlviku täielikku muutmist, madalsoomuldadele ehitamine eeldab pinnaste täitmist, millega kaasneb kaldale omaste koosluste kahjustamine samuti liikide (sh kaitse-eesmärgiks nimetatud liigi) ning Haanja loodusala kaitse-eesmärgiks nimetatud liigi poolloodusliku koosluse kahjustamine ning hävitamine. Ehitamine eeldab senise kõlviku, maakasutuse ja maastiku muutmist ning on vastuolus nii Haanja looduspargi kui ka Haanja loodusala kaitse-eesmärkidega.</p>	<p>põhjendused ning märkida ära vastuolud seadusega, et Rõuge Vallavalitsus saaks neid arvesse võtta pidades silmas, et planeerimisprotsessiga edasi minnes jõuaksime menetluses tulevikus asjaomaste ametitega kooskõlastamiseni, kus kooskõlastusest keelduv asutus peab välja tooma vastuolu seadusega.</p>
<p>Keskkonnaameti 12.10.2021 nr 6-2/21/11779-5</p>	<p>Keskkonnaameti spetsialist Pille Saarnits on 08.09.2021 koos Rõuge vallavalitsuse esindajaga tutvunud olukorraga kohapeal. Keskkonnaamet jääb meie 15.07.2021 kirjas loetletud argumentidele toetudes seisukohale, et kõnealuse detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus on vastuolus nii Haanja looduspargi kui ka Haanja loodusala kaitse-eesmärkidega. Keskkonnaamet ei näe kompromissivõimalust planeeringulahenduses kõnealusel katastriüksusel detailplaneeringu koostamise eesmärkide täitmiseks. Keskkonnaamet on seisukohal, et Andre Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamise eesmärgi elluviimine kahjustaks Haanja looduspargi kaitse-eesmärke.</p>	<p>Rõuge Vallavalitsus võtab esitatud seisukoha edaspidises planeerimisprotsessis arvesse.</p>

Lähteseisukohad koostas:

Krislyn Prants

Rõuge Vallavalitsuse planeeringu- ja ehitusspetsialist

525 3907, krislyn.prants@rougevald.ee