

LÄHTESEISUKOHAD

Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste

detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus

Rõuge Vallavolikogu 20.06.2024 otsus nr 1-3/39 „Möldri külas Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

2. Detailplaneeringu ala

Detailplaneeringu alana käsitletakse detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse lisas 1 määratud maa-ala Rõuge vallas Möldri külas Rõuge kirikumaa (katastritunnus 69701:004:0015) ja Pihlaka (katastritunnus 69701:004:0009) katastriüksusi. Planeeringuala hõlmab ka nimetatud katastriüksuste naaberkatastriüksusi Hariduse tn 7 ja Aleviku ning osaliselt transpordimaa sihtotstarbega, riigimaantee katastriüksusi 25195 Käätso-Rõuge-Luutsniku tee ja 25157 Rõuge rahvamaja tee. Detailplaneeringuala pindala on ca 19,2 ha. Planeeringulahenduse parema kvaliteedi tagamiseks on lubatud ala piire planeeringu koostamise käigus täpsustada. Piiride muudatus tuleb kooskõlastada Rõuge vallavalitsusega.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonetusala asukoha määramine, ehitusõiguse andmine ärihoone, väikeelamute ja abihoonete ehitamiseks ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine.

4. Lähtematerjalid ja kehtivad planeeringud

4.1 Lähtematerjalid:

4.1.1. Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81);

4.1.2. Rõuge valla arengukava 2030 (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 25.10.2022 määrusega nr 14);

4.1.3. Kehtivad ja koostamisel olevad detailplaneeringud kavandataval planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad. Kaugemal kehtestatud planeeringud ei mõjuta planeeringuala märkimisväärselt ega vastupidi.

4.2. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ kehtestatud nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringuala ning peab olema mõõdistatud ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.

5. Nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele

5.1. Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeering vormistatakse ja ehitatakse üles vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

5.2. Detailplaneeringuga määrata krundipiirid.

5.3. Detailplaneeringuga määrata hoonestusalad piiritledes kruntide osad, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi. Detailplaneeringus seada tingimused ehitusloa/ehitusteate kohustuseta ehitiste ehitamiseks.

5.4. Näidata säilitatav ja vajadusel rajatav haljastus.

5.5. Hoonetele esitatavad ehituslikud nõuded esitada planeeringu põhijoonisel ja seletuskirjas. Joonisel esitada ehitusõigus tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused.

5.6. Krundi ehitusõiguses määrata:

5.6.1. krundi kasutamise otstarve või sihtotstarbed ja katastriüksuse sihtotstarve;

5.6.2. kavandavate hoonete suurim lubatud arv;

5.6.3. kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitusalune pind ja kõrgus meetrites.

5.7. Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Juurdepääsutee peab olema väljaehitatud enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

5.8. Planeeringu koosseisus anda ehitiste tehnovõrkudega (elekter, vesi, kanalisatsioon, küte, side) varustamise lahendus. Vee ja kanalisatsiooni puhul näha ette kohene liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Tehnovõrkudega liitumise asukohad, mis jäävad planeeringualast välja, näidatakse tehnovõrkude joonisel ning kirjeldatakse seletuskirjas. Üksnes piisava loetavuse korral võib tehnovõrgud kanda planeeringu põhijoonise esitluskujule.

5.9. Planeeringuga avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või muude tehnorajatiste planeerimisel arvestada, et Rõuge vald ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademete kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Vastav kohustus on arendajal.

5.10. Planeeringuga märgitakse servituutide määramise vajadused.

5.11. Juurdepääsu tee kavandamine:

5.12.1. Juurdepääsu tagamiseks näidata planeeringus põhimõtteline juurdepääsu lahendus. Lahenduse väljatöötamisse kaasata vastava maaüksuse omanik/omaniku volitatud esindaja;

5.12.2. Seletuskirjas kajastada, et detailplaneeringu realiseerimise eelduseks on juurdepääsutee (vajadusel ka mahasõidu) välja ehitamine;

5.12.3. Uute teede projekteerimisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.

5.13. Parkimine lahendatakse ainult krundi siseselt, tänava/juurdepääsutee äärde parkimine ei ole lubatud. Enam kui 20-kohalise parkla planeerimisel liigendada see haljastusega (puud, põõsad, hekid).

5.14. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.

5.15. Detailplaneeringu joonised koostada mõõtkavas M 1:500. Joonisele märgitakse planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringu koostaja.

5.16. Detailplaneeringu koostamise käigus on lubatud jooniste mõõtkava parema loetavuse huvides muuta.

5.17. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitatakse detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

5.18. Detailplaneeringu koostamisega seotud dokumendid vormistada planeeringu lisana.

6. Koostöö ja kaasamine

6.1. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel, avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.

6.2. Planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse vastavalt „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatule.

6.3. Planeeringu koostamisse kaasatakse tehnovõrkude valdajad, planeeringuala ja naaberkinnisasjade omanikud ja kasutajad ning need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse.

6.4. Detailplaneeringu koostamisse võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada või isiku, kes on avaldanud soovi olla selle planeeringu koostamisse kaasatud.

6.5. Kooskõlastused ja arvamused tuleb esitada tabelina planeeringu seletuskirja juures.

7. Detailplaneeringu esitamine

7.1. Detailplaneering esitatakse enne kooskõlastamist ja arvamuse küsimist, vastuvõtmist ja avaliku väljapaneku korraldamist ning kehtestamist Rõuge vallavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks elektrooniliselt e-postiga.

7.2. Detailplaneering esitatakse allkirjastatult.

7.3. Kooskõlastamiseks esitatakse detailplaneering elektrooniliselt ühes digikonteineris.

7.4. Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised kahes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt koos tehnovõrkude valdajate arvamusega ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.

7.5. Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paber kandjal kahes eksemplaris. Eraldi köitena/kaustana lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusdokumendid: kirjad, koosolekute protokollid, kuulutused, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud aktid, koostatud uuringud/hinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, kooskõlastused, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Lisade kausta komplekteerimisel peavad faili nimed vastama sisukorraale.

8. Ajakava

Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul ning kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates algatamise otsusest.

Lähteseisukohad koostas:

Maret Einla, maa- ja planeeringuspetsialist

Rõuge Vallavalitsus on lähteseisukohad kinnitatud 21.08.2024 protokollilise otsusega.