

Töö nr DP-02-2025



KÕIDE I

Seletuskiri ja joonised

Menetleja:

Rõuge Vallavalitsus

Ööbikuoru tn 4, 66201 Rõuge alevik
Rõuge vald, Võrumaa
Telefon: +372 7859312
E-post: vald@rougevald.ee
Reg. nr. 77000217

Koostaja:

Jaan Vene

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
MTR.nr.EEP002286
Reg.12068470
Haavaniidu, Haanja küla, Rõuge vald 65101, Võrumaa
Tel. 78 78887, Mob. +372 517 62 63
jaanvene.projekt@gmail.com

Kaasatud arhitekt:

Diana Vene

Kutsetunnistus 144835
Veskiaru, Loosu küla 65548, Võru vald, Võrumaa
Tel. +372 56601167
E-mail. diana.vene@gmail.com

A KÕIDE I SISUKORD

A KÕIDE I SISUKORD.....	2
B KÕIDE II PLANEERINGU MENETLUSKAUST.....	4
A. SELETUSKIRI	5
1. Töö nimetus	5
1.1 Planeerimismenetluse menetleja.....	5
1.3 Planeeringu koostaja	5
1.4 Kaasatud arhitekt	5
2. Detailplaneeringu koostamise alus	6
3. Üldandmed.....	6
3.1 Planeeringu eesmärk	6
3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.....	6
3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	8
4. Planeeringuala ja selle mõju analüüs	10
4.1 Detailplaneeringu koostamise vajadus.....	10
4.2 Rõuge valla üldplaneering (kehtestamisel).....	10
4.3 Võru maakonnaplaneering 2030+	11
4.4 Olemasolev olukord	12
4.5 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	13
5 Planeeringu lahendus	15
5.1 Planeeringu eesmärk	15
5.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	15
5.3 Krundi ehitusõiguse määramine	18
5.4 Ehitise ehituslike tingimuste määramine ja ehitise arhitektuursed ning kujunduslikud tingimused.....	19
5.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	21
5.6 Ehitistevahelised kujud	24
5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	24
5.8 Vertikaalplaneerimine.....	25
5.9 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad	25
5.9.1 Veevarustus.....	25
5.9.2 Kanalisatsioon.....	26
5.9.3 Sademevesi, drenaaž	26
5.9.4 Elektrivarustus	26
5.9.5 Soojavarustus	27
5.9.6 Telekommunikatsioon ja side	27
5.9.7 Tehnovõrkude koridorid	28
5.9.8 Tehnovõrkude koondtabel	28
5.10 Tuleohutus	29
5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal	29
5.12 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	30
5.13 Reaalservituutide määramise vajadus	30
5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	31
5.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	31
5.16 Planeeringu realiseerimine.....	32

5.17	Planeeringu elluviimise kava	32
B.	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED	34
C.	GRAAFILISE OSA JOONISED	35
1.	AS-4-01 Asendiskeem	35
2.	AS-4-02 Funktsionaalsete seoste joonis, üldplaneeringu maakasutus, varasemalt koostatud detailplaneeringu lahend	36
3.	AS-4-03 Olemasolev olukord	37
4.	AS-4-04 Põhijoonis.....	38
5.	AS-4-05 Põhijoonis tehnovõrkudega.....	39
6.	AS-4-06 Kruntimise plaan	40
7.	AS-4-07 Planeeringuala perspektiivvaated.....	41
8.	AS-6-01 Põhijoonise lisa 1, tänavate lõiked 1-1, 2-2, 3-3, 4-4.....	42
9.	AS-6-02 Põhijoonise lisa 2, tänavate lõiked 5-5, 6-6, 7-7, 8-8.....	43
10.	AS-7-01 Põhijoonise lisa 1. Ehitusõiguse tabel.....	44

B KÕIDE II PLANEERINGU MENETLUSKAUST

SISUKORD

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus.
 2. Seisukoha küsimine Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste detailplaneeringu algatamisel ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisel – Rõuge Vallavalitsuse 03.05.2024 kiri nr 7-1/1-7 Keskkonnaametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile
 3. Seisukoha andmine Möldri külas Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste detailplaneeringu algatamise eelnõu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kohta – Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 14.05.2024 kiri nr 14-3/2243-1
 4. Seisukoht Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta – Keskkonnaamet 24.05.2024 kiri nr 6-5/24/9452-2
 5. Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine – Rõuge Vallavolikogu 20. juuni 2024 otsus nr 1-3/39
 6. Eelhinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse kohta Möldri külas Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste detailplaneeringule
 7. LÄHTESEISUKOHAD Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste detailplaneeringu koostamiseks - Rõuge Vallavalitsus on lähteseisukohad kinnitunud 21.08.2024 protokollilise otsusega
 8. Möldri külas Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitamine – Rõuge Vallavalitsuse 02.07.2024 kiri nr 7-1/1-10 vastavalt PlanS § 127 lõige 1
 9. Möldri külas Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitamine, lähteseisukohtadele ettepanekute küsimine – Rõuge Vallavalitsuse 02.07.2024 kiri nr 7-1/1-11 vastavalt PlanS § 127 lõige 2
 10. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikud Teadaanded - 28.06.2024
 11. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade Ametlikud Teadaanded - 28.06.2024
 12. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Võrumaa Teataja – 02.07.2024
 13. Detailplaneeringu algatamise teade Rõuge valla kodulehel – 28.06.2024
 14. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Mägede Hää – juuli 2024
 15. Transpordiameti vastuskiri 22.07.2024 nr 7.2-2/24/11685-2
- Loetelu täieneb vastavalt planeeringu menetlusprotsessile.*

A. SELETUSKIRI

1. Töö nimetus

Rõuge vallas Möldri külas Rõuge kirikumaa ja Pihlaka maaüksuste detailplaneering.
Rõuge kirikumaa, Pihlaka, 25157 Rõuge-Rahvamaja tee ja 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku
tee Möldri küla, Hariduse põik 7, Hariduse tn 5 ja Aleviku, Rõuge alevik, Rõuge vald,
Võrumaa.

1.1 Planeerimismenetluse menetleja

Rõuge Vallavalitsus
Õobikuoru tn 4, 66201 Rõuge alevik
Rõuge vald, Võrumaa
Telefon: +372 7859312
E-post: vald@rougevald.ee
Reg. nr. 77000217

1.3 Planeeringu koostaja

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja 65101, Võrumaa
Tel. +372 5176263
E-mail. jaanvene.projekt@gmail.com
MTR EEP002286
Reg.nr. 12068470

1.4 Kaasatud arhitekt

Diana Vene
Kutsetunnistus 144835
Veskiaaru, Loosu küla 65548, Võru vald, Võrumaa
Tel. +372 56601167
E-mail. diana.vene@gmail.com

2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu otsus 20. juuni 2024 nr 1-3/39 „Möldri külas Rõuge kirikumaa (katastriüksus 69701:004:0015, registriosa nr 1736741) ja Pihlaka (katastriüksus 69701:004:0009, registriosa nr 1736741) maaüksuste algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Lisa 1. Planeeringuala asukohaskeem

Lisa 2. KSH eelhinnang Rõuge kirikumaa ja Pihlaka maaüksuste detailplaneeringule.

Detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rõuge Vallavolikogu, menetleja Rõuge Vallavalitsus Ööbikuoru tn 4, 66201 Rõuge alevik, Rõuge vald, Võrumaa. Detailplaneeringu koostaja on Jaan Vene Projektbüroo OÜ (Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Võrumaa).

3. Üldandmed

3.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on pereelamukruntide ja äri- ja sotsiaaalotstarbeliste kruntide moodustamine ning hoonetele ja neid teenindavatele ehitistele ehitusõiguse määramine. Tervikliku ruumilahenduse kavandamiseks hõlmab planeeringuala ka Hariduse tn 7 (katastritunnus 69701:004:0014, kinnistu nr 1736741) ja Aleviku (69801:001:0329, kinnistu nr 16008650) katastriüksuseid ning osaliselt katastriüksuseid 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee (katastritunnus 69701:005:2810, kinnistu nr 7967150) ja ning mõningal määral Hariduse tn 5 (katastritunnus 69701:004:0016, kinnistu nr 1846641) ja Hariduse põik 2 (katastritunnus 69701:004:0540, kinnistu nr 301141).

3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.

Rõuge kirikumaa, Pihlaka ja Hariduse tn 7 katastriüksuste maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, katastriüksused on hoonestamata ja kuuluvad EELK Rõuge Koguduse omandisse. Aleviku katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%, katastriüksus on hoonestamata ja kuulub Rõuge vallale. Katastriüksused 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee ja 25157 Rõuge rahvamaja tee on riigimaanteed maakasutuse sihtotstarbega transpordimaa 100%. Juurdepääs planeeringualale kavandatakse Rõuge rahvamaja teelt algava ühendustee kaudu.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 19,2 hektarit.



— detailplaneeringu ala piir

Kaart 1. Asukoha skeem Maa-ameti kaardirakenduse põhikaardil.

Planeeringuga haaratud ja piirnevate maaüksuste andmed:

Tabel 1

Maaüksus	Kat.tunnus	Sihtotstarve
Rõuge kirikumaa	69701:004:0015	Maatulundusmaa 100%
Pihlaka	69701:004:0009	Maatulundusmaa 100%
Aleviku	69801:001:0329	Üldkasutatav maa 100%
Hariduse tn 7	69701:004:0014	Maatulundusmaa 100%
Hariduse tn 5	69701:004:0016	Elamumaa 100%
Hariduse tn 3	69701:004:0087	Elamumaa 100%
Võru mnt 22	69701:004:0089	Maatulundusmaa 100%
Võru mnt 24	69701:004:0098	Elamumaa 100%
Matsi	69701:004:0099	Elamumaa 100%
Hariduse tn 11	69701:004:0560	Elamumaa 100%
Hariduse põik 2	69701:004:0540	Elamumaa 100%
Tervise tn 4	69701:004:0670	Elamumaa 100%
Tervise tn 2	69701:004:0680	Elamumaa 100%
25157 Rõuge rahvamaja tee	69701:004:1500	Transpordimaa 100%
25203 Haigla tee	69701:004:1490	Transpordimaa 100%
25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee	69701:005:2810	Transpordimaa 100%

Planeeritavad maaüksused:

Rõuge kirikumaa katastriüksus:

Tabel 2

Pindala	148725 m²
Haritav maa	118673.0 m ²
Looduslik rohumaa	2579.0 m ²
Metsamaa	23225.0 m ²
Muu maa	4248.0 m ²
Katastriüksuse number	169701:004:0015
Kinnistu nr	1736741
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Eraomand

Pihlaka katastriüksus:

Tabel 3

Pindala	4335.0 m²
Haritav maa	4225.0 m ²
Muu maa	113.0 m ²
Katastriüksuse number	69701:004:0009
Kinnistu nr	1736641
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Eraomand

Aleviku katastriüksus:

Tabel 4

Pindala / DP haaratud ala	14974.0 m²
Haritav maa	13596.0 m ²
Muu maa	1378.0 m ²
Katastriüksuse number	69801:001:0329
Kinnistu nr	16008650
Maakasutuse sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Omandivorm	Munitsipaalomand

3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Rõuge Vallavolikogu otsus 20. juuni 2024 nr 1-3/39 „Möldri külas Rõuge kirikumaa (katastriüksus 69701:004:0015, registriosa nr 1736741) ja Pihlaka (katastriüksus 69701:004:0009, registriosa nr 1736741) maaüksuste algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine“.
- Lähteseisukohad Rõuge kirikumaa ja Pihlaka katastriüksuste detailplaneeringu koostamiseks.
- Rõuge vald, Möldri küla, Rõuge kirikumaa geodeetiline alusplaan. Emil Geodeesia OÜ töö nr 68-24, 2024.a.

- Transpordiameti kiri e-kiri 22 juuli 2024 registreeritud nr 7.2-2/24/11685-2.
- AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 28.03.2025 nr-5-18/25/34.

Kasutatud normdokumendid, standardid, juhendmaterjalid:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019.a määrusega nr 50 kehtestatud „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrusega nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015.a määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- Juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“;
- Soovitused detailplaneeringute koostamiseks;
- Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);
- Eesti Standard EVS 843:2016- „Linnatänavad“;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutuse Osa 6:Tuletõrje veevarustus“;
- Maakatastriseadus;
- Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Veeseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Jäätmeseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Haanja valla üldplaneering. Kehtestatud Haanja Vallavolikogu määrusega nr 19 29.12.2011;
- Rõuge valla üldplaneering (koostamisel);
- Võru maakonnaplaneering 2030+;
- Rõuge valla arengukava 2030 (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 25.10.2022 määrusega nr 14);
- Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2018-2029;
- Haanja Looduspargi kaitseeskiri;
- Maa- ja Ruumiameti kaardimaterjal;

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivatest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

4. Planeeringuala ja selle mõju analüüs

4.1 Detailplaneeringu koostamise vajadus

PlanS § 124 lõike 2 alusel on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Planeeringuala paikneb haldusreformieelse Rõuge valla territooriumil, mille osas kehtiv üldplaneering puudub.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud on esitatud PlanS § 125 lõigetes 1-3 ning lõike 3 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse volikogu olulise avaliku huvi korral algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida sama paragrahvi lõigetes 1 ja 2 pole ette nähtud. Detailplaneeringuga soovitakse kavandada terviklik ruumilahendus ligikaudu 30 põhihoone ja neid teenindavate ehitiste kasutamiseks, millega aleviku osa laieneb märkimisväärselt. Ühtlasi paikneb planeeringuala Haanja looduspargis ja Natura 2000 võrgustikus. Projekteerimistingimuste menetluse kasutamine ei ole antud juhul terviklahenduse väljatöötamiseks otstarbekas ega võimaldaks adekvaatselt hinnata sellise arenduse mahu juures võimalikku mõju keskkonnale, mistõttu on detailplaneeringu algatamine vajalik ja põhjendatud.

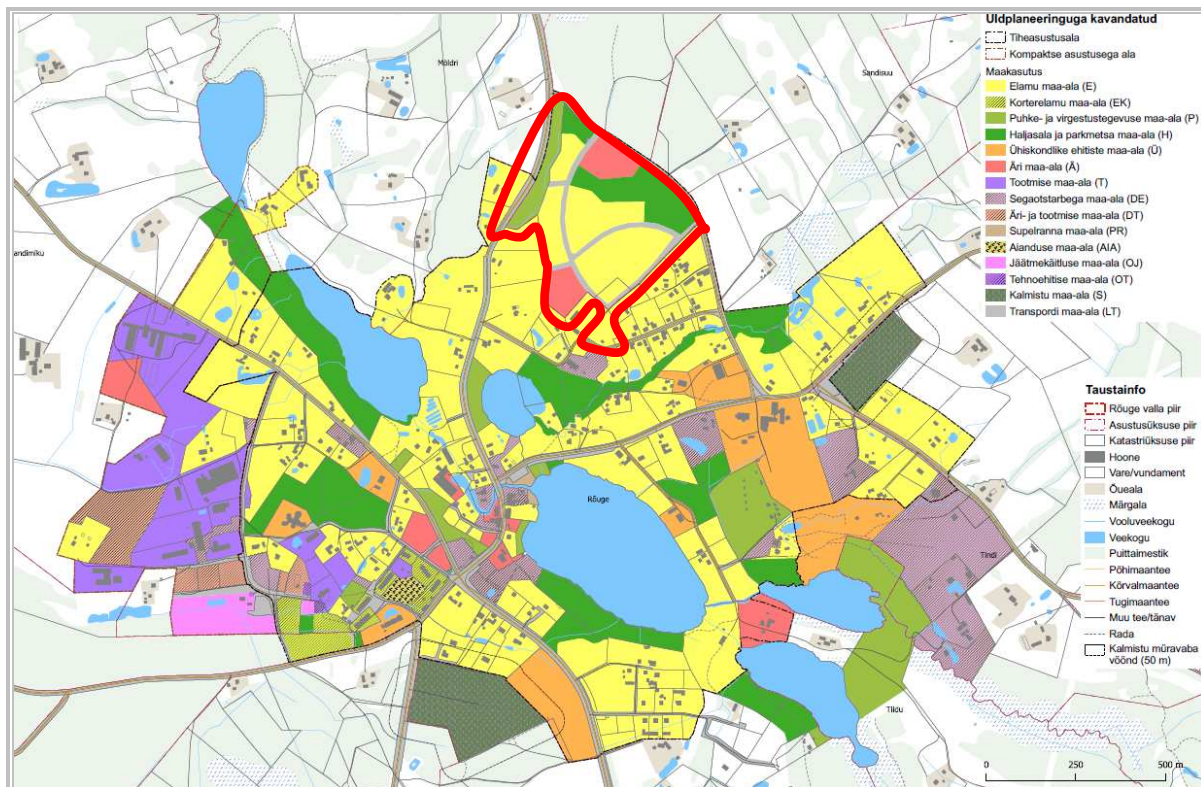
Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas valla arenguvajadustega ning kõrgema taseme strateegiliste planeerimisdokumentidega. Ala on elamuarenduseks soodsa paiknevusega, asudes olemasoleva kompaktse asustuse vahetus läheduses, kus see ühendub olemasoleva infrastruktuuriga.

4.2 Rõuge valla üldplaneering (kehtestamisel)

Kehtestamisel oleva üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Rõuge aleviku ja Möldri küla tiheasustusega alale.

Planeeringuala asub perspektiivse väikeelamu alal millesse jääb ka planeeritavalt kahes osas ärimaa-ala, üks puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja haljasala ja parkmetsa maa-ala.

Maa-alale on 2006 aastal algatatud Pihlaka ja Rõuge kirikumaa detsiplaneering kuid, mis ei jõudnud kehtestamisele. Käesoleva detailplaneeringu lähematerjaliks oli ka 2006 aastal kehtestamata jäänud detailplaneeringu põhilahendus.



Kaart 1. Väljavõtte kehtestamisel oleva Rõuge valla üldplaneeringu Rõuge aleviku ja Handimiku küla üldplaneeringu kaardist.

4.3 Võru maakonnaplaneering 2030+

Võru maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub detailplaneeringuala linnalise asustusega alal. Linnalise asustusega alad on Võru maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt kiirelt jätkuvalt kahanevas rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ja elukohad. Maakonnaplaneeringus käsitletakse linnalise asustuse aladena äri-, tootmise-, teenuste-, elamis- ja puhke funktsioonidega alasid, kus on tõenäoline kompaktse ja mitmekülgse linnalise elukvaliteedi teke. Kehtestamisel oleval Rõuge üldplaneeringus võrdsustatakse maakonnaplaneeringu mõistet „linnalise asustusega ala“ mõistega „tiheasustusega ala“.

Põhimõtted linnalise asustuse alade ruumilisel arendamisel on järgmised (Võru maakonnaplaneering 2030+, seletuskiri ptk 2.2. lk 24):

1. Linnalise asustuse alad Võru maakonnas on elanike, töökohtade ja teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral.
2. Linnalise asustuse alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui tihedale asustusele omaseid puhkealasid.
3. Linnalise asustuse alasid käsitletakse üldplaneeringutes tervikutena, st ei lähtuta asustusüksuste vm halduspiiridest.
4. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade ja tühjalt seisvate hoonete kasutusele võtmist.

5. Eelisarendatakse keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise nagu jalgsi ja jalgrattaga liikumine ning kergliiklusteed integreeritakse ühistranspordivõrguga.
6. Linnalise asustuse aladele ulatuvad roheline võrgustiku osad on eelkõige puhkeotstarbelised. Oluline on säilitada ja parandada roheline võrgustiku sidusust nii linnalise asustuse ala siseselt kui ka ühendusi teiste rohevõrgu struktuuridega. Sidususe säilitamisel on keskne roll rohekoridoridel. Linnalise asustuse roheline võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste planeerimisel tuleb hinnata kaasnevat mõju roheline võrgustiku säilimisele ja toimimisele.
7. Linnalise asustuse alal peab säilima kvaliteetne elukeskkond ka siis, kui toimub kaevandustegevus.

Arvestades maakonnaplaneeringus linnalise asustusega alal põhieesmärgi ei lähe detailplaneering vastuollu Võru maakonnaplaneeringuga.

4.4 Olemasolev olukord

Planeeringuala jääb Natura 2000 ja Haanja looduspargi alale.

Juurdepääs planeeringualale on 25157 Rõuge rahvamaja teelt ja 25203 Haigla teelt.

Planeeritavat ala läbib Rõuge aleviku ühisveetorustik, kanalisatsioon, Elektrilevi OÜ kuuluv elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin). 25157 Rõuge rahvamaja ja 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku teel paikneb Eesti Lairiba Arenduse SA-le kuuluv EL004 side valguskaabel. Planeeringualale jääb ka 25157 Rõuge rahvamaja ja 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee kaitsvöönd.

Planeeringuala reljeef on muutuv nii nagu Rõuge kuppelalale iseloomulik, üldine maapinna lang on lääne ja edela suunaline. Maksimaalne maapinna kõrgus on 153.64 ja minimaalne kõrgus 136.82 abs.

Planeeringuala on kaitstud põhjaveega alal. Planeeringualal hoonestus puudub.

Planeeringualal kehtivad kitsendused on alljärgnevad:

Tabel 5

Kitsendus	Mõju ulatus	Mõjuala pindala
Veetorustiku kaitsevöönd	2m mõlemale poole veetoru välispinnast	~1000 m ²
Kanalisatsiooni kaitsevöönd	2m mõlemale poole kanalisatsioonitoru välispinnast	~613 m ²
Elektri õhuliini kaitsevöönd	10m mõlemale poole äärmisest liinist	~17832 m ²
Keskusala piiranguvöönd	Kogu DP ala	~192000 m ²
Haanja looduspark	Kogu DP ala	~192000 m ²
Natura 2000 loodus- ja linnuala	Kogu DP ala	~192000 m ²
69701 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee kaitsevöönd	~23,5m ja ~3,3m krundi piirist	~12218 m ²

69701 Rõuge-rahvamaja tee kaitsevöönd

~23,5m
krundi piirist

~12218 m²

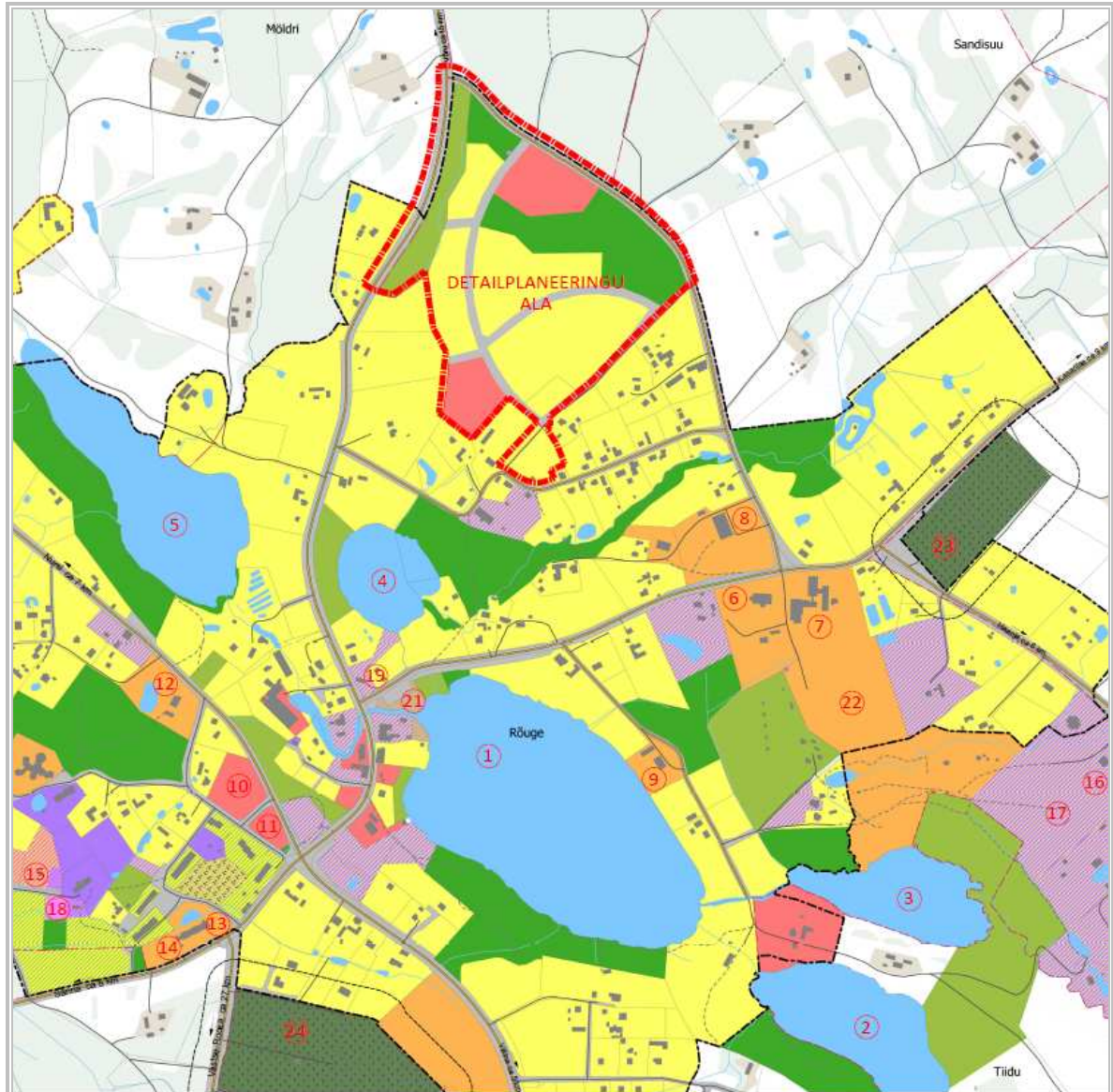
4.5 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala jääb Möldri küla kaguossa ja piirneb põhjast Rõuge alevikuga. Planeeringuala piirnevad maatulundusmaa, elumaa, üks üldkasutatav maa ja transpordi sihtotstarbega katastriüksused.

Kuna planeeringuala jääb küll peamiselt Möldri küla piiridesse siis mõju planeeringualale avaldab aga Rõuge alevik.

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 paigutatunud hoonestus. 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 ajajärgudest pärinevatele ühiskondlikele- ja ärihoonetele asub Rõuges rohkelt väiksemaid üksikelahuid, mis osati paiknevad hajusalt, ent osati on koondunud väiksematesse gruppidesse, millest olulisemad jäävad Suurjärvest põhja ja lõuna suunas. Üldreeglina mõjuvad alevikus paiknevad üksikelahud mitte aedlinlikena, vaid pigem meenutavad traditsioonilisi taluõuesid, kuhu lisaks elamule on püstitatud rohkelt abihooneid. Nõukogude perioodil on valdavalt aleviku lääneosasse rajatud ka väike korterelamute piirkond.

Rõuge tõenäoliselt kõige olulisemaks tõmbepunktiks võib lugeda Suurjärvest kirdes asuvat ajaloolist kirikut, mis mõjub olulise ruumilise dominandina ning on vaadeldav Rõuge väga erinevatest punktidest. Lisaks paiknevad kiriku kõrval Rõuge põhikool, Rõuge rahvamaja ning Rõuge Vabadussõja mälestussammas. Rõuge lasteaed asub aleviku lääneosas, ajaloolisest mõisapargist edelas, ning Rõuge vallamaja otse Suurjärve idakaldal.



Kaart 2. Väljavõtte kehtestamisel oleva Rõuge valla üldplaneeringu Rõuge aleviku ja Handimiku küla üldplaneeringu kaardist millele kantud tähtsamad tõmbepunktid Rõuge alevikus.

RÕUGE ALEVIKU TÕMBEPUNKTIDE EKSPLIKATSIOON

1	Rõuge Suurjärv	13	Rõuge perearstikeskus
2	Valgjärv	14	Rõuge hooldekodu
3	Liinjärv	15	Rõuge päästetepoo
4	Kaussjärv	16	Rõuge ööbikuoru külastuskeskus
5	Ratasjärv	17	Rõuge vaatetorn „Pesapuu”
6	Rõuge Maarja kirik	18	Rõuge jäätmekeskus
7	Rõuge Põhikool	19	Rõuge bussijaam
8	Rõuge rahvamaja	20	Eesti Ema monument
9	Rõuge vallamaja	21	Rõuge Suurjärve rand
10	Rõuge Konsum	22	Rõuge staadion, jääväljak
11	Olerex tankla	23	Rõuge Vanakalmistu
12	Rõuge noorsootöö keskus	24	Jaanipeebu kalmistu

5 Planeeringu lahendus

5.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on pereelamukruntide ja äri- ja sotsiaalomadustarbeliste kruntide moodustamine ning hoonetele ja neid teenindavatele ehitistele ehitusõiguse määramine. Tervikliku ruumilahenduse kavandamiseks hõlmab planeeringuala ka Hariduse tn 7 (katastritunnus 69701:004:0014, kinnistu nr 1736741) ja Aleviku (69801:001:0329, kinnistu nr 16008650) katastriüksuseid ning osaliselt katastriüksuseid 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee (katastritunnus 69701:005:2810, kinnistu nr 7967150) ja ning mõningal määral Hariduse tn 5 (katastritunnus 69701:004:0016, kinnistu nr 1846641) ja Hariduse põik 2 (katastritunnus 69701:004:0540, kinnistu nr 301141).

Detailplaneeringuga on plaanis moodustada 22 üksikelamu maa (EP) krunti, 4 ridaelamu krunti (ER), 1 korterelamu krunt (EK), 4 kaubandus-teenindushoone (BT) krunti ja 2 looduslik haljasmaa (HL) krunti.

5.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete ja rajatiste rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijooni“. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete ja 20-60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste püstitamine keelatud. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehovõrke, parkimisala, juurdepääsuteed, haljastust ja kuni 20 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitisi (näiteks prügikastide varjualune, kasvuhoone, kuur, koerakuut vms). Hoonestusalad on planeeritud krundi piirist 5m kaugusele. Hoonestusalad on määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti kuna maapind kõrguslikult on üsna liigendatud.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekteerimise käigus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ ja tabelis 6 „Planeeritud krundi pindalad, sihtotstarbed ja määratud hoonete arv“.

16.07.2025

Töö nr DP-02-2025

Planeeritud krundi pindalad, sihtotstarbed ja määratud hoonete arv:

Tabel 6

Krundi positsioon (Ol.oleva krundi jagamisel)	Aadress (Ol.oleva aadress)	Krundi planeeritud pindala (olemasolev krunt) /m²/	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (Vastavalt detplaneeringu liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (Vastavalt katastriüksuse liikide kaupa)	Lubatud hoonestusala hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete arv krundil
1	2	3	4	5	6	7
POS A (69701:004:0016, 69701:004:0015)	Hariduse põik 5	9241 (9181)	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	Ei käsitleta	Ei käsitleta
POS B (69701:004:0014, 69701:004:0540)	Hariduse põik 2	5659 (5461)	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	Ei käsitleta	Ei käsitleta
POS 1 (69701:004:0014, 69701:004:0540)	Hariduse põik tn (Hariduse tn 7)	1457	LT 100% tee ja tänava maa	L 100% transpordimaa	-	-
POS 2 (69701:004:0014, 69701:004:0540)	Hariduse põik tn (Pihlaka, Rõuge kirikumaa)	6685	LT 100% tee ja tänava maa	L 100% transpordimaa	-	-
POS 3 (69701:004:0009, 69701:004:0015)	Pihlaka tn (Pihlaka, Rõuge kirikumaa)	2445	LT 100% tee ja tänava maa	L 100% transpordimaa	-	-
POS 4 (69701:004:0015)	Pihlaka tn (Rõuge kirikumaa)	6784	LT 100% tee ja tänava maa	L 100% transpordimaa	-	-
POS 5A (69701:004:0015)	Pihlakaoja tn (Rõuge kirikumaa)	3245	LT 100% tee ja tänava maa	L 100% transpordimaa	-	-
POS 5B (69701:004:0015)	Pihlakaoja tn (Rõuge kirikumaa)	6141	LT 100% tee ja tänava maa	L 100% transpordimaa	-	-
POS 6 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn (Rõuge kirikumaa)	3764	LT 100% tee ja tänava maa	L 100% transpordimaa	-	-
POS 7 (69701:004:0014)	Hariduse tn 7	2277	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1077 350	1 eluhoone 1 kõrvalhoone 2 väikeehitist <20m²
POS 8 (18101:001:0213 18101:001:3870)	Hariduse põik 6 (Hariduse tn 7)	2263	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1120 350	1 eluhoone 1 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²
POS 9 (69701:004:0009, 69701:004:0015)	Hariduse põik 1 (Pihlaka, Rõuge kirikumaa)	2260	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1362 350	1 eluhoone 1 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²
POS 10 (69701:004:0009, 69701:004:0015)	Hariduse põik 3 (Pihlaka, Rõuge kirikumaa)	2423	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1630 400	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²
POS 11 (69701:004:0015)	Hariduse põik 5 (Rõuge kirikumaa)	2523	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1730 430	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²
POS 12 (69701:004:0015)	Hariduse põik 7 (Rõuge kirikumaa)	2523	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1730 430	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²
POS 13 (69701:004:0015)	Hariduse põik 9 (Rõuge kirikumaa)	2309	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1562 390	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²
POS 14 (69701:004:0015)	Hariduse põik 11 (Rõuge kirikumaa)	2663	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1821 460	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²
POS 15 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn 9 (Rõuge kirikumaa)	2648	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1638 410	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²
POS 16 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn 7 (Rõuge kirikumaa)	2546	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1558 390	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²
POS 17 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn 5 (Rõuge kirikumaa)	2664	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1655 410	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²
POS 18 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn 3 (Rõuge kirikumaa)	2555	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1581 400	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m²

POS 19 (69701:004:0015)		Pihlakamäe tn 3 (Rõuge kirikumaa)	2510	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1552 390	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 20 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 13 (Rõuge kirikumaa)	2535	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1568 390	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 21 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 11 (Rõuge kirikumaa)	2287	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1199 300	1 eluhoone 1 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 22 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 9 (Rõuge kirikumaa)	3054	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1659 410	1 eluhoone 1 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 23 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 7 (Rõuge kirikumaa)	2884	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1797 450	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 24 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 5 (Rõuge kirikumaa)	2690	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1639 410	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 25 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 3 (Rõuge kirikumaa)	2774	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1406 350	1 eluhoone 1 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 26 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 1 (Rõuge kirikumaa)	4766	BT 50%, BB 50% kaubandus- teenindus ja kontori- büroohoone maa	Ä 100% ärimaa	3222 2400	2 teenindus-, ärihoonet
POS 27 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 2 (Rõuge kirikumaa)	4719	BT 100% kaubandus- teenindushoone maa	Ä 100% ärimaa	907 650	1 teenindus-, ärihoone
POS 28 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 4 (Rõuge kirikumaa)	56	OE 100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa	T 100% tootmis	30 20	1 alajaam
POS 29 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 6 (Rõuge kirikumaa)	2834	BT 50%, BB 50% kaubandus- teenindus ja kontori- büroohoone maa	Ä 100% ärimaa	1721 1200	1 teenindus-, ärihoone
POS 30 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 8 (Rõuge kirikumaa)	3744	EK 100% korterelamu maa	E 100% elamumaa	2310 600	1 korterelamu hoone
POS 31 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 10 (Rõuge kirikumaa)	2045	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1145 290	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 32 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 12 (Rõuge kirikumaa)	3500	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	2325 580	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 33 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 14 (Rõuge kirikumaa)	3421	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	2243 560	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 34 (69701:004:0015)		Pihlaka tn 16 (Rõuge kirikumaa)	3284	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	2136 530	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitist <20m²
POS 35 (69801:001:0329)		Aleviku	14974	HL 100% looduslik haljasmaa	Üm 100% üldkasutatav maa	-	-
POS 36 (69701:004:0015)		Pihlakaoja tn 1 (Rõuge kirikumaa)	27764	HL 100% looduslik haljasmaa	Üm 100% üldkasutatav maa	M 100% maatulundusm aa	-
POS 37 (69701:004:0015)		Pihlakaoja tn 2 (Rõuge kirikumaa)	3247	ER 100% ridaelamu maa	E 100% elamumaa	2150 600	1 kaksikelamu hoone 1 kõrvalhoone 2 väikehitist <20m²
POS 38 (69701:004:0015)		Pihlakaoja tn 4 (Rõuge kirikumaa)	2737	ER 100% ridaelamu maa	E 100% elamumaa	1637 600	1 kaksikelamu hoone 1 kõrvalhoone 2 väikehitist <20m²

POS 39 (69701:004:0015)	Pihlakaoja tn 6 (Rõuge kirikumaa)	3094	ER 100% ridaelamu maa	E 100% elamumaa	3218 600	1 kaksiklamu hoone 1 kõrvalhoone 2 väikeehitist <20m ²
POS 40 (69701:004:0015)	Pihlakaoja tn 8 (Rõuge kirikumaa)	4315	ER 100% ridaelamu maa	E 100% elamumaa	2947 600	1 kaksiklamu hoone 1 kõrvalhoone 2 väikeehitist <20m ²
POS 41 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 6 (Rõuge kirikumaa)	10627	BT 50%, BB 50% kaubandus- teenindus ja kontori- büroohoone maa	Ä 100% ärimaa	4969 2500	2 teenindus-, ärihoone

5.3 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
- asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige Rõuge valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvööndis asuvate kehtestatud detailplaneeringute ehituslikest näitajatest. Arhitektuursed tingimused hoonete püstitamiseks on toodud joonisel 4 „põhijoonis“ ja detailplaneeringu põhilahenduse juurde kuuluva kruntimise tabelis 1.

Planeeringuga ei keelata rajada maa-aluseid korruseid. Hoonete suurimaks lubatud sügavuseks on määratud 3 m. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojekti piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised (sh ka alla 20 m² pindalaga mitteehtusloa kohustuslikud ehitised). Ehitisealuse pinna sisse ei arvestata tuletõrje veevõtukohta rajatise (tiik). Täpne lahendus rajatava hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

Üksiklamu kruntidele kavandatakse ühe eluhoone, kahe kõrvalhoone ja kahe väikeehitise (<20m²) ehitusõigus. Ridaelamu krundile on planeeritud üks kaksiklamu, üks kõrvalhoone ja kahe väikeehitise (<20m²) ehitusõigus. Ärimaa ehituskrundile on planeeritud kas üks või kaks äri- ja teenindushoone (BT, BB) ehitusõigus. Tootmismaale üks elektrienergia tootmise-jaotusega (OE) seotud ehitise ehitusõigus.

Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi täpsustatakse iga hoone projekteerimisel eraldi, lähtuvalt tegelikust hoone kasutusviisist, ruumide kasutusotstarbest, hoones toimuva tegevuse tuleohtlikkusest, kasutajate arvust, korruselisusest, kõrgusest ja hoone mahust ning tuletõkkesektsioonidest.

5.4 Ehitise ehituslike tingimuste määramine ja ehitise arhitektuursed ning kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

- Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
- Lubatud katusekalded
- Lubatud katuse tüübid
- Maksimaalne hoonete korruselisus

Planeeritud krundi arhitektuursed tingimused:

Tabel 7

PLANEERITUD											
Krundi positsioon (Ol.oleva krundi jagamisel)	Aadress (Ol.oleva aadress)	ARHITEKTUURSED TINGIMUSED									
		Hoonestuse viis	Hoonete lubatud korruselisus	Hoone lubatud max kõrgus maapinnast	Katuse kalle /°/	Katuse katte- materjal	Katuseharja soovituslik suund	Soovituslik välis- viimistluse materjal	Minimaalne tulepüvisuse klass	Parkimis- kohtade arv krundil	Võimalike piirdeade tingimused
1	2	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
POS A (69701:004:0016, 69701:004:0015)	Hariduse põik 5	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta
POS B (69701:004:0014, 69701:004:0540)	Hariduse põik 2	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta	Ei käsitleta
POS 1 (69701:004:0014, 69701:004:0540)	Hariduse põik tn (Hariduse tn 7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POS 2 (69701:004:0014, 69701:004:0540)	Hariduse põik tn (Pihlaka, Rõuge kirikumaa)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POS 3 (69701:004:0009, 69701:004:0015)	Pihlaka tn (Pihlaka, Rõuge kirikumaa)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POS 4 (69701:004:0015)	Pihlaka tn (Rõuge kirikumaa)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POS 5A (69701:004:0015)	Pihlakaaja tn (Rõuge kirikumaa)	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
POS 5B (69701:004:0015)	Pihlakaaja tn (Rõuge kirikumaa)	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
POS 6 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn (Rõuge kirikumaa)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POS 7 (69701:004:0014)	Hariduse tn 7	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 8 (18101:001:0213 18101:001:3870)	Hariduse põik 6 (Hariduse tn 7)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 9 (69701:004:0009, 69701:004:0015)	Hariduse põik 1 (Pihlaka, Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 10 (69701:004:0009, 69701:004:0015)	Hariduse põik 3 (Pihlaka, Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 11 (69701:004:0015)	Hariduse põik 5 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 12 (69701:004:0015)	Hariduse põik 7 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 13 (69701:004:0015)	Hariduse põik 9 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 14 (69701:004:0015)	Hariduse põik 11 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 15 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn 9 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk

16.07.2025

Töö nr DP-02-2025

POS 16 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn 7 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 17 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn 5 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 18 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn 3 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 19 (69701:004:0015)	Pihlakamäe tn 3 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 20 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 13 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 21 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 11 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 22 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 9 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 23 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 7 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 24 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 5 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 25 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 3 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 26 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 1 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	3+1 (mp+ma)	12 m	0...45	bituumen, kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, plekk	TP-2	12	-
POS 27 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 2 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	1 (mp)}	9 m	0...45	bituumen, kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, plekk	TP-3	3	1.2m hekk, traatvõrk
POS 28 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 4 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	1 (mp)	3 m	0...15	plekk	Paralleelselt krundi piiri sihti	plekk	TP-3	-	-
POS 29 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 6 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	3+1 (mp+ma)	12 m	0...45	bituumen, kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, plekk	TP-2	12	1.2m hekk, traatvõrk
POS 30 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 8 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	3+1 (mp+ma)	12 m	0...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-2	24	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 31 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 10 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 32 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 12 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 33 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 14 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 34 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 16 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 35 (69801:001:0329)	Aleviku	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POS 36 (69701:004:0015)	Pihlakaaja tn 1 (Rõuge kirikumaa)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POS 37 (69701:004:0015)	Pihlakaaja tn 2 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	5	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 38 (69701:004:0015)	Pihlakaaja tn 4 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	5	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 39 (69701:004:0015)	Pihlakaaja tn 6 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	5	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 40 (69701:004:0015)	Pihlakaaja tn 8 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, puit	TP-3	5	1.2m hekk, puitlipp, traatvõrk
POS 41 (69701:004:0015)	Pihlaka tn 6 (Rõuge kirikumaa)	uusehitus	2+1 (mp+ma)	12 m	0...45	bituumen, kivi, plekk, muru	Paralleelselt krundi piiri sihti	kivi, krohv, plekk	TP-2	24	1.2m hekk, traatvõrk

Katusekalded 0-15° ning kald-ja lamekatused on lubatud abihoonetele ja elamu mittedomineeriva osana

Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili. Lisaks on kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid ajas muutuvad. Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooneid rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata materjale. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Välisviimistluse materjale tuleks soovitavalt kasutada kombineeritult, lisaks on lubatud muu nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Ehitatavad hooned peavad toonilt ja stiililt sobima ümbritseva keskkonnaga (näiteks kasutada tooni ja materjali valikul korduvust mõne lähipiirkonnas juba olemasoleva hoonega).

Piirded

Maksimaalne lubatud kõrgus 1,2 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Piirete materjalina on soovituslik kasutada puitu, kuid on lubatud ka metallpaneelid. Kivi kasutamine piirdeaia rajamisel on lubatud postide näol. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekteerimise käigus. Hoonestuse parema sulandumise eesmärgil maastikuga peavad piirded oma tüübilt ja värvitoonilt sobituma ümbritseva keskkonnaga.

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhusus nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsetele energiaallikate kasutamiseks. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmine) ja päiksepaneelide (elektri tootmine) kasutamine.

Mistahes tüüpi päiksepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikseelektri jaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele;
- Päiksepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päiksepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, liiklusalal liiklejaid ja looduskeskkonda;

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest.

5.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 25157 Rõuge rahvamaja ning 25195 Kätso-Rõuge-Luutsniku asub osaliselt riigiteede kaitsevööndis.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m. 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.

Hajaasustusest tingituna pole ehitusjoont riigitee suhtes välja kujunenud. Sellest tulenevalt on planeeritud hoonestusalad ja üksikelanud väljapoole riigitee kaitsevööndit.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Juurdepääsuna planeeringualale kasutatakse olemasolevat ristumiskohta 25157 Rõuge rahvamaja riigiteelt 0,57 km ja Hariduse ja Hariduse põik tänava ristmikust ning uut mahasõitu 25157 Rõuge rahvamaja teelt 0,17 km. Planeeritud kruntide juurdepääsuteed on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel AS4-04.

Vastavalt juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt on olemasoleva mahasõidu (Hariduse põik tänava ja Rahvamaja tee ristmik) nähtavuse tagamiseks vajalik puhastada nähtavuskolmnurgad 7 x 100 m ja 150 m (7 m kaugusele riigimaantee servast planeeritud tänava teljele ja 100 m paremale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale kus kiirusepiirang 50 km/h ja vasakule poole riigimaantee sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale kus kiirusepiirang 70 km/h). Planeeritud uue mahasõidu (Pihlaka tänava ja Rahvamaja tee ristmik) nähtavuse tagamiseks vajalik puhastada nähtavuskolmnurgad 7 x 230 m (7 m kaugusele riigimaantee servast planeeritud tänava teljele ja 230 m mõlemale poole).

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m. 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 ehitamise alustamise teatise esitamist.

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 ehitamise alustamise teatise esitamist.

Transpordiamet ei võta Planeerimisseaduse § 131 lõige 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab Arendaja arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ alusel kehtestatud Keskkonnaministri 03. oktoober 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas Keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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.

16.07.2025

Töö nr DP-02-2025

Liikluse- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Planeeritud on Hariduse põik tänav Hariduse tänavalt kuni Rõuge rahvamaja teeni, Pihlaka tänav alates Hariduse põik tänavalt kuni uue mahasõiduga 25157 Rõuge rahvamaja teele, Pihlaoja tänav alates Hariduse põik tänavalt kuni Pihlaka tänavani ja Pihlamäe tänav alates Pihlaoja tänavalt kuni Pihlaka tänavani. Kõik planeeritud tänavate nimed on detailplaneeringu koostaja poolt välja pakutud ja heaks kiidetud Tellija poolt välja arvatud Hariduse põik tänav, mis on juba kasutuses.

Planeeritud tänavate ristlõiked on toodud põhijoonisel AS-4-04.

Planeeritud tänavad on kahe sõidurajaga tolmuva kate, näiteks pinnatud freesasfaldist või asfaldist, kate laius 5,50m kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m, sõidukiirus on tänavatel alandatud 30 km/h. Tänav ühel küljel on 2,50m laiune jalgtee. Lisaks on loodusliku haljasala ja üldkasutatavale maale planeeritud kruus-liivakattega 3,0 m laiune terviserada.

Planeeritud krundi krundisisesed katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tänavate kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teedeprojekterimise tegevusluba omava isiku poolt.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parklakohtade arvutamisel on tuginetud Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Üksikelu kruntidele on ette nähtud parkimiskohad vähemalt 3 autole, ridaelamu krundile 5 autole, kortermaja krundile vähemalt 23 parkimiskohta, äri- ja teeninduskruntidele on visuaalselt ette nähtud kuni 13 parkimiskohta (kohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel).

Parkimisarvutus kruntidele

Tabel 8

PLANEERITUD			
Krundi positsioon	Parkimis-normatiiv	Parkimisarvutus: arvutuslik max brutopind/ normatiiv	Parkimiskohad vastavalt detailplaneeringule
1	2	3	4
Pos 7-25, 31-34 üksikelu maa	Eramu väike-elamute ala	3	3
Pos 37-40 ridaelamu maa	Ridaelamute ala	2 kohta korteri kohta	5
Pos 30 korterelamu maa	Korruselamute ala 1/50	1550/50=31	31
Pos 27 teenindus maa	Teenindusasutused 1/40	650/40=16	16 (lahendatakse projektiga)
Pos 26 kaubandus, teenindus, kaubanduse maa	Asutused ja kauplused 1/40, 1/30	2400/35=68	13 (puuduolevad lahendatakse projektiga)
Pos 29 kaubandus, teenindus, kaubanduse maa	Asutused ja kauplused 1/40, 1/30	2400/30	12 (puuduolevad lahendatakse projektiga)
Pos 41 kaubandus, teenindus, kaubanduse maa	Asutused ja kauplused 1/40, 1/30	2500/35	71 (lahendatakse projektiga)

Jalgrataste parklad ja parkimiskohtade arv määratakse ehitusprojekti koostamise etapis. Tänavavõrgustik ehitatakse välja planeeringust huvitatud poole poolt ja antakse hiljem üle Rõuge vallale. Planeeringuala tänavate väljaehituseks koostatakse nõuetekohased teeprojektid.

Kruntidele mahasõidu ja parkimisalade täpsed asukohad leitakse hoone projekteerimise käigus.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad planeeritud tehnovõrgud ning muu asjakohane taristu. Uusi tehnovõrke koos nende kaitsevööndi ulatusega ei ole riigitee alusele maaüksusele planeeritud välja arvatud vee ja kanalisatsiooni ühendused olemasolevate liitumispunktidega. Kui peaks tulevikus tekkima vajadus rajada riigiteega ristuv uus elektrivõrgu maakaabelliin või sidevõrgu kanalisatsiooni osa (näiteks ELA_SA sidekanalisatsioon), siis tuleb see projekteerida ja paigaldada kinnisel meetodil, nõ. hülstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel.

5.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutusküja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud küja arvestamisel ühe katastriüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel.

5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala maakasutus momendil on enamuses haritav maa (79%) , metsamaa (13%), looduslik rohumaa (1%) ja muu maa (7%). Planeeringualal asuvat täiskasvanud kahjustuseta kõrghaljastust tuleb nii suures osas kui võimalik säilitada. Lubatud on raadada võsa ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud puud). Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega;
- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
- ekstensiivse niitmise asemel võib jätta rohealad ka niidulikeks (niita hooajal 1-2 korda);
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;

- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tänavate äärsed rohealad.

5.8 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse üldiselt ehitusprojekteerimise käigus. Planeeringulahenduses on ära toodud liiklusmaa esialgne vertikaalplaneering selleks, et lahendada sademeveete ärajuhtimine ja tehnotrasside kõrguslik planeerimine. Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekteerimise käigus kuid põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides. Planeeringuga on ära näidatud ka kraavitus, kuhu on võimalik juhtida tänavaala ja ka kruntide sademeveed.

5.9 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad on näidatud detailplaneeringu tehnovõrkude AS-4-06. Tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja neid täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.9.1 Veevarustus

Planeeritaval alal veevarustus üldiselt puudub, kuigi Hariduse tn 7 ja Pihlaka krunti läbib ühisveetorustik. Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Rõuge aleviku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehituse järgnev etapp planeeringu koostamise ajal käib, mis planeeringulahenduses ka kajastatud. Seoses selle väljaehitusega luuakse võimalus ka detailplaneeringuala veevarustuse väljaehituseks.

Planeeringulahendus näeb ette planeeringuala tee ja tänavamaale alale veetorustiku paiknemise koridori ja võimalikud kruntide liitumiskohad. Veetorustik rajatakse suures osas ringvõrguna kus üks liitumiskoht ühisveevärgiga paikneb planeeritud Hariduse põik tänaval ja teine Käärso-Rõuge-Luutsniku tee ääres Aleviku katastriüksusel.

Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringuala realiseerumisel ca 30 m³/d juurde.

Väline tulekustutusvesi on planeeritud rajada tehisveekogude baasil. Veekogu äärde ehitatakse veevõtukoht ja sealt edasi survestatav tuletõrjeveetorustik kuni planeeritud kuivhüdrantideni. Hüdrantide raadiused 200m.

Tuletõrje veevõtukoha rajamisel tuleb arvesse võtta siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõudeid ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodud juhtnööre.

Siseministri määruse § 7 lõike 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Kehtiva määruse järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada veevooluhulk 10 l/s. Tuletõrje veevõtukoht

tuleb rajada detailplaneeringust huvitatud isiku poolt enne esimesele üksikelamule kasutusloa väljastamist.

Nõuded krundisisesse veetorustiku ja veemöödusõlme kohta antakse eraldi ehitusprojektile.

5.9.2 Kanalisatsioon

Planeeritaval alal ühiskanalisatsioonivõrk puudub. Lähim ühiskanalisatsioon jääb Hariduse ja Hariduse põik tänavaristi. Seoses Rõuge aleviku ÜVK trasside järgneva etapi väljaehitusega on planeeringu koostamise ajal ka vabavoolne kanalisatsiooni liitumine toodud planeeritud Pihlaka ja Hariduse põik tänavaristi. Lisaks on liitumiskoht Käärso-Rõuge-Luutsniku tee ääres Aleviku katastriüksusel.

Planeeringu koostamisel on arvestatud AS Võru Vesi tehniliste tingimustega.

Planeeringuala olmekanalisatsioon De160 on planeeritud tee ja tänavamaale, iga krundile liitumispunkt krundipiiri äärde. Kogu planeeringuala olmekanalisatsioon on planeeritud vabavoolsena.

Kõik kanalisatsiooniga seonduv täpsustatakse hilisemate ehitusprojektidega.

5.9.3 Sademevesi, drenaaž

Sademevesi tuleb maksimaalselt immutada oma krundil. Eesmärgi saavutamiseks tuleb kasutada mitmekülgseid sademevee immutamise lahendusi (sh tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale vms lahendusi). Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada sademevee immutamine krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Lisaks on soovituslik paigaldada sademevee kogumiseks sademeveemahutid, et vähendada kvaliteetse joogivee ebamõistlikku kasutust. Silmas tuleb pida, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teele. Sademeveed tuleb platsidelt ja teedelt kokku koguda ning hajutada haljasaladel võimaluse korral aga ka planeeritud sademevee kraavidesse.

Drenaaži vajadus selgub juba ehitusprojekteerimise käigus.

5.9.4 Elektrivarustus

Planeering näeb ette elamukruntide varustamiseks elektrienergiaga arendusala alajaamast, mis hakkab paiknema eraldi krundil POS 28. Nähakse koht kompleksalajaamale arendusala põhjaosas olemasoleva keskpinge õhuliini ääres. Uue alajaama toide on planeeritud keskõhuliinilt, mis kuulub Elektrilevi OÜ-le. Uuest alajaamast on välja viidud 0,4 kV maakaabelliinid, mis viiakse jaotuskilpidesse ja iga krundi liitumiskilpi, mis soovitatavalt mitmekohalistena teemaal.

Madalpinge tarbijad on põhiliselt eramud mille planeeritav peakaitse 20A, ridaelamul 32A, korterelamu krundil 50A ja kaubandus ning teeninduskruntidel 100A ning kõik planeeringualal kokku 1038A. Planeeringuala alajaama trafo nimivõimsus oleks 630 kVA.

Planeeringuala esimeses arendusetapis püütakse elektriühendus luua Hariduse tänava madalpinge õhuliinilt, mida planeeringus ei kajastata (täpsustatakse ehitusprojektidega). Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav.

Liitumispunkti soovituslik asukoht on näidatud joonisel AS-4-06 kuid konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumiskilpi näha ette edaspidise ehitusprojektiga kaugloetav voolumõõtja. Elektrienergia saamiseks tuleb krundi omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigalduse kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Planeeringuala

5.9.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette planeeritud kruntidele lokaalne soojavarustus, mis baseerub võimalusel maaküttel või siis õhk-vesi, õhk-õhk soojuspumbal. Lisaküttena võib kasutusel olla kamin-ahi, puuküttega pliit-soojamüür.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küttekiike: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.

Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamine, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015. a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või –augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või –augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtetus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded1“ kehtivast redaktsioonist.

5.9.6 Telekommunikatsioon ja side

Planeeringuga haaratud riigiteede alal paikneb ELA004 Eesti Lairiba Arenduse SA-e kuuluv valguskaabel. Planeeritud kruntidel siderajatised puuduvad. Telekommunikatsiooni ja sideühendus arendusalale rajatakse olemasolevalt E Eesti Lairiba Arenduse SA valguskaabli jaotuskohast, mis määratakse juba ehitusprojekti staadiumis. Detailplaneeringus on ära määratud telekommunikatsiooni, side kaabelliinide tehnilised koridorid kuid liitumispunkte ei määrata. Sidekommunikatsioonide väljaehitus sõltub aga arenduse väljaehituse ajast.

5.9.7 Tehnovõrkude koridorid

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

10 kV maakaabelliini ja 0,4 kV maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

1-20 kV õhukaabelliini kaitsevöönd on piki liini telge kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 10 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade/jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Side ehitise kaitsevööndi mõõtmed mõlemal pool sideehitist on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

5.9.8 Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 6

Tehnorajatis	Olemasolevad tehnovõrgud (≈ jm)	Likvideeritavad tehnovõrgud (≈ jm)	Planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)
Veetorustik	225	-	ca 1849
Tuletõrjeveetorustik	-	-	ca 681
Vabavoolne kanalisatsioon	146	-	ca 1683
El. madalpingekaabel	-	-	ca 1815
El. keskpinge õhuliin	1026	-	-
Side ELA SA	-	-	ca 1694

Märkus: Tabelis planeeritud tehnotrassid arvestatud DP piirides kruntidel ja liitumispunktini.

5.10 Tuleohutus

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a.määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” 01. märts 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist ja Eesti standardi EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutuse Osa 6:Tuletõrje veevarustatus“ nõuetega.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 9,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelaamutel I kasutusviis.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi

hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Vastavalt Eesti standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega või hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest ja neid saab lugeda tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF).

Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Väline tulekustutusvesi saadakse planeeringualale rajatavatest tuletõrjemasinatega survestatavatest tuletõrjehüdrantidest (10 l/s), mis katavad kogu detailplaneeringu hoonestusalad. Tulekustutusvesi saadakse planeeritud tehisveekogudest.

Tuletõrjehüdrandid ja kuivtorustik ehitatakse välja hiljemalt käesoleva detailplaneeringuga planeeritud ehitusõigusega kruntide hoonete ehitusloa taotluse ajaks. Juhul, kui arendusalale on hüdrandid välja ehitamata, jääb selle väljaehitus käesoleva detailplaneeringust huvitatud poole kohustuseks.

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal.

Planeeritaval alal ei ole ja ei plaanita keskkonnaohtlike objekte.

Keskkonnasäästlik jäätmekäitlus on kavandatud krundisiseselt, olmejäätmed ja ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse konteineritesse, mille asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojekti. Elamu valmimisel tuleb krundiomanikel liituda Rõuge vallas korraldatud jäätmeveoga. Ehitusjäätmed ja ohtlikud jäätmed on võimalik anda Rõuge valla jäätmejaama. Täpsemalt lahendatakse kruntide haljastus, parkimine, piirded, prügikonteinerite jne paigaldus haljastus- või ehitusprojekti mahus.

Korrektsest lahendatud jäätmemajanduse korral negatiivsed mõjud puuduvad.

5.12 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt negatiivseid keskkonnamõjusid ja pole kavandatud „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lg 1 ja 2 nimetatud keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud – positiivne kuna detailplaneeringu realiseerumisel eeldatavalt kasvab elanike arv antud piirkonnas.

Kultuurilised mõjud – planeeringualal puuduvad kultuuriliste objektide kaitsealad või nende mõjutsoonid, ning otsene mõju puudub.

Sotsiaalsed mõjud – planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol ja kompaktse hoonestusega ala laiendamine. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Lisaks kaasneb positiivne mõju nõuetekohase tuletõrje veevõtukohtade välja ehitamisega. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud –planeeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja jäävad vaid hoonestatava alade piiridesse. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulisi keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra- ja vibratsioonitaseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähe liikluskooormuse, müra- ja vibratsioonitaseme suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

5.13 Reaalservituutide määramise vajadus

Planeering näeb ette reaalservituutide (isiklike notariaalselt seatud kasutusõiguste) seadmise vajaduse uutele kavandatud kruntide läbivatele tehnorajatistele ja juurdepääsuteedele. Isiklik notariaalselt seatud kasutusõigus annab juriidilisele või füüsilisele isikule (tehnorajatise omanikule, teemaa omanikule) õiguse reaalservituudiga koormatud kinnisasja teatud viisil kasutada või teostada kinnisasjal töid.

Tehnovõrgud ja teed, mis läbivad krunte ning teenindavad teisi kinnistuid nähakse ette realservituudiga (isikliku notariaalselt kasutusõiguse seadmisega).

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeoleku-poliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- vajadusel oleks ehitusperioodil hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu maaüksuse territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

5.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rõuge vallale kohustust detailplaneeringukohaste mahasõitude ja juurdepääsuteede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääsud koos parkimisaladega, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Tuletõrje veevõtukohtade rajamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

5.16 Planeeringu realiseerimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on ehitus- ja haljastusprojekti koostamise aluseks. Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuur realiseeritakse krundi omanike poolt.

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

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafilises osas toodud joonised.

5.17 Planeeringu elluviimise kava

Planeeringu elluviimine toimub krundiomanike poolt ehitusprojektide järgi, ehituslubade või teatiste olemasolul.

Planeering viiakse ellu etapiliselt.

1. Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist:

Huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuste moodustamine olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise läbi ja katastriüksuse jagamine.

Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris.

2. Enne krundi/maaüksuse müüki seada krunti/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.

3. Teede ja tehnovõrkude rajamine:

Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.

Võimaliku sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub maaüksuse omaniku finantseerimisel ja sidevarustuse ettevõtte vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Veetorstike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.

Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine:

Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine, sealhulgas 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. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.

Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.

Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.

4. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis).

Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.

Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.

Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus). Kõik ehitusprojektis ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.

Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.

Koostas: Jaan Vene

Vastutav arhitekt : Diana Vene