

Töö nr DP-02-2019/2021



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

DETAILPLANEERING

KÖIDE I Seletuskiri ja kaardid

Tellijaja:

Rõuge Vallavalitsus

Ööbikuoru 4, Rõuge alevik, Rõuge vald 66201, Võru maakond

Telefon: +372 785 9312

E-post: vald@rauge.ee

Reg. nr. 75001885

Koostaja:

Jaan Vene

Jaan Vene Projektbüroo OÜ

MTR.nr.EEP002286

Reg.12068470

Haavaniidu, Haanja küla, Rõuge vald 65101, Võrumaa

Tel. 78 78887, Mob. +372 517 62 63

jaanvene.projekt@gmail.com

Vastutav arhitekt:

Li Otsing

Kutsetunnistus 1172019

Rõuge tee 9-3, Haanja 65101, Võrumaa

Tel. 5263317

E-mail. liotsing@gmail.com

SISUKORD

SISUKORD	2
A. SELETUSKIRI	4
1. Töö nimetus	4
1.1 Planeeringu tellija ja korraldaja	4
1.2 Planeeringust huvitatud pool ja finantseerija	4
1.3 Planeeringu koostaja	4
2. Detailplaneeringu koostamise alus	5
3. Üldandmed	5
3.1 Planeeringu eesmärk	5
3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus	5
3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	7
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	8
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
4.2 Kehtiv detailplaneering	9
5. Planeeringu lahendus	11
5.1 Planeeringu eesmärk	11
5.2 Kehtiva detailplaneeringu muutmise sisu ja põhjendus	11
5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
5.4 Krundi ehitusõigus	12
5.5 Ehitise ehituslike tingimuste määramine ja ehitise arhitektuursed ning kujunduslikud tingimused	13
5.6 Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuse maastikuanalüüs – eksperthinnang	15
5.7 Liiklus- ja parkimiskorraldus	16
5.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	17
5.9 Ehitistevahelised kujad	18
5.10 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad	18
5.10.1 Veevarustus	18
5.10.2 Kanalisatsioon	18
5.10.3 Sademevesi, drenaaž	19
5.10.4 Elektrivarustus	19
5.10.5 Soojavarustus	19
5.10.6 Telekommunikatsioon ja side	19
5.10.7 Tehnovõrkude koondtabel	20
5.11 Tuleohutus	20
5.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitseks abinõud planeeringualal	20
5.13 Planeeringuga kaasnevad mõjud	21
5.14 Ehituskeeluvööndisse ehitamine	23
5.15 Reaalservituutide vajadus	23
5.16 Kitsendused planeeringualal	23
5.16.1 Riigi tee	23
5.16.2 Rõuge Suurjärv	24
5.16.3 Haanja looduspark	24
5.16.4 Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	24
5.16.5 Natura 2000 võrgustik	25

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

5.16.6 RMK matkarajad ja matkateed	25
5.17 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	25
5.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	25
5.19 Planeeringu realiseerimine.....	25
5.20 Planeeringu elluviimise kava	26
B. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED	27
C. GRAAFILISE OSA KAARDID	28
1. DP-1 Asukohaskeem.....	28
2. DP-2 Planeeringuala kohtvööndi funktsionaalsed seosed	29
3. DP-3 Olemasolev olukord	30
4. DP-4 Põhijoonis tehnovõrkudega	31
5. DP-5 Vaatevälja kaart	32

A. SELETUSKIRI

1. Töö nimetus

Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuse detailplaneering,
Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond.

1.1 Planeeringu tellija ja korraldaja

Rõuge Vallavalitsus
Ööbikuoru 4, Rõuge alevik, Rõuge vald 66201, Võru maakond
Telefon: +372 785 9312
E-post: vald@rauge.ee
Reg. nr. 75001885

1.2 Planeeringust huvitatud pool ja finantseerija

Katri Suurmann
Järvekalda, Rõuge alevik, Rõuge vald 66201, Võru maakond

1.3 Planeeringu koostaja

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

Vastutav diplomeeritud arhitekt, tase 7
Li Otsing
Kutsetunnistus 1172019
Rõuge tee 9-3, Haanja 65101, Võrumaa
Tel. 5263317
E-mail: liotsing@gmail.com

2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu 29. jaanuar 2019 otsus nr 1-3/5 „Rõuge alevikus Järvekald ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine jätmine“.

Otsuse lisad: Lisa 1 Planeeringuala asukohaskeem
Lisa 2 Lähteseisukohad
Lisa 3 KSH eelhinnang

Detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rõuge Vallavolikogu (Ööbikuoru 4, Rõuge alevik 66201, Võrumaa).

Detailplaneeringu koostaja on Jaan Vene Projektbüroo OÜ (Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Võrumaa).

3. Üldandmed

3.1 Planeeringu eesmärk

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

3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.

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

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

Juurdepääs planeeringualale on 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku teelt.

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

Planeeringuga piirnevate maaüksuste andmed:

Tabel 1

Maaüksus	Kat.tunnus	Sihtotstarve
Võru mnt 2	69701:004:0070	Ärimaa 100%
Suurjärv	69801:001:0353	Veekogude maa 100%

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Rõuge metskond 32	69701:004:0630	Maatulundusmaa 100%
Viitina mnt 7	69701:004:0217	Elamumaa 100%
Viitina mnt 3	69701:004:0215	Elamumaa 100%
Kaarsilla	69701:004:0130	Transpordi maa 100%
25195 Käätsa-Rõuge -Luutsniku tee	69701:005:2810	Transpordi maa 100%

Planeeringuga haaratud maaüksuste andmed:

Järvekalda katastriüksus:

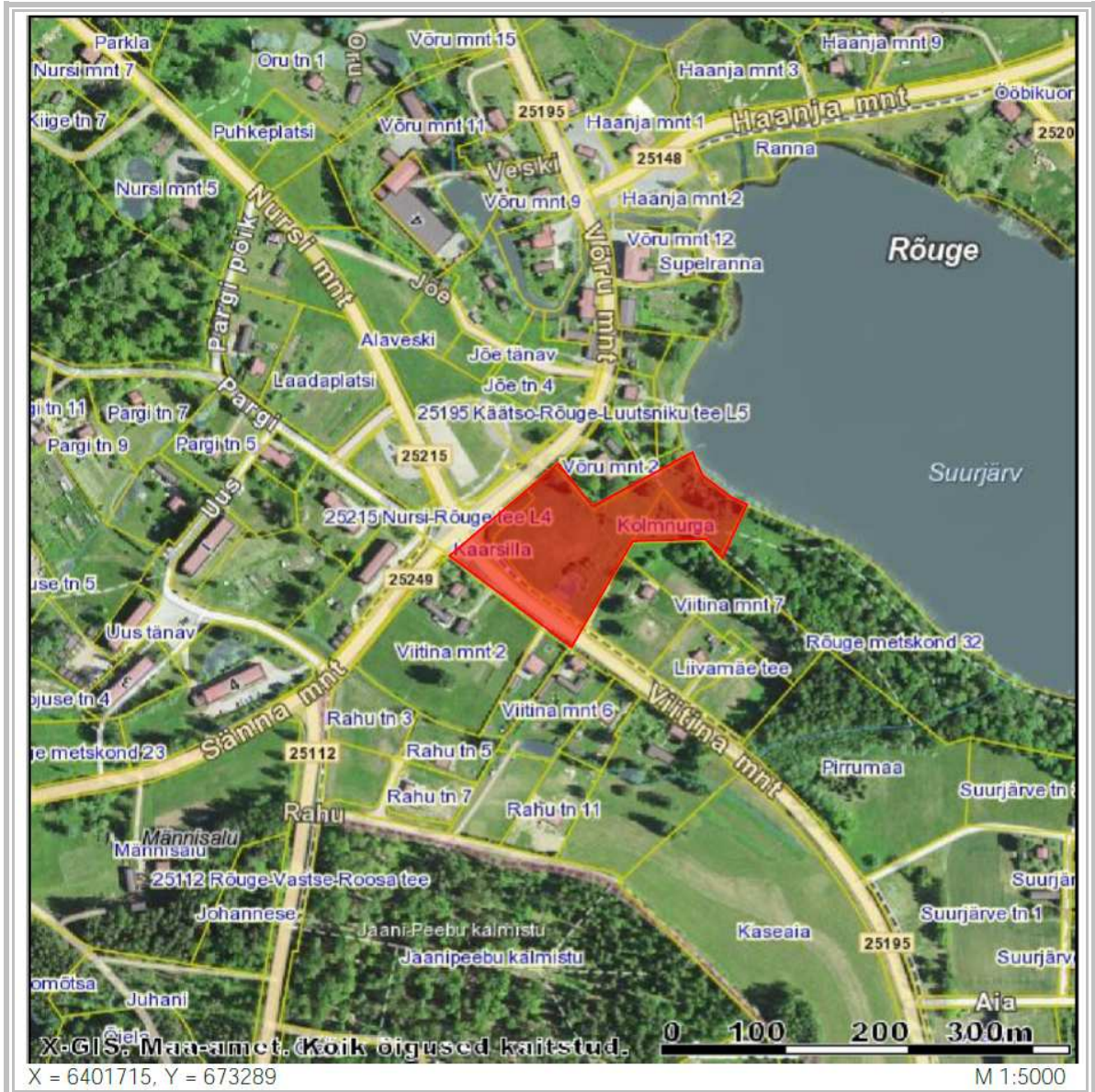
Tabel 2

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

Kolmnurga katastriüksus:

Tabel 3

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



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

3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering, Evax Invest OÜ töö nr DP 12-06-12, 2012.a. Kehtestatud 19.06.2014 Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 28.
- Järvekalda, Kolmnurga maaüksuse topo-geodeetiline uuring. GeoTerra oü töö nr 06-2019, 05.01.2019.
- RMK ettepanek Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu algatamise kohta 14.01.2019 nr 3-1.1/4033.
- Liivamäe kinnistu detailplaneering, Evax Invest OÜ töö nr AM 15-09-08. Kehtestatud Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 53 07.09.2011.

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

- Võru mnt 1, 3, 5, 7, 9; Ala-Rõuge Veski; Ala-Rõuge Arengu; Mini; Arengu alajaam ja nende lähiumbruse detailplaneering. Kehtestatud 128.11.2001 Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 34.
- Rahandusministeeriumi seisukoht Rõuge alevikus Järvekald ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu KSH vajalikkusest ja ettepanekud lähteseisukohtadele 22.01.2019 nr.14-11/9505-2.
- Maanteeameti seisukohad Järvekald ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks 16.01.2019 nr 15-2/18/59237-2.
- Keskkonnaameti seisukoht Järvekald ja Kolmnurga katastriüksusel detailplaneeringu koostamiseks 11.01.2019 nr 6-2/18/20356-2.
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33202787.
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 340115.
- Võru maakonnaplaneering 2030+

Kasutatud normdokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Planeeringute soovituslikud leppemärgid;
- Soovitused detailplaneeringute koostamiseks;
- Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002)
- Linnatänavad (Eesti standard EVS 843:2016);
- Rajatise ehitusprojekt (Eesti standard EVS 907:2010);
- Maakatastriseadus;
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015määrus nr 54, kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015004>);
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Veeseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Arendatavate alade arhitektuursed tingimused / soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiumbruses; http://rouge.kovtp.ee/documents/822972/90442/Rouge_arh_tingimused.pdf/aede550b-7685-4b21-b2ad-e26caeb2c1be?version=1,0;
- Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2018-2029.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

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

Järvekald ja Kolmnurga katastriüksusest väljapoole tegevusi ei kavandata välja arvatud Rõuge Suurjärve kaldaalale paadisilla rajamine. Planeeringuala reljeef on langev põhja ja kirde suunas piirnedes 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee ja Rõuge Suurjärvega. Käärso-Rõuge-Luutsniku teelt avanevad vaated Rõuge alevikule ja Rõuge Maarja kirikule. Järvekald kinnistul asub endine pumplahoone ehitusaluse pindalaga 16 m². Planeeringualal

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

kasvab väheväärtuslikke lehtpuid, põõsaid ning asub tiik. Tiik ja sellest väljavoolukraav on vähese veehulgaga ja kinnikasvanud.

Juurdepääs kinnistule on tagatud realservituudiga Viitina mnt 3 maaüksuse (katastritunnus 69701:004:0215) äärest mahasõiduga Viitina maanteelt (25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee).

Planeeritavat ala läbib elektri- ja sidekaabli rajatis.

Planeeritavat ala läbib Rõuge Suurjärve poolse kaldaõlval RMK poolt majandatav Rõuge Ürgoru matkarada (RMK halduses alates 2009 aastast).

Planeeringualal kehtivad kitsendused on alljärgnevad:

Tabel 4

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

4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

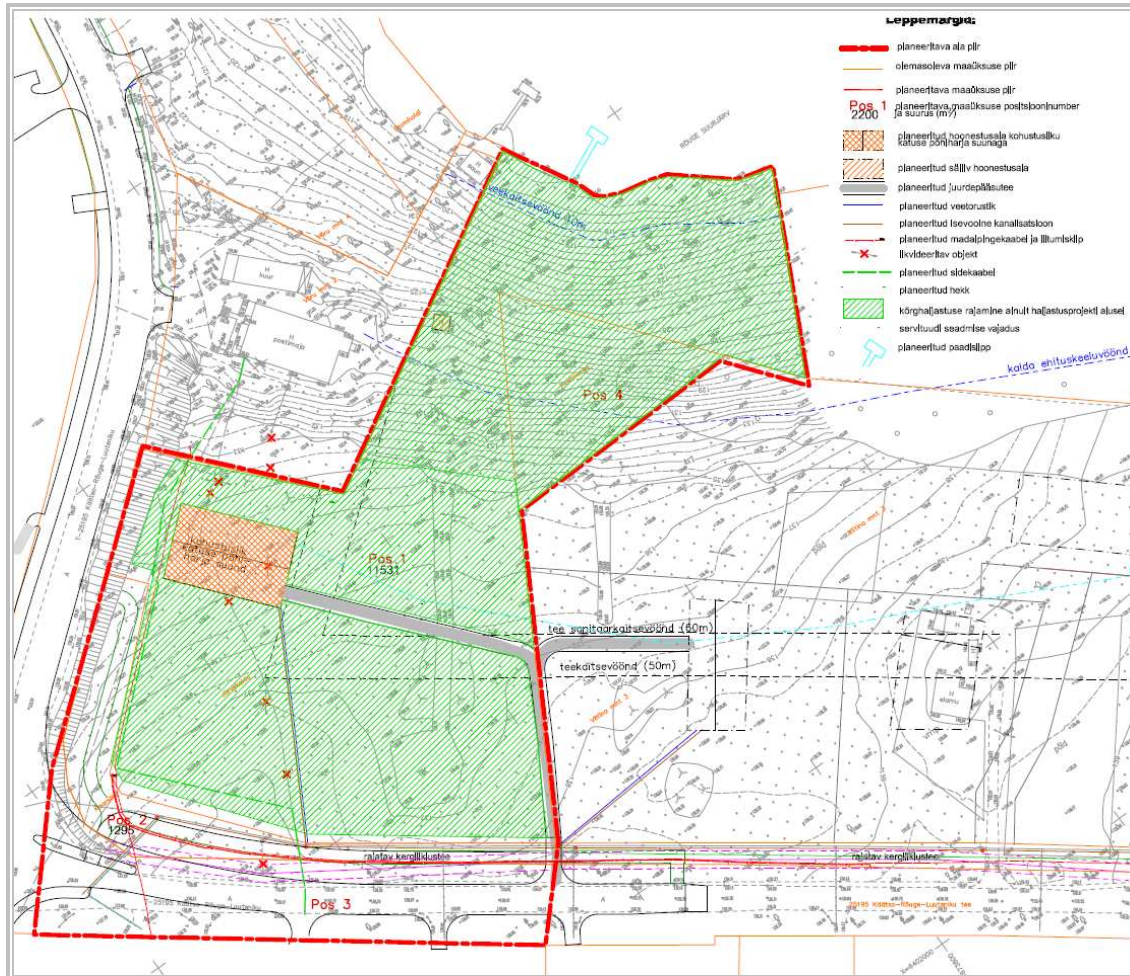
Planeeringuala paikneb Rõuge alevikus Rõuge Suurjärve edelakaldal. Planeeritav ala jääb väikeelamute piirkonda. Ümbritsevad kinnistud on enamuses elamumaad, kus suurim hoonete korruselisus on 2 korrust. Planeeringuala piirneb lõunas ja läänest asfaltkattega 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku teega, mis on keskmise liiklustihedusega. Planeeritav maaüksus piirneb Viitina maantee ääres Rõuge aleviku kergliiklusteega. Mahasõit planeeritavale alale on ühine Viitina mnt 3 kinnistuga 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku teelt. Rõuge aleviku bussipeatus ja kaubanduskeskused jäävad planeeringualast ca 300 m kaugusele, Rõuge kool ca 1,0 km kaugusele.

Planeeringu lähedusse jääb veel Eesti Ema monument (ca 72 m kaugusele) ja Nursi mnt ääres (ca 100m kaugusel) paiknev tankla. Tankla ohtlik ohutsoon (90m) ei ulatu planeeringualale.

Planeeringuga tuleb arvestada vaadete säilimisega Viitina poolt Eesti Ema monumendile ning vaatega Rõuge Suurjärvele ja kiriku suunas.

4.2 Kehtiv detailplaneering

Vastavalt Rõuge Vallavolikogu otsusele nr 28 19.06.2014 kehtib planeeringualal „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering“.



Kaart 2. Väljavõtte kehtiva detailplaneeringu põhijoonisest

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

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

Tabel 5. Väljavõtte kehtiva planeeringu ehitusõiguse tabelist

5. Planeeringu lahendus

5.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Rõuge Vallavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 28 kehtestatud „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneeringut“ planeeringuala ulatuses, et võimaldada Järvekalda maaüksuse kruntimist, planeeritavate kruntidele pereelamute ja abihoonete ehitusõiguse ja maakasutuse sihtotstarvete määramist. Lisaks taotletakse planeeringuga ehitusõiguse seadmist Kolmnurga maaüksusele.

5.2 Kehtiva detailplaneeringu muutmise sisu ja põhjendus

Planeeringuga nähakse ette planeeritaval alal Järvekalda maaüksuse kruntideks jagamine. Planeeringuala asub Rõuge alevikus tiheasustusega alal. Rõuge vallal puudub Rõuge valla territooriumi osas kehtestatud üldplaneering. Planeeringuala piirkonnas on levinud üksikelamud.

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

Kehtiva detailplaneeringu muudatuse sisu:

- ✓ Olemasoleva Järvekalda maaüksuse jagamine neljaks krundiks senise ühe asemel;
- ✓ Järvekalda ja Kolmnurga maaüksusele ehitusõiguse määramine (üksikelamud ja abihooned, ühele krundile elamu/ärihoone ja abihoone maht);
- ✓ Tehnovõrkude koridoride planeerimine;
- ✓ Kruntidele juurdepäästeede - liiklusmaa planeerimine;

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

5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu eesmärgiks on Järvekalda maaüksuse jagamine kolmeks elumumaa krundiks.

Planeeringuala kruntideks jaotamisel on lähtutud huvitatud isiku soovidest ja lähiala väljakujunenud maakasutusest.

5.4 Krundi ehitusõigus

POS 1 **5854 m² -krundi pind** (moodustub Järvekalda jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

EP 90%, Ä 10%	- krundi kasutamise sihtotstarve
E 90%, Ä 10% (kodukontor)	- katastriüksuse sihtotstarve
2290 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
460 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
15%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
8,7 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

POS 2 **3326 m² -krundi pind** (moodustub Järvekalda jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

EP 100%	- krundi kasutamise sihtotstarve
E 100%	- katastriüksuse sihtotstarve
950 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
235 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
25%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
1	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
8,5m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

POS 3 **1779 m² -krundi pind** (moodustub Järvekalda jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

EP 100%	- krundi kasutamise sihtotstarve
E 100%	- katastriüksuse sihtotstarve
902 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
360 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
40%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
8,5m / 7,0m abihoone	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

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

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

EP 100%	- krundi kasutamise sihtotstarve
E 100%	- katastriüksuse sihtotstarve
140 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
85 m ²	- lubatud suurim ehitusala pindala (hooned)
60%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
1	- hoonete suurim lubatud arv krundil
1	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
5 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

POS 5 **671 m2 -krundi pind**
(moodustub Järvekald ja jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

LT 100%	- krundi kasutamise sihtotstarve
L 100%	- katastriüksuse sihtotstarve
-	- lubatud suurim hoonestusala pindala
-	- lubatud suurim ehitusala pindala (hooned)
-	- lubatud suurim täisehitusprotsent
-	- hoonete suurim lubatud arv krundil
-	- hoonete suurim lubatud korruste arv
-	- soovitatav katusekalle
-	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
-	- minimaalne tulepüsivusklass

EP – pereelamu maa

Ä - ärimaa

LT – tee ja tänava maa

Siseministeeriumi juhendmaterjal „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“

E – elamumaa

Ä – ärimaa

L - transpordimaa

Vastavalt Maakatastriseadus §18¹ (redakts. jõust.01.07.2018)

5.5 Ehitise ehituslike tingimuste määramine ja ehitise arhitektuursed ning kujunduslikud tingimused

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest. Planeeringuala hoonestamisel järgida Rõuge aleviku loodusliku miljöö, reljeefi, avanevaid vaateid, Rõuge Suurjärve vee- ja kaldaala omapära, mis kokku moodustavad väärtused, mida avaliku huvi tõttu tuleb hoida ja inimühiskonnas toimivas loomulikus arenguprotsessis mitte kahjustada vaid täiendada.

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Maakonnaplaneeringust 2030+ lähtuvalt on Rõuge alevik ja selle lähiümbrus väärtusliku maastiku ala, millele on tema väärtuste hoidmiseks seatus soovitusel: maastikuliste väärtuste hoidmine, vaadete avamine ning uute hoonete kavandamisel arhitektuursete soovitude järgimine.

Arvestama peaks piirkonnale iseloomulikke arhitektuuri. Planeeringuala hoonestamisel tuleb järgida esimesena rajatud hoone (elamu) arhitektuurset lahendust järgnevate hoonestusalade väljaehitusel. Arhitektuurne lahendus, keskkonnaalane ja visuaalne sobivus rajatavasse piirkonda aitab kaasa vaadete säilimisele ja looduskeskkonnale positiivse mõju avaldamisele. Hoonestamisel on lubatud kahepoolne katusekalle (viilkatus), katusekalde lubatud vahemik 20-45°, katuseharja suund soovitatavalt paralleelne Viitina maantee. Lubatud maksimaalne hoone kõrgus kuni 8.7 m krundil Pos 1, 8,5 m Pos 2 ja Pos 3 ning 5,0 m Pos 4. Suletud pinnaga maapealsed ehitised peavad asuma hoonestusallas. Alla 20 m² suurused väikeehitised (grillhoone, kasvuhoone, varikatus jms) peavad asuma hoonestusallas, väljapoole hoonestusala on lubatud rajada väiksemaid rajatise (võresein, laste kiik jt) tingimused, et need ei mõjutaks oluliselt planeeritud vaatekoridore. Hoonestusallast väljapoole on lubatud rajada haljastust, teid ja hoonete sihtotstarbeliseks kasutuseks vajalikke tehnovõrke (nt elektri kaablid, vee ja kanalisatsioonitorustiku).

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada üksikelamu (kood 11101) ja abihooned (kood 12744).

Krundile Pos 1 on määratud 10% ärimaa, ettevõtluseks, kodukontori bürooruumi ja/või kaugtöökohaks.

Välisviimistluses kasutada naturaalseid maastikku sobivaid värvitoone, vältida erksate ja domineerivate toonide kasutamist.

Ehitismaterjalideks soovituslikult kasutada naturaalseid ehitismaterjale: puit, (maa)kivi, telliskivi, krohv, klaas; katusekatte materjalina plekk, kivi või murukatus.

Vältida imiteerivate materjalide (plastvooder jt sünteetilised materjalid kasutust).

Soovitatav aia/tara tüüp on traditsiooniline puidust lippaet või Rõugele iseloomulik hekk kõrgusega kuni 1,2 m, millele võib sissepoole lisada mitte üle 1,2 m kõrguse võrkaia.

Mitte rajada kaarja ülaservaga ja valgeks värvitud lippidest aedu ning tellistest värava-/aiaposte.

Hoonestuse parema sulandumise eesmärgil maastikuga peavad piirded oma tüübilt ja värvitoonilt sobituma ümbritseva keskkonnaga.

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

Sama dokumendi üldnõuetes toodule on öeldud, et tänu reljeefile avaneb aleviku erinevatest kohtadest ilusaid vaateid mitmes suunas seetõttu tuleb igasuguste maastikul domineerima jäävate ehitiste/rajatiste kavandamisel alevikus ja selle lähiümbruses teostada eelnevalt maastikuanalüüs.

AS Kobras poolt on koostatud „Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuse maastikuanalüüs – eksperthinnang“ 2020 aastal, töö nr 2020-240, mis on lisatud käesolevale detailplaneeringule kohustusliku lisana.

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Kuna planeeritud kruntide maapind langeb Rõuge Suurjärve suunas siis planeeritud maanteeäärsete kruntide hoonete kõrgused on madalamad, kui seda sügavamal (Pos 1).

Kruntide maastikulisel planeerimisel tuleb järgida olemasolevat maapinda, vältida tuleb suuremahuliste pinnasetööde korral üldise maapinna ümberkujundusest. Kruntide ehitatavate hoonete 1 korruse absoluutkõrgused on toodud detailplaneeringu põhijoonise hoonestustingimuste tabelis. Hoone rajamisel Pos 4 krundile, Rõuge Suurjärve kaldanõlvale lubatud sissekaeve ainult hoonestuse piirides, ümbritseva maapinna ümberkujundus keelatud. Katusekalde on planeeringuga määratud madalamad ka selleks, et mitte varjata Suurjärve edelakaldalt avanavat vaadet järvele ja kirikule.

Planeeringuga on ettepanek määrata planeeritavale ehitatavatele hoonetele katusekaldeks 20-45°, et oleks tagatud planeeritava ala terviklahendus ja vaadete tagamine.

Arendusalaga seotud kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

5.6 Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuse maastikuanalüüs – eksperthinnang

AS Kobras poolt on koostatud „Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuse maastikuanalüüs – eksperthinnang“ Rõuge Vallavalitsuse tellimusel.

Maastikuanalüüsi kokkuvõtteks leetakse, et kinnistute läbimõeldud ja planeeritud hoonestamine muudab küll tänast maastikuilmet, kuid ei riku selle väärtust, samuti tagab see edaspidise kinnistute hooldamise, mida tuleb olulisena just positiivse mõju poolest välja tuua. Maastikuanalüüsis toodud juhiste järgimisel säilib Viitina maanteelt vaade monumendile Eesti Ema ning kaugvaade üle ürgoru Rõuge Maarja kirikule. Tänapäeval on väärtustatud vaated avatud tänu hiljuti tehtud hooldusraiele. Veel äsja olid vaatesuunad Rõuge Maarja kirikule ning monumendile Eesti Ema teedel liikujatele piiratud. Ala hooldamata jätmine toob kaasa vaadete sulgumise, mis nõrgendab Haanja looduskaitseala maastikuga seotud kaitseväärtust ja kaitsepõhimõtetega soovitud. Oluline on vaadete avatuna hoidmisel teha nii praeguste kui uute naabrite vahel koostööd, sest ainult sel juhul on väärtused hoitud. Kohalik omavalitsus koostöös Keskkonnaametiga saavad panustada väärtuste säilimisele andes sisendit haljastusprojektide läbivaatamisel ja kooskõlastamisel.

Üldiselt tuleb kruntide hoonestamise soovi Rõuge alevikus vaadelda kui aleviku loomupärase arengu jätku, kus ajalooliselt on järve kaldale ikka rajatud majapidamisi – siit avanavad kaunid vaated ka elanikele. Haanja looduskaitseala eesmärgiks ei saa olla maastikupildi n-ö külmutamine, vaid tuleb tasakaalustatult võimaldada alade säilimine ja areng. Tuleb arvestada paratamatusega, et avatud ja hooldatud maastikuvaated on aktiivse elukondliku tegevusega otseses sõltuvuses ning kohtades, kus maaomanikud on kaugel või ei jaks oma kinnistut hooldada, on võsastumine kerge tekkima ja regulatsiooni, mis kohustaks kinnistu omanikku vaateid avatuna hoidma, otseselt ei ole. Seega on tasakaalustatud asula arengu eelduseks see, et rajatakse uusi kodusid ja heaperemeheliku suhtumise läbi paraneb ka maastiku esteetika ning tulevad esile nii seni teada ja tuntud või vahel ka ununenud väärtused, aga ka uued tähendused. Me ei tohi unustada, et maastik on pidevas muutumises ja kirjutab end aina ümber läbi selle, kuidas inimeste tegevused ja eluviisid ajas muutuvad.

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Koostatud detailplaneeringus on maastikuväärtusi juba hästi arvesse võetud ning välja töötatud lahendus annab head eeldused ühiskondliku kokkuleppe tekkimiseks, mis kohalikku maastiku väärtustab. Siinkohal on arvestatud analüüsi käigus kujunenud ettepanekutega:

- 1) Kolmnurga kinnistu hoonestusala kõrgust tuleb piirata 5 m, see on absoluutkõrguseni 136,0 m. Selline maksimaalne hoone kõrgus säilitab kiriku ja ürgoru parema vaadeldavuse;
- 2) lisada kõrg- ja madalhaljastuse rajamise piirangud, haljastuse kõrgus ei tohi olla üle 1,5 m ning seada tingimuseks, et hekke võib rajada kuni 1,2 m kõrgusena, tsoonist järve poolsele alale võib lubada kuni 5 m kõrguse haljastuse rajamist. Samuti on nõue enne haljastuse rajamist kooskõlastada haljastuseprojekt kohaliku omavalitsusega;
- 3) lubada kuni 1,2 m kõrguste hekkide rajamist krundipiiride eraldamiseks, selle piiramine ei ole tarvilik, sest mõju vaadetele Viitina maanteelt ei ole oluline.

5.7 Liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Planeeringualale on ligipääsu võimalus tagatud mahasõiduga Viitina maanteelt (25195 Kätso-Rõuge-Luutsniku tee).

Planeeringuga on moodustatud tee ja tänava maa krunt Pos 5 juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele ja kehtiva realservituudiga naaberkinnistule Viitina mnt 3.

Planeeritud liiklusmaa krundile Pos 5 sõlmitakse kinnistute jagamise käigus notariaalne teeservituudi seadmise leping jagamise käigus tekkivate kinnistute kasuks. Samuti kantakse üle olemasolev realservituut naaberkinnistule pääsemiseks, aadressil Viitina mnt 3 vastavalt varem sõlmitud realservituudi lepingule.

Lisaks on vajalik moodustada teeservituut juurdepääsu tagamiseks Kolmnurga maaüksuseni (Pos 4) läbi krundi Pos 1. Antud juurdepääs on vajalik päästemasinate juurdepääsuks. Teeala on tugevdatud alusega haljasala või murukivi.

Riigiteel nr 25195 avalikult kasutatava teena on teekaitsevöönd. EhS § 71 p.1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. EhS § 71 p.2 alusel on riigimaantee teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast aleviku piires kuni 10 m. Tee kaitsevööndis on keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlust vm rahvapäritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraie; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd (Alus: EhS § 72 lg 1). Riigitee kaitsevööndis on keelatud ka EhS § 70 lg 2 nimetatud tegevused: ehitada ehitusloa kohustuslikku teist ehitist, takistada ehitisteks juurdepääsu ja ehitise hooldamist, ohustada ehitist jt.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud riigiteele vajaliku külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkadega.

Lähtudes majandus- ja taristuministri 05. 08. 2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismid“ nõuetest, on väljasõidul

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

riigiteele nr 25195 projektkiirusel 50 km/h tagatud nähtavuskaugused vasak- ja parempöördel 120 m rahuldaval tasemel. Lähipiirkonna olemasolev maakasutus ja haljastus ei mõjuta oluliselt nähtavuskaugusi teede ristmikes.

Maakonnaplaneeringus 2030+ käsitletud tee (Rõuge alevikku läbiv tee Sõmerpalu-Musthamba tee ristmikust kuni Jaanipeebo külani) osas on kergliikluste rajatud Pirrumaa kinnistu loodepiirini.

Teemaa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramisel on lähtutud Maanteeameti seisukohtadest Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks 16.01.2019 nr 15-2/18/59237-2.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parklakohtade arvutamisel on tuginetud Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kruntide parkimismääramiseks on alates 2 kuni 5 parkimiskohta. Parkimisalade rajamisel krundile lähtuda koostatud detailplaneeringu põhijoonisest (DP-4), täpsem lahendus antakse koos hoone projektiga.

Parkla katend lahendada selliselt, et parklaalalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele, soovitatav kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (murukivi, kruus, killustik, graniitsõelmed, kärgkivi vm).

Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkruntidele ning riigimaantee alale.

Planeeringu joonistel on graafiliselt kujutatud teekaitsevööndi piir, juurdepääsud kruntidele, sõidukite liikumissuunad (põhijoonis DP-4).

5.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krunt heakorrastada, teed ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud kaldega sademeveete äravooluks haljasalale. Suurema eraldatuse saavutamiseks on soovitatav elamukrundi piirile istutada igihaljad puud või hekk. Lubatud on kruntide piirile rajada elavpiire (nt. hekk max kõrgusega 1,2m), kuid mitte lähemale teele kui 2,5m. Vaatekoridoride joonisel toodud kõrghaljastuse piiranguga alast järve suunas on lubatud kuni 5m kõrguste madalate puude ja põõsaste istutamine, sest maapinna langus on sedavõrd järsk, et need ei jääks vaadet takistama.

Paneeritavate kruntide haljastamiseks on vajalik koostada haljastusprojekt või -projektid, mis kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire ja ei tohi takistada nähtavust. Piireteks sobivad piirkonnas väljakujunenud puitlippaiad kombineeritud madalhekkiga või madalam võrkaed max kõrgus 1,2m. Piirete paigutusel peab arvestama, et oleks tagatud juurdepääs RMK matkarajale.

Planeeritud hoonestus- ja liiklusalade vertikaalplaneerimisel peab arvestama, et pinnavete äravool ja eesvool (immutus) jääb oma kinnistu piiresse, sademe- ja lumesula vett ei tohi suunata Rõuge aleviku kergliiklusteele ega 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku teekraavidesse. Planeeringualal peab järgima olemasoleva maapinna vertikaali ning suuremahulised maapinna ümberkujundused on keelatud. Vertikaalplaneeringu lahendust käesoleva detailplaneeringuga ei anta, kuid see jääb kohustuslikuks osaks edaspidise ehitusprojekti juurde.

Olmejäätmete majandus lahendatakse vastavalt kehtivale Jäätmeseadusele. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende reaalne äravedu. Omanik on kohustatud sõlmima lepingu olmejäätmete äraveoga tegeleva ja vastavat litsentsi omava firmaga.

Krundid on planeeritud ühendada Rõuge aleviku ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniga.

5.9 Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade määramisel on lähtutud väljakujunenud hoonestuslaadist ning hoonete paiknemise struktuurist, vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest.

Lubatud hoonestus peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (tuldkartev). Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" peab hoonete vaheline tuleohutusküja olema vähemalt 8 meetrit.

Põhijoonisel kujutatud hoonestusalade kaugused krundi piirist (min 5 m) ei nõua teistest normatiivdokumentidest tulenevaid kujasid ega täiendavaid meetmeid (ehituslikud vm abinõud) tuleohutuse tagamiseks.

Planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult põhijoonisel DP-4 näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Väljaspool hoonestusala on hoonete ehitamine keelatud. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid (projektsioon maapinnal) peavad paiknema hoonestusala pinna sees.

5.10 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala elektrimakaablid ning sidemaakaabel.

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

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

5.10.1 Veevarustus

Planeeritav ala jääb Rõuge ühisveevarustusega varustatud piirkonda ning välja on ehitatud planeeritavale Järvekalda maaüksusele liitumispunkt. Planeeringuga nähakse ette veel kahe liitumispunkti väljaehitus. Kolmnurga maaüksus ehk krunt Pos 4 hakkab vett saama läbi Pos 1 krundi liitumispunkti.

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

5.10.2 Kanalisatsioon

Planeeritav ala jääb Rõuge ühiskanalisatsiooniga varustatud piirkonda ning välja on ehitatud planeeritavale Järvekalda maaüksusele liitumispunkt. Planeeringuga nähakse ette veel kahe

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

liitumispunkti väljaehitus. Kolmnurga krundi Pos 4 kanalisatsioon on juhitud Pos 1 liitumispunkti.

Kanalisatsioonitrasside täpne asukoht maaüksusel määratakse tehnilise projekti käigus.

5.10.3 Sademevesi, drenaaz

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

5.10.4 Elektrivarustus

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

Elektrivõrgu vajalik ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu.

Elektrivarustuse kavandamisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 340115, mille kohaselt on tarbijate elektrivarustuse kindlustamine võimalik olemaoleva piirkonna alajaama Rõuge 110/10 kV Luiga jaotusalajaamast jaotusfiider F3: Luiga (Mõniste) baasil.

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

5.10.5 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.

Planeeritav küttevajadus krundi kohta on ca 8-12 kW. Küttesüsteem, mis koosneb maakütte soojapumbast paigaldatakse perspektiivse elamu tehno ruumi ja maakollektor kontuur krundi haljasalale. Õhk-vesi või õhk-õhk soojuspumpade välisosad tuleb paigaldada fassaadile nii, et see ei jääks tänavapoolsetele külgedele.

Täpne lahendus antakse iga krundi kohta eraldi ehitusprojektiga.

5.10.6 Telekommunikatsioon ja side

Planeeringuala Pos 2 ja Pos 3 läbib Telia Eesti AS kuuluv sidekaabli rajatis, mis planeeringuga on ette nähtud ümber paigaldada krundi Pos 2 edela- ja loodepiirile ning krundil Pos 3 loodepiirile. Planeeringujärgses projekteerimise käigus võimalik siderajatiste

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Telia Eesti AS –le kirjalik taotlus.

Kruntide sideühenduse loomiseks on planeeritud kaablirajatise väljaehitus alates jaotuskohast ROGK04 kuni planeeritud hoonesisenditeni.

5.10.7 Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 5			
Tehnorajatis	Olemasolevad tehnovõrgud (≈ jm)	Likvideeritavad tehnovõrgud (≈ jm)	Planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)
Veetorustik	-	-	214
Kanalisatsioon	-	-	212
El. madalpingekaabel	77	-	334
El. Keskpingekaabel	77	-	-
Side	91	88	236
Maaküttekollektor			1700

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

5.11 Tuleohutus

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded“ ja Eesti standardi EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutuse Osa 6:Tuletõrje veevarustatus“ nõuetega.

Planeeritud hooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla ja peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Tule leviku ühelt ehitiselt teisele kandumise takistamiseks peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, kui see jääb alla minimaalse, tuleb tule levik piirata ehituslike või muude abinõudega.

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

5.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal.

Planeeritaval alal ei ole ja ei plaanita keskkonnaohtlike objekte.

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

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Lisaks eelnevale on Kolmnurga maaüksusel, puittaimestikuga kaetud alal, registreeritud II kategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*, keskkonnaregistri kood KLO9112978), tiigilendlase (*Myotis dasycneme*, KLO9112989), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*, KLO9113018) ja veelendlase (*Myotis daubentonii*, KLO9113003) leiukohad. Nimetatud liikidele rakendub liikide elupaigas looduskaitseaduse § 48 lg 4 alusel isendi kaitse.

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. Korrektelt lahendatud jäätmemajanduse korral negatiivsed mõjud puuduvad.

Lähtudes Rõuge Vallavolikogu 29.01.2019 otsusele nr 1-3/5 Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust, ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik, kuna kavandatud tegevus ei liigitu Eesti õigusaktide järgi olulise keskkonnamõjuga tegevuseks ning tegevuse keskkonnamõju automaatselt, õigusaktide nõuetest lähtuvalt, hindama ei pea. Samuti ei selgunud eelhindamise raames kavandatava tegevuse ellurakendamise olulise negatiivse keskkonnamõju kaasnemist keskkonnale.

Riigitee nr 25195, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2015. a. 519 autot/ööpäevas, mistõttu on vajalik arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hinnates vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 planeeringu koostamisel riigitee liiklusest põhjustatud häiringuid, võib eeldada, et kavandatud hoonestusalade kauguse tõttu riigiteest ei ulatu häiringud elamutele eriti märkimisväärselt, mistõttu on eeldatavalt tagatud ka keskkonnaministri 03.10.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemed. Lisaks ei avalda planeeritud liikluskoormus olemasolevale maanteeliiklusele märkimisväärset negatiivset mõju. Vaatamata eelpool välja toodule tuleb tagada maantee äärsete elamute mürakaitse.

Oluline osa teekaitsevööndi piirile kavandatud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on otstarbekal ruumide paigutamisel vaikust nõudvad ruumid (magamistoad) paigutada maantee poolsest küljest kaugemale. Hoonesisest müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jne. Teekaitsevööndi äärde kavandatud ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist. Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne sellega ülenormatiivset müra ja vibratsiooni.

Transpordiamet riigitee nr 25195 omanikuna on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ja ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid nimetatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmetega seotud kulud kannab Arendaja.

5.13 Planeeringuga kaasnevad mõjud

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

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 kasvab elanike arv niigi ääremaid kimbutava elanikkonna vähenemise protsessi vastu. Kasvab kogukond ja paikkonna ettevõtlus, koos sellega kohalike toodete tarbimine. Tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeringu realiseerimisega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud – planeeringualal puuduvad kultuuriliste objektide kaitsealad või nende mõjutsoonid. Lähim mälestusmärk jääb loodesse, ca 80 m kaugusel olev Eesti Ema monument. Planeeritud hoonestusalade määramisel on arvestatud ka vaadete säilimisega Eesti Ema monumendile ja Maarja kirikule. Planeeritava ala väljaehitusega korrastub ka planeeringuga haaratud Rõuge Suurjärve poolne kaldapealne, mis muidu võsastunud ja ei paku esteetilist vaadet. Ehitise ehituslike tingimuste määramisel on arvestatud nii ümbruskonna hoonestuse ruumilise mahu kui arhitektuurse laadiga.

Sotsiaalsed mõjud – planeeringuga positiivseks mõjuks on aleviku rahvastiku kasv, kogukonna tugevnemine ja võimalik kohalikus ettevõtluses kaasatavate töötajate arvu suurenemine. Negatiivseks mõjuks võib pidada vaid planeeringuga ettenähtud ehitustegevust ja sellega kaasnevat liiklust, müra ja teisi mõjusid. Tuginedes eeltoodule võib öelda, et pikaajalised sotsiaalsed mõjud puuduvad.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud – planeeringu realiseerumisega kaasnevad looduslikud mõjud ei ole märkimisväärsed, kuna lähipiirkonnas kui aleviku südames on juba välja kujunenud inimtegevuse mõjutatud looduskeskkond. Planeeringualal ei paikne kaitsealuseid taimi ega loomaliike. Planeeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja jäävad vaid hoonestatavate alade piiridesse. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulisi keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine. Planeeritava tegevusega kaasneb küll mõningane liikluse suurenemine koos sellega ka müra ja saaste suurenemine kuid pole karta, et see ületaks normatiivset taset. Võttes kokku võib eeldada, et pikaajaline mõju keskkonnale puudub.

Vaadetele avalduvad mõjud – Planeeringu lähteseisukohtades on nõutud analüüsida planeeritava tegevuse mõju vaadetele Rõuge Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule, ja monumendi Eesti Ema suunal. Planeeringu realiseerumisega on selge, et osalt vaadete osa saab piiratud, kuid kui sellega kaasneb korrastatud vaatekoridoride avamine siis see on igati positiivne (varasemalt olid vaated Rõuge Suurjärve ja Maarja kiriku suunas võsastunud ja korrastamata). Planeeringu kruntide hoonestusalade ja hoonete arhitektuursete tingimuste väljatöötamisel on tehtud koostööd ümbruskonna elanike, Keskkonnaameti ja kohaliku omavalitsusega, et tagada kõiki osapooli rahuldav lahendus, mis tagab vaadete säilimise nõutud mahu.

5.14 Ehituskeeluvööndisse ehitamine

Looduskaitseeskiri kehtestab erinevatele veekogudele ranna ja kalda ehituskeeluvööndid. Üldreegel on, et ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamine on keelatud. Ehituskeeld ei laiene üldplaneeringu või detailplaneeringu alusel olemasoleva ehitise juurdeehitusele.

Planeeritud krundil Pos 1 paikneb olemasolev pumplahoone järve kalda ehituskeeluvööndis. Hoone on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada saunahooneks. Laiendus toimub olemasoleva hoone laiuselt hoonestusala suunas.

Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega

Planeeringujärgselt kõiki keskkonnakaitselisi reegleid arvestavalt rajatud hooned ja neid teenindavate ehitiste kavandamine koos heakorrastatud ümbrusega ilmestavad maastikupilti ning võimaldavad luua kompleksse lahenduse. Planeeringu elluviimisega kaasnev inimtegevuse mõju Rõuge Suurjärve kalda looduslikule kooslusele on minimaalne, tagatud on juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal.

5.15 Reaalservituutide vajadus

Planeering näeb ette reaalservituutide (isiklike notariaalselt seatud kasutusõiguste) seadmise vajaduse uutele kavandatud kruntide läbivatele tehnorajatistele. Isiklik notariaalselt seatud kasutusõigus annab juriidilisele või füüsilisele isikule (tehonorajatise omanikule) õiguse reaalservituutiga koormatud kinnisasja teatud viisil kasutada või teostada kinnisasjal töid. Tehnovõrgud, mis läbivad kruntide ning teenindavad teisi kinnistuid nähakse ette reaalservituutidega (isikliku notariaalselt kasutusõiguse seadmisega). Servituutide asukoht on kajastatud kaardil nr DP-4.

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. aasta määrusele nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on kuni 1 kV pingega õhuliinide korral kaitsevöönd 2 meetrit ning maakaabelliinide maa-ala kaitsevöönd 1 meetri liini äärmistest kaablitest.

Elektroonilise side seadus¹ §117-119 alusel on maa-aluste side liinirajatiste kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemal pool liinirajatist.

5.16 Kitsendused planeeringualal

5.16.1 Riigi tee

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

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

5.16.2 Rõuge Suurjärv

Kõige suurema ulatusega ulatub planeeringualale ranna ja kalda piiranguvöönd, mis üle kümne hektari suurusel järvel (Rõuge Suurjärv järv 13,5ha) on 100m veekogust.

Ehituskeeld ei laiene: tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; kalda kindlustusrajatisele; supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist.

Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Rõuge Suurjärvel, Rõuge jõel ja peakraavil 10m.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Kallasraja laius Rõuge Suurjärvel ja Rõuge jõel on 4 meetrit; suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

5.16.3 Haanja looduspark

Planeeringuala jääb Haanja looduspargi territooriumile. Kõik tegevused antud alal peavad olema kooskõlas Haanja looduspargi kaitse-eeskirjaga (vastu võetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr 10 22.01.2015).

5.16.4 Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Detailplaneeringu alal on planeeritava tegevusega seotud strateegiliseks planeerimisdokumendiks Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81).

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala riikliku tähtsusega Rõuge- Haanja-Kütiorg väärtuslikule maastikule. Väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks on maakonnaplaneeringus ette nähtud põhimõtted väärtuslike maastike säilimiseks sh uute hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb säilitada olemasolevad väärtused ning sobitada uued ehitised kooskõlas olemasolevatega. Maa sihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada, et säiliks olemasolev maastiku muster; hoonete ehitamisel, sealhulgas ümberehitamisel, tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone; säilitada vaated väärtuslikele maastiku elementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Uute rajatiste kavandamisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku ajaloolis-kultuurilise taustaga.

5.16.5 Natura 2000 võrgustik

Terve planeeringuala kuulub Natura 2000 loodus- ja linnualasse. Natura 2000 on üleeuroopaline loodus- ja linnualade võrgustik selleks, et kaitsta Euroopa väärtuslikke ja ohustatud looma-, linnu- ja taimeliike ning nende elupaiku ja kasvukohti.

Ala kuulumine Natura võrgustikku ei tähenda veel majandustegevuse keelamist. Üldjuhul tähendab see senise looduskasutuse jätkuvat lubamist ja ka mõistliku arendustegevust.

5.16.6 RMK matkarajad ja matkateed

Detailplaneeringu ala läbivad RMK poolt majandatav Rõuge Ürgoru matkarada (RMK halduses alates 2009 aastast) ja RMK matkatee Peraküla- Aegviidu- Ähijärve haru (aastast 2013). Mõlemad rajad läbivad planeeringu ala sama trassi pidi.

5.17 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud alljärgnevat meetmeid:

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

5.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

5.19 Planeeringu realiseerimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on ehitusprojekti koostamise aluseks, mis ei nõua täiendavaid planeeringuid ega projekteerimistingimuste väljastamise nõuet. Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuuri realiseeritakse krundi omanike poolt.

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

15.03.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafilises osas toodud kaardid.

5.20 Planeeringu elluviimise kava

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

Planeeringu elluviimiskava koostamise vajadus puudub kuna planeeringuga ei lahendata väljapoole detailplaneeringuala mõjutatavaid tegevusi (näit. aleviku või detailplaneeringu lähiala tehnovõrkude, liiklusalade vms tegevusi).

Koostas: Jaan Vene

Vastutav arhitekt : Li Otsing