



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2021-344
Juuli 2022

Tellija: Rõuge Vallavalitsus

RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERING

Juhataja:

Urmas Uri

Projektijuht:

Priit Paalo

Maastikuarhitekt-planeerija:

Silvia Türkson

Kontrollija:

Teele Nigola

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

ÜLDINFO

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

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

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

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD	
PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. ÜLDINE INFO	6
2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	8
2.2.1. FUNKTSIONAALSED SEOSSED ALEViku EHITUSLIKUS RUUMIS NING LIKUVUS- JA LIKLUSANALÜÜS.....	8
2.2.2. KULTUURILISED MÕJUD SH MAASTIK JA MILJÖÖ	11
2.2.3. SOTSIAALSED JA MAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	14
2.2.4. LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	15
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	17
3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK.....	17
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	17
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	17
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	18
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	18
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	19
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	20
3.7.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	20
3.7.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	20
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	20
3.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVÕRK	21
3.7.5. SOOJUSVARUSTUS.....	21
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	22
3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	22
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	22
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	23
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	23
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	24
5. JOONISED - DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA	
5.1. ASENDISKEEM	
5.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS	
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD	
5.4. PÕHIJOONIS	
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavalitsuse 18.05.2021 otsus nr 1-3/42 „Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning selle lisa 1, lisa 2 ja lisa 3.

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

Lisaks määratakse kitsendustega alad ja maa avalikku kasutusse võtmise ja/või servituutide seadmise vajadus.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81);
- Rõuge valla arengukava 2019–2035+ ja eelarvestrateegia (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 22.10.2019 määrusega nr 16);
- „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri“ (vastu võetud Vabariigi Valitsuse 22.01.2015. määrusega nr 10);
- Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010);
- Rõuge aleviku kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang (Kobras AS, 2021);
- Rõuge aleviku kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang (Liikluslahendus OÜ, 2021);
- Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ, 2022);
- Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid.

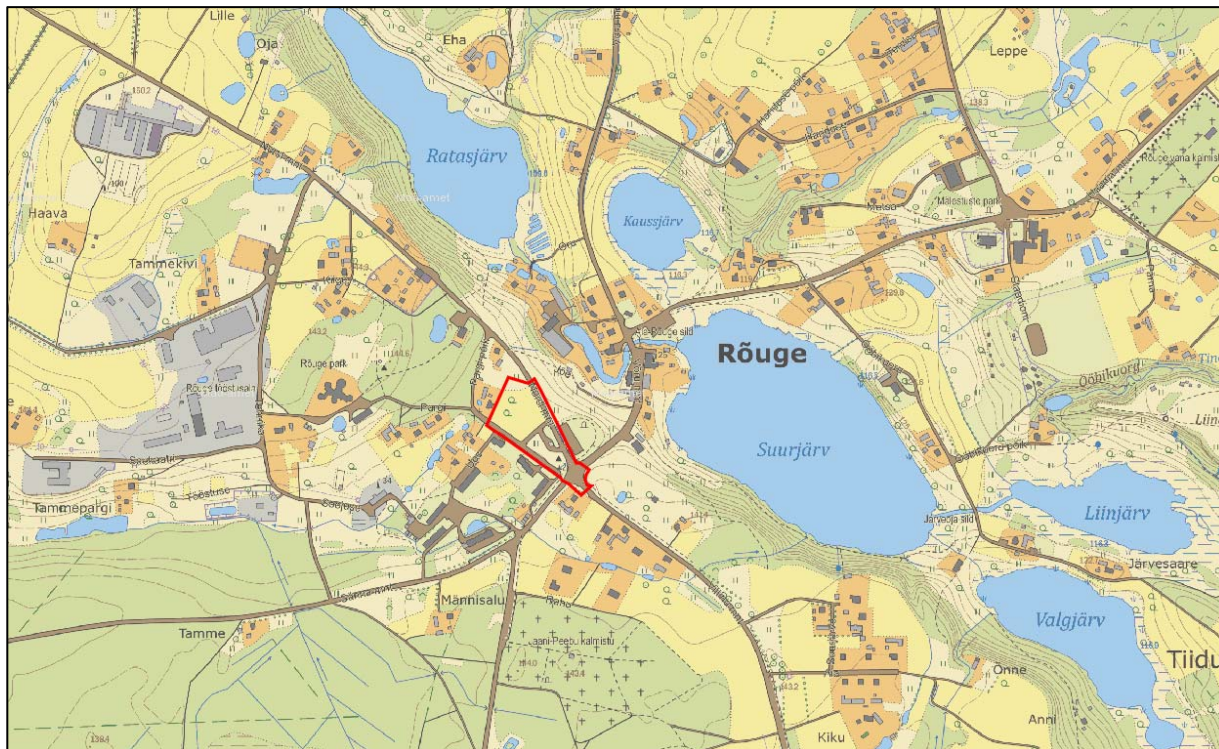
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt 2022. aasta jaanuaris koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu geodeetiline alusplaan“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2022-001). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

Planeeringuala paikneb Rõuge vallas, Rõuge alevikus. Planeeritava ala pindala on ca 1,7 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud asukohaskeemil (skeem 1) ja asendiplaanil (joonis 1).



Skeem 1. Punasega on märgitud planeeringuala asukoht. (Allikas: Maa-ameti geoportaal)

Planeeringualasse jäävad täielikult järgmised maaüksused:

- Laadaplatsi (katastriüksuse tunnus 69701:004:0194, üldkasutatav maa 100%, 7 400 m²);
- 25215 Nursi-Rõuge tee L3 (katastriüksuse tunnus 69701:004:0195, transpordimaa 100%, 816 m²);
- 25215 Nursi-Rõuge tee L2 (katastriüksuse tunnus 69701:004:0191, transpordimaa 100%, 59 m²);
- Nursi mnt 1 (katastriüksuse tunnus 69701:004:0188, ärimaa 100%, 2 719 m²);
- Kaevu (katastriüksuse tunnus 69701:004:0186, üldkasutatav maa 100%, 132 m²);
- 25215 Nursi-Rõuge tee L1 (katastriüksuse tunnus 69701:004:0189, transpordimaa 100%, 66 m²);
- 25215 Nursi-Rõuge tee L4 (katastriüksuse tunnus 69701:004:0187 transpordimaa 100%, 168 m²).

Planeeringualasse jäävad osaliselt järgmised maaüksused:

- 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (katastriüksuse tunnus 69701:005:2810, transpordimaa 100%, 14,85 ha);
- Pargi tänav (katastriüksuse tunnus 69801:001:0102, transpordimaa 100%, 6 175 m²);
- 25215 Nursi-Rõuge tee (katastriüksuse tunnus 69701:004:1530, transpordimaa 100%, 2,86 ha);
- 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee L3 (katastriüksuse tunnus 69701:004:0193, transpordimaa 100%, 232 m²).

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

Rõuge asula reljeef on väga vahelduv, absoluutkõrguste vahemikuga 110 kuni 145. Madalamad alad paiknevad asula keskele jääva ürgoru põhjas. Tänu künklikule maastikule on Rõuge väga maaliline väikeasula, mille erinevatest punktidest avanevad olulised vaatesektorid maamärgina üle maastiku kõrguvalle Rõuge kirikule ning Eesti Ema monumendile.

Alale ei jää ei looduskaitse ega muinsuskaitse piiranguid, küll aga asuvad maaüksuse vahetus läheduses nii Haanja looduspark kui ka kaitsealune Rõuge mõisa park. Looduspark jääb Laadaplatsi maaüksusest teisele poole Nursi maanteed, Rõuge mõisa park ca 70 m loode suunas (foto 1).



Foto 1. Laadaplatsi maaüksus vaadatuna kagust, Eesti Ema monumendi suunast. Üsna lageda Laadaplatsi maaüksuse taga on näha mõisapark ja läbi puude riivamisi ka mõisa endine suvemaja, tänane noortekeskus.

Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Ala paikneb Võru maakonnaplaneeringu 2030+ alusel määratud Rõuge linnalise asustusega alal, väljaspool väärtuslikke maastikke ja rohevõrgustikku. Planeeringuala kõrvale jääv osa Nursi maanteest on maakonnaplaneeringuga määratud ilusaks teelõiguks.

Laadaplatsi kinnistut läbivad Telia Eesti AS ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sideehitised, samuti ulatub sinna Nursi maantee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

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

Rõuge vallas puudub Rõuge valla piirkonna osas kehtestatud üldplaneering, sellest tulenevalt käsitletakse detailplaneeringu koostamist kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Detailplaneering koostatakse tiheasustusega aladel ehitusloakohustusliku ehitise püstitamiseks.

Planeeringuala osas on olemas kehtiv detailplaneering, milles kavandatud krundi (Laadaplatsi) kasutamise sihtotstarve ja ehitusõiguse puudumine ei võimalda maaüksusele kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamist. Nursi mnt 1 krundile määratud ehitusõigus ei võimalda sinna olemasoleva automaattankla juurde täiendavalt ehitusloakohustusliku teenindushoone rajamist.

Olemasoleva detailplaneeringu muutmine on vajalik, kuna 2001. aastal kehtestatud detailplaneering on vana ning selle lahendus ei vasta tänapäeval valla arengusuunale. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine Rõuge alevikku omab valla arengust ja vallaelanike vajadusest lähtuvalt avalikku huvi. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine ning tankla arendus loovad eeldused majanduslikuks arenguks Rõuge alevikus ning avaldab positiivset sotsiaalset mõju, kuivõrd võimaldab pakkuda Rõuge aleviku elanikele ja külastajatele mitmekesisemat kaupa ja teenuseid kaasaegses keskkonnas.

2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

2.2.1. Funktsionaalsed seosed aleviku ehituslikus ruumis ning liikuvus- ja liiklusanalüüs

Planeeringuala jääb Rõuge aleviku linnalise tiheasustusalale piiridesse, kirikust linnulennult ca 900 m ning Rõuge Suurjärve äärest rannalast ca 300 m kaugusele. Ristmiku kõrval paikneb 2010. aastal rajatud 3,6 meetri kõrgune Eesti Vaba



Skeem 2. Planeeringuala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore. **Aluskaart:** Maa-ameti kaardirakendus, 2021

Aleviku olulisemad ühendusteed kohtuvad planeeringuala kagunurgas, kus ristuvad Võru, Sänna, Nursi ja Viitina maantee (skeem 2). See oluline sõlmpunkt saab planeeringu järgselt juurde funktsionaalset kaalu inimeste kohtumisteks ja koondumiseks ning samas suunab inimesi planeeritavat kaubanduskeskust leidma ja kasutama.

Suuri ühiskondlikke ehitisi planeeringuala vahetusse lähedusse ei jää, ent kinnistust edelas, teisel pool Pargi tänavat, asuvad mitmed nõukogude perioodil rajatud korterelamud, millest väiksemad on kahekorruselised ning 250-350 m² ehitisealuse pinnaga (Pargi tn 1, Pargi tn 3). Uue tänava ja Sänna maantee aadressidega korterelamud on Pargi tänava äärsetest mõnevõrra suuremad, kahe-kolmekorruselised ning ehitisealuse pinnaga ca 380-700 m² (foto 2).



Foto 2. Pargi tänav. Otse ette jääb Rõuge mõisa park, vasakule korterelamud, paremal nurgas on näha Laadaplatsi maaüksusest põhja suunas jääv eramu. Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Vahetult Laadaplatsi kinnistu kõrvale, sellest loode ja põhja suunas jäävad Pargi tn 2 ja Pargi põik 1 kinnistud, mis on hoonestatud üksikelmute ja nende abihoonetega. Tegu on nõukogude perioodil rajatud ühepereelamutega, mis on paigutatud mõisapargist otse üle tee. Mõlema kinnistu suurus on ligikaudu 3 750 m² (foto 3). Kuigi kavandatav kaubanduskeskus koos teenindusalaga on eramutega võrreldes sootuks teise funktsionaalsuse ja mahuga on seda erinevust võimalik korvata tänu asjaolule, et Laadaplatsi maaüksus on piisavalt suur, võimaldamaks eri hoonetüüpide vahelise puhverala loomist.

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



Foto 3. Planeeringuala. Näha on ala paiknemine tankla, Nursi maantee ning planeeringualast põhja suunas jäävate eramajade suhtes. **Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021**

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

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

Laadaplatsi maaüksusel kehtib praegu Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“, millega on sinna määratud üldmaa maakasutus, mis on mõeldud haljasalana vabaõhuürituste läbiviimise kohaks. Ka üldplaneeringuga kavandatavate ja arendatavate alade arhitektuursete tingimuste uuringuga on Laadaplatsi kinnistu määratud üldmaaks, mida samas on soovitatud hoonestada 2-3 korruseliste erilahendusega hoonetega. Kuigi kaubanduskeskus kui selline on äriefunktsiooniga ehitis, on tegu aleviku kontekstis olulise avalikkusele suunatud funktsiooniga. Samuti ei ole Laadaplatsi maaüksus üldmaana arendamiseks kõige sobilikum, kuivõrd lähedus suurele maantee ristumiskohale ning sellega kaasnev liiklusrüüa ei toeta sinna eraldiseisva huvipunktina

pargi, mänguväljaku, spordi- või rahvakogunemise platsi rajamist, eriti kuna vastavaid funktsioone toetab paremini juba olemasolev mõisapark, Rõuge rahvamaja ja kirik, Suurjärve äärne rand ning ka Eesti Ema monumendi ümbrus. Tõsi, ka viimane on avatud liiklusrumale. Planeeringuala arendamine toimiks aleviku funktsionaalse terviklikkuse ja maa-ala kasutatavuse mõttes paremini läbi segakasutuse – osaline hoonestus, mis muuhulgas blokeerib maanteemüra ning puhkeotstarbeline kasutus, mis toetab funktsionaalselt kujunevat tõmbekeskust. Kuigi üldmaa funktsiooni asendamine suure kasutatavusega äriefunktsiooniga toob planeeringuala vahetus läheduses kaasa liikluskoormuse kasvu, siis arvestades Liikluslahendus OÜ poolt koostatud liiklusuuringut "Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang" (töö nr 214106), tuleb mootorsõidukite juurdepääs uuele kaubanduskeskusele vajalik lahendada Tankla tänava kaudu, mistõttu väikese kasutuskooormusega Pargi tänav ja Pargi põik on võimalik säilitada rahulike kõrvaltänavatena. Pargi tänavale saab seetõttu suunata ka kaubanduskeskusesse suunduvad kergliiklejad.

Nursi – Rõuge riigimaantee liiklus on tänase seisuga tagasihoidlik – liiklusanalüüsi kohaselt 293 autot ööpäevas, enamkoormatud tunnil on autode arv 30 (see tähendab mõlemas suunas kokku 1 auto iga 2 minuti järel). Kaubanduskeskuse rajamisel on enamkoormatud tunnil tekkiva liikluse prognoos (mõlemas suunas kokku) ligikaudu 80 autot tunnis (ca 1 a/min) ja liiklusanalüüsi kohaselt läbilaskvusega ilmselt mingeid probleeme ei teki. Probleeme ei teki ka mahasõitude nähtavusala tagamisel, sest maastik on avatud ja teekoridori kuju ja reljeef sobilik.

2.2.2. Kultuurilised mõjud, sh maastik ja miljöö

Planeeringuala jääb Rõuge aleviku keskuse lääneosasse ning paikneb mõtteliselt Rõuge ajaloolise mõisasüdame alal, ent see koht on olnud alati hoonestamata. Maastikuliselt on tegu reljeefi kõrgema alaga,



Foto 4. Vaade Laadaplatsi maaüksuselt itta. Näha on nii Rõuge kirik, Eesti Ema monument kui ka tankla. **Allikas:** Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

kus Rõuge ürgoru kaldad on järvede äärsest lohist tõusnud taas järsult kõrgemale. Ürgorg jääb planeeringualast itta ning kuivõrd Nursi maanteest idasse jäävale alale ei ole hoonestust rajatud ning maapind langeb seal järsult allapoole, avanevad planeeringualalt kaugvaated ürgoru idakaldale. Ositi, kohtades, kus ürgoru nõlvadel ei kasva märkimisväärset haljastust, on vaatesektorites näha ka oru põhjas asetsevad järvi. Alalt on vaadeldavad nii Rõuge kirik kui Eesti Ema monument (foto 4). Samuti on selgelt tajutav Rõuge mõisa park, mis moodustab planeeringualast põhja suunas kõrguva ja kompaktse laialehisemetsa ilmega koosluse.

Laadaplatsi maaüksus on hoonestamata ning ka Nursi maanteest ida suunas paiknevad ulatuslikud avatud alad, mistõttu mõjub planeeringuala ümbruse maastik väga avarana. Kuna ala jääb Rõuge aleviku oluliste maamärkide suhtes teisele poole Nursi maanteed, ei sule ala arendamine maanteedelt avanevaid ilusaid vaateid ürgorule ja järvedele. Küll aga võib suure hoonemahu läbimõtlema paigutamine mõjutada maakonnaplaneeringus ilusa teelõiguna arvele võetud Nursi maantee pikisihis avanevaid vaateid ja ruumimuljet ning hakata liigselt domineerima Eesti Ema monumendi suhtes, mistõttu on projekteerimisel vajalik näidata üles monumendi suhtes austavat ja arvestavat lähenemist. Rõuge aleviku kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnangus (Kobras AS, 2021) on vaateid monumendile koos uue hoonemahuga analüüsitud ruumilise mudeli abil nii kaugemalt kui lähemalt, samuti erinevatest olulistest vaatesuundadest (eksperthinnangus joonised 26-32). Skeemil 3 on kujutatud olulist vaatesuunda, mis avaneb aleviku keskusest (ürgoru põhjast) monumendi ja kaubanduskeskuse suunas. Mudeli põhjal on näha, et monument jääb jätkuvalt vaatesektori keskmis domineerima ning eeldusel, et kaubanduskeskuse arhitektuur kujundatakse võimalikult tausta sulanduvaks ning kombineeritakse kõrghaljastusega, on väärtuslik vaatesuund kaitstud.



Skeem 3. Vaade ürgoru põhjast Võru maanteelt lääne suunas. Vaatesektoris koondub fookus Eesti Ema monumendile. Allikas: Kobras AS, Silvia Türkson, 2021

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



Skeem 4. Vaade Pargi tn 3 korterelamu eest Eesti Ema monumendi suunas. Allikas: Kobras AS, Silvia Türkson, 2021

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

Harjumuspärased vaated, mis on seni avanenud Pargi tänava elanikele, muutuvad kindlasti kõige enam. Skeemidel 4 ja 5 on esitatud illustreerivad vaated eluhoonete esiselt alalt ürgoru suunas. Osaliselt on see vaatesektor juba täna varjatud tankla poolt. Skeemil on näha, kuidas planeeringuga kavandatud lahendus vaadet mõjutab. Teatud suundades on nii monument kui kirik varjatud. Pargi tänava hoonestus, mis külgneb Laadaplatsi maaüksusega, saab kõrghaljastuse puhvriga eraldatud kaubanduskeskusest, kuid paratamatult kaotab seega ka tänase avara vaateala.



Skeem 5. Vaade Pargi tn 1 korterelamu eest Eesti Ema monumendi suunas. Eesti Ema monument on varjatud tankla poolt, kuid vaated ürgorule ja kirikule säilivad. Vaade on juba ka praegu mõjutatud praeguse tankla poolt. Allikas: Kobras AS, Silvia Türkson, 2021

2.2.3. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Kõige enam on planeeringuga kavandatud mõjutatud planeeringuala naabruse elanikud Pargi tänaval ja Pargi põigul. Nagu on kirjeldatud peatükis 2.2.1, ei ole Pargi tänavale kavandatud täiendavat mootorsõidukite liiklust, seega ei ole ette näha liiklusest tingitud häiringu märkimisväärtset muutust. Eeldatavalt kasvab Pargi tänaval kergliiklejate ja jalakäijate kasutuskõrge, mis tõstab tänavaruumi aktiivsust.

Laadaplatsi katastriüksuse suurus on piisav, et ligikaudu pool sellest on võimalik reserveerida puhveraladeks ümberkaudsete elanike rahu tagamiseks. Samuti on võimalik kujundada avalikku ruumi, mille abil tehnik hoone ja parkla paremini integreerida aleviku üldisesse ruumilisse struktuuri.

Planeeringuga kavandatu realiseerimine lisab piirkonda lisandväärtust kaasaegse, mugava ja piirkonda sobiva kaubandus- ja teeninduskeskuse näol. Esmatähtsusele ja teenustele tekib hea juurdepääs. Eeldatavalt omab kaubanduskeskus ka teatavat positiivset mõju lähipiirkonna kinnisvara väärtusele. Lisaks loob planeeringuga kavandatu ellu viimine Rõuge valda juurde töökohti.

Kaubanduskeskus avaldab mõju asukoha majanduslikule atraktiivsusele – potentsiaalselt meelitab kaubanduskeskuse ning tankla poolt kujundatud teeninduskeskkond lähedusse ka teisi teenusepakkujaid.

Planeeringualale lähim alajaam (Arengu:(Mõniste) jääb sellest ligikaudu 85 m kaugusele kirdesse ning ala läheduses, ca 20-50 m kaugusel läänes paiknevad nii vee-, kanalisatsiooni- kui kaugküttetorustikud, mis tähendab, et planeeringuala vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud.

Liikluslahenduse väljaehitamine ei nõua samuti suuri eelinvesteeringuid. Liikluslahendus OÜ poolt koostatud liiklusuuringu ja Kobras OÜ poolt koostatud asukohavaliku eksperthinnangu alusel on planeeringualale rajatava kaubamaja asukoht juurdepääsude ja liikluslahenduse rajamise mõttes üks kõige soodsamaid võrreldes teiste võimalike asukohtadega Rõuge alevikus. Oluline on kergliiklusteede lähedus ning võimalus tagada mootorsõidukite juurdepääsu nähtavuskaugused olemasoleva Tankla tänava ning Nursi maantee ristumiskohal.

2.2.4. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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



Foto 5. Laadaplatsi maaüksus on valdavalt kaetud niidetava rohumaaga. Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

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

Planeeringualal levivad nõrgalt leetunud (Lkl) mullad. Leetunud mullad on happelised liiv (liiv liivsavil) või harvemini saviliiv liival mullad.

Ala lääneosas, ligikaudu 1 700 m² suurusel maa-alal asuvad ümbruskaudsete elanike aiamaad ja kasvuhooned. Ülejäänud 5 500 m² krundi pindalast on varem olnud samuti kasutusel osaliselt aiamaadena, osaliselt

hooldatava rohumaana, mistõttu puudub seal märkimisväärne kõrghaljastus. Vana Viitina maantee ja kunagise mõisa peaallee ehk praeguse Pargi tänava sihis kasvavad reas üksikud harilikud saared.

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



Foto 6. Laadaplatsi maaüksusel kõrghaljastus praktiliselt puudub. Ainsateks vanemateks ja märkimisväärsimateks puudeks on üksikud Pargi tänava ääres kasvavad h. saared. **Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021**

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK

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

Laadaplatsi maaüksusele kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele tankla teenindushoone planeerimine alale vajab juhtotstarbe muutmist ärimaaks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rõuge valla üldplaneeringut maakasutuse osas. Planeeringuga kavandatakse alale ärimaa juhtotstarve.

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundiipiiride muutmist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Ehitusõiguse tabel on esitatud põhijoonisel.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on (vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”): 12130 Toitlustushooned, 12300 Kaubandus- ja teenindushooned.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” peab hoonete vahel olema vähemalt 8 meetri laiune tuleohutuskuja. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. 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 tuleseksioonidest.

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusala on planeeringul määratud ulatuslikumana kui on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimaldada paindlikult hoonete lõplikku asukohta valida. Hoonestusala määramisel on Laadaplatsi kinnistul arvestatud Nursi mnt teekaitsevööndiga (30 m), krundi põhja ja lääne poolsest küljest on määratud 20 m laiune puhver eluhoonetest ning teistest külgedest on arvestatud tuleohutuskujaga (4 m). Nursi mnt 1 krundi hoonestusala määramisel on arvestatud Nursi mnt teekaitsevööndiga (30 m) ning ülejäänud külgedel tuleohutuskujaga selle pooles ulatuses (4 m).

Nursi mnt 1 krundile on määratud hoonestusala erisus (joonis 4), kuhu on lubatud rajada vaid katusealuse laiendust, mis ei piira Nursi mnt nähtavust.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel.

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeringuala hoonestus peab moodustama tänapäevase ja kvaliteetse arhitektuurse terviku. Tankla teenindushoone ja tankurid peavad olema ühendatud varikatusega ja ühtses stiilis. Soovitatavalt tuleb praegune ebakvaliteetne tankimiskoht ümber ehitada.

Hoone põhimahtudel ei tohi domineerida erksad põhitoonid, sh. punane, sinine, kollane, roheline, violetne. Eelpoolnimetatud korporatiivseid värvilahendusi, sh. ka valgustatult, tohib kasutada hoone varikatuste servades, eraldiseisvatel reklaampostidel ja teistel väiksemahulistel, eenduvatel või süvistuvatel fassaadiosadel.

Hoonete küljes võivad olla peamiste kaubamärkide ja soovi korral hoone nime valgustatud logod, ning väikesemahulised reklaamid sissepääsude juures. Kogu muu reklaam tuleb paigutada hoonest eraldisesvatele reklaampostidele ja -tahvlikele.

Hoonete arhitektuur peab olema kvaliteetne, tänapäevane ja funktsionaalne. Hoone sissepääsud peavad olema selgelt eristuvad ja hästi valgustatud, soovitatavalt markeeritud varikatustega või teiste sobivate kvaliteetsete arhitektuursete võtetega.

Hoone ümbrus ja parklad peavad olema inimeste liikumiseks ja valvekaamerate tööks nõuetekohaselt valgustatud. Hoone küljes olevad inimesi pimestavad valgustid või prožektorid on keelatud. Valgustus peab olema funktsionaalne ja suunatud, vältida tuleb ümbruskonna valgusreostust.

Hoone põhimahud peavad olema keskkonda sulanduvad, soovitatavalt tumedamates hallides toonides. Hoone seinamaterjalina on lubatud kasutada eelpoolnimetatud tonaalsuses nn. *sandwich*-paneele.

Hoone esindusfassaadidel, mis jäävad Nursi-Rõuge tee ja ristmiku poole, ei tohi terasplekk domineerida ja tuleb katta esinduslikuma materjaliga, nagu kvaliteetselt disainitud puitlipistik, puitvooder või muu samaväärne.

Eelpoolnimetatud fassaadidel tuleb vähemalt 1/3 osas kasutada põrandani ulatuvat klaasfassaadi.

Keelatud on mistahes nn. retrostiilis lahendused, imiteerivad materjalid, plastraamidega avatäited, plastikust fassaadidetailid ja vooder. Fassaadidel on lubatud kasutada kvaliteetset, värvitud või roostevaba terast, puitu, klaasi ja betooni.

Hoonete lubatud katusekalded on 0-5 kraadi, põhimahu osas on eelistatud parapett-katus sisemise veeäravooluga.

Lubatud on piirata vaid krundi majandussuunitlusega osad (nt ladustamisplats, laadimisala). Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud hoonega ühtses arhitektuurses võtmes. Suurim lubatud kõrgus on esitatud põhijoonise (joonis 4) ehitusõiguse tabelis.

3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud liikluslahendus on esitatud põhijoonisel. Mootorsõidukite juurdepääs on kavandatud Nursi-Rõuge tee L3 maaüksuselt, kus Laadaplatsi krundi sisse- ja väljasõidul on lubatud nii parem- kui vasakpööre. Nursi mnt 1 sisse- ja väljasõidul säilib olemasolev olukord.

Pargi tn 1 ja Sänna mnt 2 krundiga paralleelselt kulgev Pargi tänav on planeeringuga kavandatud õuealaks, et tagada kergliiklejate turvaline juurdepääs planeeringualale.

Laadaplatsi krundil asuvasse parklasse on planeeritud 32 parkimiskohta, millest 1 parkimiskoht tuleb määrata invakohaks. Laadaplatsi kinnistul on lubatud normatiivist vähem parkimiskohti rajada, kui parkimiskohtade arvu projekteerimisel selgub, et kaupluse prognoositav külastatavus on väiksem, kui normatiivne parkimiskohtade arv. Nursi mnt 1 krundil asuvasse parklasse on planeeritud 19 parkimiskohta, millest 1 parkimiskoht tuleb määrata invakohaks.

Detailplaneeringuala asub parkimisnormatiivi määratlusega üksikelamute piirkonnas. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 1 ja 2. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda.

Tabel 1. Parkimisarvutus Laadaplatsi kinnistule

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivkohane
Laadaplatsi (autod)	Väikeelamute ala (kauplused) 1/30	1300/30=43	43
Laadaplatsi (jalgrattad)	Keskuse klass, mujal (kauplused) 1/150	1300/150=9	9

Tabel 2. Parkimisarvutus Nursi mnt 1 kinnistule

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivkohane
Nursi mnt 1 (autod)	Väikelamute ala (kauplused) 1/30	450/30=103	15
Nursi mnt 1 (jalgrattad)	Keskuse klass, mujal (kauplused) 1/150	450/150=2	3

Jalgrattaparkla täpne asukoht tuleb määrata hoone projekteerimisel. Lubatud on jalgratta parkla lahendamine hoone mahus sissepääsu lähedal.

Parkla autoliiklus on lahendatud kahe suunalisena. Nursi-Rõuge tee L3 maaüksuselt on kavandatud kaks sisse- ja väljasõitu, millest üks on kavandatud teenindava transpordi juurdepääsuks ja tagatud selleks piisav ruum manööverdamiseks.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringuala on valdavalt lage, mistõttu tuleb olemasolevaid puid-põõsaid likvideerida minimaalselt. Piirkonnale omase haljastatud ilme tagamiseks on kavandatud rajada uut haljastust. Istikud peavad olema vähemalt 3-4 meetri kõrgused ja linnatänavale sobilikult koolitatud.

Haljastuslahendus esitatakse koos hoone projektiga. Haljastuslahendus tuleb realiseerida koos hoonega, hiljemalt hoone valmimise ajaks. Puude asendamine põõsastega ei ole lubatud. Soovitav on puude alla kujundada varjutaluvatest liikidest põõsarinne.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Rõuge valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on esitatud tehnovõrkude planeeritud paiknemine, täpne asukoht ja lahendus selgub edasise projekteerimise käigus.

3.7.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt OÜ Rõuge Kommunaalteenus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 veevarustus on ette nähtud Kaevu kinnistu (kü 69701:004:0186) piirilt. Veetorustik tuleb paigaldada Pargi tn äärest kuni kinnistute liitumispunktini. Veetorustiku rajamisel tuleb kasutada 32-63 mm PEM tüüpi torusid ja sobivaid liitmikke olemasoleva PEM tüüpi torustikuga liitumiseks.

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 ja standardile EVS 812-6:2012+A1+A2. Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuju 8 m või kompenseerida tuleohutuskuju puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse kohaselt planeeringuala keskpunktist ca 100 m kaugusele Sänna mnt 2 kortermaja ette (hüdrant 4). Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

Tagatud peab olema arvutuslik minimaalne tuletõrjeevee vooluhulk 20 l/s vähemalt 3 h jooksul.

3.7.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Kanaliseerimisvarustus on kavandatud vastavalt OÜ Rõuge Kommunaalteenus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 veevarustus on ette nähtud Kaevu kinnistu (kü 69701:004:0186) piirilt. Reoveetorustik tuleb paigaldada Pargi tn äärest kuni kinnistute liitumispunktini. Torustiku rajamisel tuleb kasutada 110-160 mm läbimõõduga kanalisatsioonitorustikku ning kõik liitmikud peavad sobima olemasoleva torustikuga.

Tänavate ja hoonete sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud vertikaalplaneerimisega tagada sademevee juhtimine hoonetest eemale ning seejärel suunata sademeveetorustikuga Rõuge jõkke. Sademeveetorustik tuleb rajada Alaveski kinnistult Jõe tänava suunas, kus see Võru mnt 1 krundi servast Rõuge jõkke juhitakse. Kuna uus sademeveetorustik on näidatud Rõuge jõe läheduses läbi teise kinnistu, siis antud lahendus on võimalik rajada üksnes Võru mnt 1 maaüksuse omaniku loal, milleks tuleb seada servituut Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 kinnistu omaniku kasuks.

3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 03.01.2022 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 396168.

Elektrivarustus on kavandatud planeeringualale 10 kV maakaabelliiniga olemasolevast õhuliini mastist nr 13 alajaamast. Planeeringuala koormuskeskme lähedusse, Laadaplatsi krundile, on planeeritud uus alajaam. Kavandatud alajaamast saavad Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 kinnistud elektri 0,4 kV maakaabelliinidega.

Elektrivarustuse tagamiseks tuleb kruntide piiridele paigaldada 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrikaableid ei tohi paigaldada piki sõiduteed. Samuti ei ole lubatud paigaldada elektrikaablite kaitsetsoonidesse teisi tehnovõrke.

Planeeringualale tuleb rajada välisvalgustus, mis lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust. Täpsem välisvalgustuse lahendus antakse hoone projektiga.

Hoonete katusele on lubatud rajada ka päikesepaneelid (tingimused täpsemalt ptk 3.7.5).

3.7.4. Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonilahendus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS 21.12.2021 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 10171636.

Planeeringuga nähakse ette telekommunikatsiooni ühendus Laadaplatsi kinnistule kavandatud hoonesse. Vastavalt tehnilistele tingimustele on võimalik kaablit kahte moodi vedada, vase- ja FOC tehnoloogial. Vasetehnoloogial tuleb maandada aktiivkapist RGE kuni hoone sideruumini kaabel VMOHBU 10x2x0,5. Kaabel tuleb otsastada. FOC tehnoloogial tuleb maandada vähemalt 12 kiuline SM FOC aktiivkapist RGE kuni hoone sideruumini ning kaabel tuleb otsastada.

Kui projekteeritavale ja ehitatavale hoonele jäävad ette olemasolevad siderajatised, tuleb tellida uued tehnilised tingimused ning koostada projekt olemasolevate sideehitiste väljakandeks/ümberpaigutamiseks.

Nursi mnt 1 kinnistu sidelahenduse rajamiseks on samuti kaks alternatiivi. Vasetehnoloogial tuleb lahendada kaablimahu suurendamise küsimus vajaliku mahuni, kui ei piisa olemasoleva kaabli mahust (VMOHBU 3x2x0,5). Kaabel tuleb otsastada sideruumis. FOC tehnoloogiat kasutades tuleb maandada alates aktiivkapist RGE kuni hoone sideruumini vähemalt 4 kiuline SM FOC ning kaabel tuleb otsastada.

Hoonete sisevõrk tuleb ehitada vähemalt CAT5E standardile vastava kaabliga.

3.7.5. Soojusvarustus

Alale kavandatavale hoonele on võimalik soojusvarustuseks kasutada nii kaugkütet kui ka päikeseenergiat.

Kaugkütte baasil soojusvarustus on kavandatud vastavalt OÜ Rõuge Kommunaalteenus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Laadaplatsi kinnistule tuleb tuua Uus tänavast ca 200 m pikkune kaugküttetorustik.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud hoone katusele, kusjuures hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi. Seejuures tuleb tagada:

- paneelide ohutus - projekteeritud on nõuetekohased kinnitused, tagatud on lumekoormus ja tuulekindlus (selleks peavad olema tehtud vastavad kandvusarvutused) jms;
- päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust ega varju;
- päikesepaneelid ei tohi kitsendada naaberkinnistu kasutamist ega kahjusta kultuuri- ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei tohi häirida liiklust ega tänaval liiklejaid.

3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Vajadusel lahendatakse eraldi jäätmemaja paiknemine projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Avalik pakendite kogumispunkt tuleb lahendada hoonesiseselt.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskooormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

Planeeritud hoone tehnoeadmete puhul tuleb tagada vastavus kehtivatele müranormidele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid, nagu müratõkkeseinad vms.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse tööde teostamist olemasolevate elamute läheduses öhtusel ajal (alates kella 18.00 õhtul kuni 8.00 hommikul) – nii saab tagada ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele. Mürarikkamate tööde teostamise korral on soovitatav naaberel elanikke mürarikkast tööperioodist kirja teel teavitada. Müra vähendamise abinõuks on ka töökorras tööriistad ja nõuetele vastavad ehitusmasinad. Lisaks tuleb valida intensiivselt tolmu tekitavate tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega) ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine). Ehitustööde tegemisel tuleb järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, tuleb rakendada keskkonnakaitse abinõusid ja kinni pidada tavapäraest ohutusnõuetest. Tööde tsoon tuleb piirata ohutuse eesmärgil ehitustööde ajal ajutise aiaga, nähtavale kohale tuleb paigutada ehitustööde kohta käiv infotahvel.

Kasutusele tuleb võtta kõikvõimalikud ennetavad meetmed, mis välistaksid pinnase, pinna- ja põhjavee reostumise ohu.

3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuala servituutide ettepanekud on graafiliselt kujutatud tehnoorkude joonisel (joonis 5).

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnoorkud ja –rajatised. Alal kulgeb sidekaabel (kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge). Tehnoorkude kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib ehitusseadustik.

Planeeritud sidekaablile on määratud Telia Eesti OÜ kasuks servituut kaitsevööndi ulatuses (1 m mõlemale poole kaabli teljest). Planeeritud kaugküttetorustikule, ühisveevärgi ja kanalisatsioonirajatistele on määratud isikliku kasutusõiguse seadmine OÜ Rõuge Kommunaalteenus kasuks kaitsevööndite ulatuses (2 m mõlemal pool liinitelge või rajatise äärest). Lisaks planeeritud ja olemasolevale elektrikaablile on määratud isikliku kasutusõiguse seadmine Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevööndite ulatuses (1 m mõlemal pool liinitelge või rajatise äärest).

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videoalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi, aknaid ja väravaid.

3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui detailplaneeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

Planeeringus on sätestatud ehitusjärjekorraks, et arendusega seotud teed ja tehnovõrgud tuleb läbi projekteerida ja ehitusload taotleda ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid (kõik kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid), mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte 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. EhS § 27 alusel planeeringualal projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul;
- planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasjade omanike ja Rõuge valla vahel haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule;
- ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas;
- planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale;
- enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid, kui on välja ehitatud tehnovõrgud ja teed, mis krundi teenindavad;
- enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö.

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Telia Eesti AS		
	Elektrilevi OÜ		
	OÜ Rõuge Kommunaalteenused		
	Päästeameti Lõuna päästekeskus		
	Võru mnt 1		