



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP-11-18

Rõuge alevik

TINDI TN 8 KRUNDI DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE

I köide

Huvinatut isik: **Peter Maran**

Büroo juhataja: **Evelyn Jallai**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

**Tartu
2018**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	4
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
4.2. Krundi ehitusõigus	4
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	4
4.4. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
4.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	6
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	6
4.7.1. Veevarustus.....	6
4.7.2. Tuletõrje veevarustus.....	6
4.7.3. Kanalisatsioon	6
4.7.4. Sademevesi.....	7
4.7.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus	7
4.7.6. Sidevarustus.....	7
4.7.7. Soojavarustus.....	7
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	8
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	9
4.10. Servituutide määramise vajadus	9

II GRAAFILINE OSA

- Algamisjoonis M 1:500

Joonis 1

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Peter Maran.

Vajadus

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Tindi tn 8 krundi (kt 69701:004:1442) olemasolevat maakasutuse sihtotstarvet.

Eesmärk

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kaaluda võimalust määrata Tindi tn 8 krundile ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone rajamiseks, anda lahendused tehnovõrkude rajamiseks ning määrata krundile juurdepääs.

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel kasutatakse geodeetilise alusplaanina Geodeesia OÜ poolt 09.2018. a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-1465).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 13.04.2018. a Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/81);
- Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010)

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Tindi 8 kinnistu suurusega 0,58 ha asub Rõuge aleviku idapoolsel äärealal, Rõuge-Rebäse-Haanja tee servas. Katastriüksuse otstarve on maatulundusmaa. Ala on hoonestamata (v.a alajaam Renne (Mõniste)).

Planeeritava ala idapiirile ulatub osaliselt üks Tindi oja haru ja krundi lõunanurgast Tindi oja kalda piiranguvöönd (50 m). Tindi oja peasängi asukohas elutseb III kategooria kaitsealune liik (*Lutra lutra* – saarmas). Oja sängi ulatub Rõuge ürgoru kuulsaim sälkorg, Ööbikuorg, mis piirab põhjast muistset linnamäge. Ööbikuoru servas, planeeringualast lõuna suunas asub Ööbikuoru Külustuskeskuse näol ühiskondlike ehitiste maa Võrumaa kõrgeima vaatetorni (Pesapuu), laululava ja teeninduskeskusega.

Lähim kinnismälestis asub planeeringualast ca 110 m kaugusel edelas. Tegemist on asulakohaga, mille kaitsevööndi ulatus on 50 m mälestise piirist.

Planeeritavale maaüksusele ulatub maantee kaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast). Maantee planeeringuala poolsele küljele on rajatud valgustatud kergliiklustee, mis osaliselt läbib planeeritavat krunti.

Tindi tn 8 kinnistu piirneb teisel pool maanteed põhjast, idast ja edelast elamumaa kruntidega, idanaabriks on krunt, mille juhtotstarbeks on määratud ärimaa ning antud kinnistul asub multifunktsionaalne keskuse hoone.

Planeeritaval krundil puudub kõrghaljastus. Tegemist on tasase niidetud rohumaaga, millel on kerge langus ida suunas. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 140,03 – 142,72.

Madalaim punkt jääb Tindi oja põhja. Maa-ameti mullakaardi alusel esinevad planeeritaval krundil kahkjad leetunud mullad (LP) ja gleistunud kahkjad leetunud mullad (LPg).

Planeeringuala paikneb Haanja looduspargi (keskkonnaregistri kood KLO1000469) territooriumil, mis on ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluv Haanja linnu- ja loodusala (EE0080613). Haanja looduspark on loodud Haanjamaa maastiku, looduse ja pärandkultuuri säilitamiseks.

Võru maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ lähtuvalt on Rõuge alevik ja selle lähiümbrus väärtusliku maastiku ala. Planeeritav maaüksus ulatub nn I klassi alale ehk Rõuge-Haanja-Kütiorule, mis põhiosas langeb kokku Haanja looduspargi territooriumiga. Antud alal on oluline maastikuliste väärtuste hoidmine, vaadete avamine ja Rõuge alevikule arhitektuursete soovitude koostamine.

Samuti kuulub planeeringuala maakondliku rohelise võrgustiku tugiala koosseisu, Härämäe tugialale, kus valdavalt esinevad segametsad väikeste lagendikega kuppelmaastikul.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud andmete põhjal on Rõuge alevikus põhjavesi kaitstud ehk väga madala reostustundlikkusega.

Krundile puudub juurdepääsutee.

Tehnovõrkudest ulatuvad planeeringualale elektri madalpinge maakaabelliinid, elektri alajaam ja sidetrass.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada planeeritav maaüksus kaheks. Kuna planeeringuala läbib olemasolev avalikult kasutatav kergliiklustee, tehakse ettepanek määrata antud osa kinnistust transpordimaa sihtotstarbega krundiks (POS 1) ning anda võimalus selle hilisemaks liitmiseks olemasoleva Rõuge-Rebäse-Haanja tee krundi (kt 69701:004:1540) koosseisu.

Ülejäänud ala olemasolevast Tindi tn 8 krundist on kavandatud üksikelamu maaks.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina algatamisjoonisel.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstistamine keelatud. Hoonestusala minimaalne

kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt neli meetrit, maantee servast kaugemal vastavalt riigitee kaitsevööndi ulatusele.

Krundi hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on antud algatamisjoonisel. Hoonestusala sees on näidatud planeeritud võimalike ehitiste soovituslik asukoht.

4.4. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb kirdepiiril riigiteega nr 25186 Rõuge-Rebäse-Haanja tee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 31.12.2017. a seisuga oli 559 a/ööp¹. Planeeritava ala asukohas on alevikusisesel maanteel kehtestatud suurimaks lubatud sõidukiiruseks 50 km/h.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on kavandatud mööda olemasolevat juurdepääsuteed läbi Tindi tn 6 krundi (kt 69701:004:0121), mahasõiduga Rõuge-Rebäse-Haanja teelt ning üle kergliiklustee.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Eramule nähakse ette kolm parkimiskohta. Parkimiskohtade arvu määramisel on lähtutud Eesti Standardi (EVS 843:2016 Linnatänavad) tabelist 9.2.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Planeeringuala läbiv maanteeäärne kergliiklustee on määratud eraldi transpordimaa krundile (POS 1), et tagada selle avalik kasutus olemasolevat kinnistut koormamata.

Algatamisjoonisel on näidatud juurdepääsu võimalik asukoht ja liikluslahendus.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala pinnakatte moodustab looduslik niidetud rohumaa.

Privaatsuse ja esteetilisuse tõstmise eesmärgil on planeeritud krundile lubatud kõrg- ja madalhaljastuse rajamine.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- vältida kujundatavaid taimevorme, v.a hekid;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist

Krundi piiridele (v.a maanteepoolsele piirile) on lubatud rajada maksimaalselt 1,2 m kõrgune piire. Eelistatavalt rajada piire hoonete lähedusse. Soovitav aia/tara tüüp on traditsiooniline puidust lippaet või Rõugele iseloomulik hekk kõrgusega 1,2 m, millele võib sissepoole lisada mitte üle 1,2 m kõrguse võrkaia. Mitte rajada kaarja ülaserva ja valgeks värvitud lippidest aedu ning massiivseid tellistest värava-/aiaposte. Piirde rajamisel on oluline tagada aastaringne vaba juurdepääs alajaamale ja nähtavus külgnähtavusalas.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Rõuge valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

¹ Maanteeameti liiklussageduse statistika vastavalt 2017. aasta loendusaruandele

4.6. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Kavandatud hoonestusala asub naaberkinnistu olemasolevast hoonest vähemalt 20 meetri kaugusel.

Planeeritud on rajada I kasutusviisiga hooned, milleks on üksikelamu abihoonetega. Hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3.

4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.7.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Piirkonnas puudub ühisveevärk.

Planeeritud lahendus

Detailplaneeringu realiseerumisel tagatakse veetarbimine olmevee näol.

Planeeritava elamumaa krundile nähakse ette kaevu rajamise võimalus.

4.7.2. Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringualale lähim tuletõrje veevõtukoht asub Ööbikuoru keskuse juures ehk planeeritavast krundist linnulennult ca 105 m kaugusel.

Planeeritud lahendus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 +A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Vajalik vooluhulk väliskustutuseks on 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Vastavalt eelnevatele andmetele on vajaliku kustutusvee hulk 108 m³.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ võib tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m. Planeeringualale kavandatud hoonestus paiknebki umbes sellel kaugusel olemasolevast Ööbikuoru keskuse juures asuvast tuletõrje veevõtukohast.

4.7.3. Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon.

Planeeritud lahendus

Elamumaa kinnistule on ette nähtud lokaalne kanalisatsioon.

Reovesi kogutakse septikusse, kust nõuetekohaselt puhastatud heitvesi juhitakse imbväljakule. Reovee immutamisel pinnasesse lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded,

heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“, mille § 6 lg 4 kohaselt peab heit- ja sademevee immutussügavus olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ja jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Algatamisjoonisel näidatud imbväljaku asukoht on soovituslik ning seda võib vastavalt geoloogilistele ja/või loodulikele võimalustele ja tingimustele ning ehituslikele iseärasustele muuta.

4.7.4. Sademevesi

Olemasolev olukord

Piirkonnas puudub sademeveekanaliseatsioon.

Planeeritud lahendus

Sademevesi on planeeritud immutada kruntidel pinnasesse või juhtida olemasolevasse Tindi oja.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.

4.7.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Olemasolev olukord

Detailplaneeringu alasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad elektri maakaabelliinid ja alajaam Renne: (Mõniste).

Tindi tn 8 kinnistut läbib kergliiklustee on valgustatud.

Planeeritud lahendus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Elektrikaablite paigutamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Kinnistuse sisene välisvalgustus lahendatakse eraldi projekti koosseisus.

4.7.6. Sidevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala põhjanurka läbib Telia Eesti AS-le kuuluv sidetrass.

Planeeritud lahendus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti OÜ poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

4.7.7. Soojavarustus

Olemasolev olukord

Piirkonnas puudub kaugkütte võimalus.

Planeeritud lahendus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal puudub kehtiv üldplaneering. Tindi tn 8 krunt asub olemasolevate elamumaade vahetus naabruses, kus eluhoone rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

Vastavalt Võru maakonna teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ asub detailplaneeringus käsitletav maaüksus väärtusliku maastiku alal, kus on vajalik maastikuliste väärtuste hoidmine ja vaadete avamine. Planeeritav krunt paikneb tasase reljeefiga maastikul, millest veidi eemale lõuna suunas jääb puude-põõsaste varju Tindi oja. Oja nõlvadest saab alguse maapinna mitmekesisem reljeefimuutus, mis toob lõuna ja edela suunda liikudes kaasa kauneid vaateid. Planeeringualale vaated ei ulatu ega avane, mistõttu ei kaasne planeeritava ehitustegevusega emotsionaalsete vaadete sulgemist ega maastikulise väärtuse vähendamist. Samuti võetakse detailplaneeringu koostamisel arvesse varasemat Rõuge valla üldplaneeringu koosseisus koostatud tööd „Üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuurilised tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“, millega hoonestamise juures arvestatakse. Hoonestamisel on vajalik järgida paikkonna ehitustraditsioone.

Kirdest piirneb planeeritav ala Rõuge-Rebäse-Haanja teega (nr 25186). Riigitee läheduses tuleb arvestada võimaliku liiklusrumina, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Planeeritava elamu välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müratase ruumides vastavad sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müratase ruumides elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratase mõõtmise meetodid“ esitatud normtasemetele.

Planeeritud hoonete paiknemine maanteest eemal (lähim lubatud asukoht maantee servast 30 m) lubab eeldada, et müratase eluhoones ei ületata.

Maanteeamet ei võta kohustusi riigiteest tulenevate normatiivide ületatavate keskkonnaparameetrite ja leevendusmeetmete rakendamise osas. Olukorra hindamisel ja vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal või kinnistu omanikul.

Ehitustegevuse käigus kaasneb mõningast müra, kuid see on ajutine ning lühiajaline. Ka eeldatav mõju õhusaastele on vähenenud ja võib esineda lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööhoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku. Põhiline õhusaaste allikas on hoonete soojavarustus. Koostatava detailplaneeringu lahenduses kaalutakse keskkonnasäästlike tehnoloogiate kasutamist.

Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses ja ehitusõiguse realiseerimine ei eelda ulatuslikke pinnaseteid ega muuda üldist reljeefi. Samuti ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele ning kliimale. Planeeritav krunt asub kaitstud põhjaveega alal, kus võib pinnasesse juhtida mehhaaniliselt puhastatud vett kuni 5 m³ ööpäevas.

Planeeringuala paikneb Natura 2000 alal, kuid konkreetsetel krundil ei asu kaitstavaid loodusobjekte, kaitstavate liikide elupaiku või kasvukohti. Krundil ei asu ka ühtegi kultuurimälestist. Kavandatava tegevusega ei põhjustata ebasoodsa mõju teket Natura 2000 võrgustiku ja Haanja looduspargi kaitse-eesmärgile.

Kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjäätmek ja olmejäätmek. Ehitusjäätmek viiakse taaskasutusse. Jäätmek kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmek tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmeketele. Biolagunevad jäätmek on soovitatav komposteerida. Jäätmek äravedu korraldab kogumisevahendi omanik või haldaja oma vahenditega või kokkuleppel spetsialiseeritud

jäätmekäitlusettevõttega. Territooriumi valdaja peab tagama Rõuge valla jäätmehoolduseeskirja täitmise.

Kavandatav tegevus ei muuda oluliselt ala ilmet ega ruumilist struktuuri. Tindi tn 8 krundile ei planeerita olulise ruumimõjuga objekte.

Planeeringuga nähakse ette Tindi tn 8 kinnistule üksikelamu ja abihooned, mille rajamisega kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ja kinnistupõhised.

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud arhitektuurilised tingimused on kajastatud algatamisjoonisel.

Uued hooned peavad sobima piirkonnas välja kujunenud ehituslaadiga. Järgima peab traditsioonilisi ehitumahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, välisviimistlusmaterjalid).

Abihooned ja nende viimistlus peavad olema kooskõlas elamu omaga.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, katusekivi, laastkatus, plekk-katus). Hoonete värvimisel on soovitatav kasutada naturaalseid maastikku sobivaid värvitoone (mitte kasutada külmi ja intensiivseid toone).

Vältida imiteerivaid materjale.

4.10. Servituutide määramise vajadus

Tabelis 1 on ära toodud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud algatamisjoonisel.

Tabel 1. Servituutide vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Tindi tn 8	Olemasolev elektri madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse ja tehnovõrgu hooldamise võimalus
	Olemasolev alajaam	Tagada elektrivarustuse ja elektrirajatise hooldamise võimalus
	Olemasolev Tindi oja	Tagada pinnase- ja sademevee äravool
	Olemasolev sidetrass	Tagada sidevarustuse võimalus
Tindi tn 6	Olemasolev juurdepääsutee	Tagada juurdepääs Tindi tn 8 krundile