



Paabor Projekt OÜ

Reg nr: 14260182

Kalda tee 8-80

50703 TARTU

Tel: +372 5358 6223

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-3-2019

VÕRU MAAKOND, RÕUGE VALD, RÕUGE ALEVIK

TINDI TN 8 KINNISTU

DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:

Rõuge Vallavolikogu

Planeeringu korraldaja:

Rõuge Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Peter Maran

Planeeringu koostaja, maastikuarhitekt:

Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta.....	3
3. Planeeringu koostamise eesmärk.....	4
4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Geodeetiline alusplaan	5
6. Planeeringualal ja lähialal kehtivad detailplaneeringud	5
7. Planeeringulahendus.....	5
7.1 Olemasolev olukord.....	5
7.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
7.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
7.4 Krundi ehitusõigus	6
7.5 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	8
7.6 Ehitistevahelised kujud.....	9
7.7 Tehnovõrkude lahendus.....	9
7.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	9
7.7.2 Sademevesi	10
7.7.3 Tuletõrje veevarustus.....	10
7.7.4 Elektrivarustus.....	10
7.7.5 Soojusvarustus	11
7.7.6 Sidevarustus.....	11
7.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
7.8.1 Haljastuse põhimõtted	11
7.8.2 Haljastuslahendus	11
7.8.3 Vertikaalplaneerimine	12
7.8.4 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	12
7.9 Keskkonnatingimuste seadmine	12
7.9.1 Jäätmehooldus	13
7.9.2 Planeeringuga kaasnevad mõjud	13
7.10 Servituutide vajaduse määramine.....	14
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
8. Detailplaneeringuga esitatav koosseis.....	16
9. Kooskõlastused ja koostöö	17

SELETUSKIRI

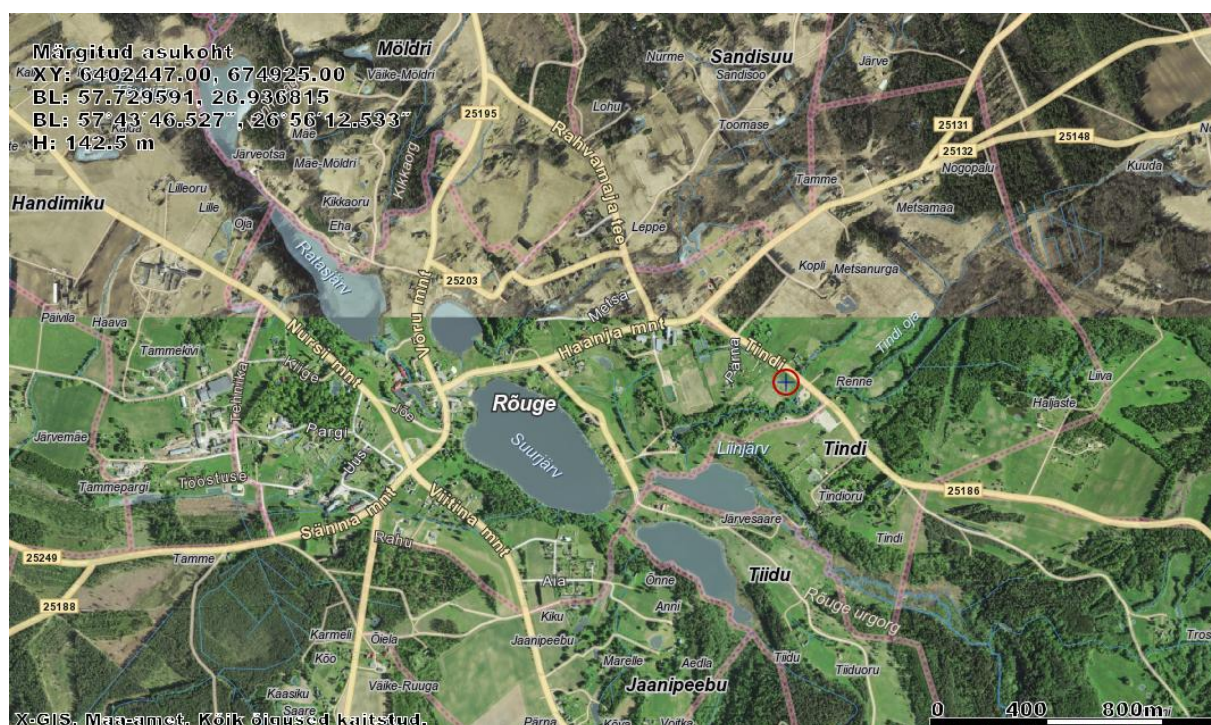
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Huvitatud isiku poolt 01.10.2018 esitatud taotlus Rõuge Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Rõuge Vallavolikogu 29. jaanuari 2019.a otsus nr 1-3/4 Rõuge alevikus Tindi tn 8 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeritava ala moodustab põhiosas Rõuge alevikus asuv Tindi tn 8 maaüksus katastritunnusega 69701:004:1442. Lisaks on kaastatud planeeritavasse alasse juurdepääsutee osas Tindi tn 6 maaüksus katastritunnusega 69701:004:0121 ja Kõnnitee maaüksus katastritunnusega 69701:004:0096. Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha. Olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed: 1) Tindi tn 8 – maatulundusmaa 100%; 2) Tindi tn 6 – elumumaa 100%; 3) Kõnnitee – transpordimaa 100%. Planeeringuala asub Võru maakonnas Rõuge vallas Rõuge aleviku idaosas (*skeem 1*). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on pereelamu rajamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ning jagada Tindi tn 8 maaüksus kaheks katastriüksuseks, millest ühele määrata transpordimaa maakasutuse sihtotstarve olemasoleva kergliiklustee jaoks ning teisele pereelamu ja abihoonete rajamiseks üksikelamu maa maakasutuse sihtotstarve. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus ka heakorrastusele, haljastusele, juurdepääsuteele, parkimisele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Rõuge Vallavolikogu 29. jaanuari 2019.a otsus nr 1-3/4 Rõuge alevikus Tindi tn 8 detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse lisad 1 ja 2
- Võru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr. 1.1-4/81
- Haanja looduspargi kaitse-eeskiri, Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10
- Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010)
- „Rõuge valla 2019-2035+ arengukava ja Rõuge valla 2019-2023 eelarvestrateegia“, Rõuge Vallavolikogu 22.10.2019 määruse nr 16 lisa 1
- Rõuge valla jäätmehoolduseeskiri, Rõuge Vallavolikogu 17.12.2007 määrus nr 26
- Rõuge valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2018-2029, Rõuge Vallavolikogu 28.08.2018 määrus nr 24
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Looduskaitseseadus; Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“)
- Maanteeameti 27.12.2018 kiri nr 15-2/18/57766-2 „Seisukohtade väljastamine Tindi tn 8 detailplaneeringu koostamiseks“
- Rahandusministeeriumi 03.01.2019 kiri nr 14-11/9260-2 „Rõuge alevikus Tindi tn 8 detailplaneeringu KSH vajalikkusest ja ettepanekud lähteseisukohtadele“

- Keskkonnaameti 04.01.2019 kiri nr 6-2/18/19952-2 „Rõuge alevikus Tindi tn 8 detailplaneeringu koostamisest“

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt septembris 2018. a, töö nr. GE-1465.

6. Planeeringualal ja lähialal kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Planeeringuala kontaktvööndis on järgmised kehtivad detailplaneeringud:

- Rõuge Vallavolikogu 22.01.2003 otsusega nr 2 kehtestatud detailplaneering „Ööbikuoru detailplaneering“;
- Rõuge Vallavolikogu 30.04.2007 otsusega nr 17 kehtestatud detailplaneering „Küüni maaüksuse ja Mari maaüksuse detailplaneering“ (*katastriüksuse lähiaadressid muudetud praeguseks hetkeks Küünilt Tindi tn 4-ks ja Marist Pärna tn 1-ks*);

7. Planeeringulahendus

7.1 Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Rõuge alevikus toimivas väikeelamute piirkonnas hoonestatud kinnistute vahel. Tindi tn 8 maaüksus on hoonestamata. Planeeringualal asuvad Elektrilevile kuuluvad maakaabelliinid, liitumiskilp ja Renne:(Mõniste) 10/0,4 kV komplektalajaam ning kinnistut läbivad ettevõttele Telia Eesti AS kuuluv sidekaabel ja ettevõttele Rõuge Kommunaalteenus OÜ kuuluv veetorustik. Lisaks asub Tindi tn 8 kinnistul osaliselt Tindi oja ja kergliiklustee, mis on munitsipaalomand. Planeeringuala asub Natura 2000 Haanja linnu ja loodusala ning Haanja looduspargi (keskkonnaregistri kood KLO1000469) Keskusala piiranguvööndis. Planeeringuala lähedusse jääb Tindi oja (keskkonnaregistri kood VEE1004101), millel on looduskaitseaduse § 38 lg 1 punkti 5 kohaselt ehituskeeluvöönd laiusena 25 meetrit. Planeeringuala külgneb riigiteega nr 25186 Rõuge – Rebäse – Haanja km 0,35-0,43, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2017. a. 558 autot ööpäevas. Ehitisseadustiku § 71 lg 2 alusel on Tindi tn 8 katastriüksusel ka riigitee kaitsevöönd, mille ulatus on teekatte servast 30 m.

Olemasolevat olukorda on kujutatud joonisel 3 „Olemasolev olukord“.

7.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed ja maakasutused on kajastatud joonisel 2. Planeeringuala läheduses asuvad elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Katastriüksus paikneb juba väljaehitatud elamutega piirkonnas, olles lõuna-, ida- ja põhjaküljest ümbritsetud hoonestatud kinnistutega. Planeeritav ala asub Haanja looduspargi territooriumil ning väärtuslikul maastikul. Planeeringuala jääb Rõuge aleviku keskusest ca 1 km kaugusele.

Kontaktvööndis asuvatel kinnistutel on veevarustus tagatud aleviku ühisveevärgi baasil. Ühiskanalisatsioon Tindi tänaval puudub: kanalisatsioon on hoonestatud kinnistutel lahendatud lokaalsena.

Planeeringulahendus on sobiv antud alale, kuna arvestab lähiümbruse olemasolevate katastriüksuste ja hoonestuse paiknemise lahendust ja planeeringualal kavandatav tegevus on elanike kasvu soosiv.

7.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Tindi tn 8 kinnistu jagatakse kaheks krundiks. Planeeritavad krundipiirid on kajastatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ning planeeritud kruntide pindala ja ehitusõigused on toodud samal joonisel tabelis 1. Krundile Pos 2 jääb ka olemasolev kergliiklustee, mille pind on krundil 149 m².

7.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;

Lisaks lahendatakse detailplaneeringuga järgmised ülesanded:

- 1) krundi hoonestusala määramine
- 2) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Hoonete lubatud hoonestusala on näidatud joonisel 4. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud riigitee kaitsevööndiga, vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud katastriüksuse piirist 4 m kaugusele ja riigimaantee 25186 Rõuge – Rebäse – Haanja tee poolsest küljest teekattepiirist 12 m kaugusele. Krundile Pos 2 ei ole hoonestusala määratud, ja sellele on keelatud rajada hooneid. Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida hoonete asukohti. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalast välja ja krundile Pos 2 on lubatud rajada haljastust, teid ja hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike tehnovõrke (nt elektri madalpingekaabel). Määratud hoonete suurim lubatud arv krundil näitab ehitusloa- ja ehitisteatisekohustuslike hoonete arvu krundil. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusloa mitte nõudvate, väikeehitiste (kasvuhuone, grillmaja, lehtla) järgi, peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Nimetatud väikeehitisi ei arvestata hoonete suurima lubatud arvu sekka ja nende maksimaalset arvu ei määrata. Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ kujutatud hoonete asukohad ja suurused on soovitatavad ja täpne lahendus hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

Planeeritud kruntide määratavad ehitusõigused ja ehitiste täiendavad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded on toodud joonisel 4 tabelis 1 ja 2. Krundile Pos 1 ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga, st hoonete projekteerimisel tuleb arvestada lähipiirkonnas olemasolevate hoonete mastaapidega, ehitiste asetusega, ning arhitektuuriga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv (st väljakujunenud keskkonnas ei tohiks ehitised domineerida), heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, neutraalset värvilahendust ning jälgida dokumendis „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010)“ peatükis 2 välja toodud soovitusi mahtude, detailide, viimistluse ja materjalide kohta.

Lubatud on rajada piirdeaedasil. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda. Soovitatav piirdeaia/tara tüüp on traditsiooniline puidust lippaed või Rõugele iseloomulik hekk kõrgusega kuni 1,2 m, millele võib sissepoole lisada kuni sama kõrge võrkaia. Hoiduma peab kaarja ülaservaga ja valgeks värvitud lippidest aedade ning massiivsete tellistest värava-/aiapostide kasutamisest. Haljastuse lahenduste projekteerimisel ja hekitaimede valikul on soovituslik jälgida, et olulised vaated

jääksid avatuks vaatekoridoridele - mitte istutada uusi üle 1,5 m kõrguseks kasvavaid puid/põõsaid.

Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Ehitiste ja piirete täiendavad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded on toodud joonisel 4 tabelis 2. Elamu ja abihooned peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku.

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).

7.5 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs riigiteelt nr 25186 Rõuge – Rebäse – Haanja.

Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada riigitee km 0,346 asuvat olemasolevat ristumiskohta. Olemasolev mahasõit on eraomandis ning kuulub Tindi tn 6 kinnistule. Arvestades Maanteeameti poolt väljastatud seisukohti detailplaneeringu koostamiseks (27.12.2018 nr 15-2/18/57766-2) ja Tindi tn 6 kinnistu omaniku soove, on planeeritud rajada juurdepääsutee Pos 1 krundile ligipääsuks Tindi tn 6 kinnistult Juurdepääsu tagamiseks ja tee rajamiseks sõlmiti 14.11.2019 Tindi tn 6 ja Tindi tn 8 kinnistuoomanike vahel notariaalne leping teeservituudi seadmiseks. Teeservituudi alaks on Tindi tn 6 kinnistu piirist 10 meetrit juurdepääsutee ulatuses. Soovituslik on rajada juurdepääsutee kuni garaažini. Krundile Pos 2 on juurdepääs jalakäijatel ja ratturitel katastriüksuselt Kõnnitee (kü tunnus: 69701:004:0096). Parkimine lahendada krundil Pos 1 parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv krundil on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt. Külaliste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ja selleks jääb garaaži ette piisavalt suur sissesõidutee ja parkimisala. Täpsem Pos 1 juurdepääsutee kuju ja asukoht määratakse ehitusprojekti käigus, kui selgub hoonete konkreetne asukoht.

Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra ja tolmu levikut. Võimalike häiringute leevendusmeetmetena võib kasutada rohelist puhvertsooni, mis leevendaks müra ja tolmu levikut ümbritsevasse keskkonda. Näiteks võib rajada madalat põõsasistutusi, kuna need toimivad müra ja tolmu tõkestajana. Nähtavuskolmnurga alal (vt joonis 5) ei ole lubatud turvalisuse tagamiseks rajada haljastust. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga

kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

7.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tuleohutuse tagamiseks peab olema väljatoodud määruse järgi hoonete (sh mitte loakohustuslike hoonete ehk väikeehitiste) vaheline tuleohutuskuja ulatusega 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud pereelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata elamu projekteerimise käigus.

7.7 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 4 toodud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitiste projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Planeeritud krundi sisse jäävatele tehnovõrkudele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused määramaks õigused ja kohustused kinnistu omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel, kui kehtivaid tehnovõrgu talumise lepinguid ei ole.

7.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualale rajatavate hoonete veetorustikuga liitumine on ette nähtud olemasolevast ühisveevärgi torustikust. Krundile Pos 1 ehitatava pereelamu veevarustuse tagamiseks rajatakse olemasolevast ühisveevärgi torustikust lisanduv liitumispunkt koos maakraaniga, millest saab hooneni rajada veetorustiku. Arvestuslik vee kogus on pereelamul, arvestades keskmist ühiktarbimist ja keskmiselt pere suurust, ca 0,4 m³/ööpäevas.

Planeeringuala asub vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt 2001. a koostatud Põhjavee kaitstuse kaardile (leitav Keskkonnaministeeriumi kodulehelt) kaitstud põhjaveega alal. Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 alusel tohib kuni 5 m³ ööpäevas heit- ja sademevett pinnasesse juhtida kaitstud põhjaveega aladel kasutades vähemalt

reovee mehaanilist puhastamist. Seega on lubatud kasutada minimaalselt reovee puhastamiseks septikut ning seejärel immutada heitvesi imbväljakul. Lubatud on ka lisaks septikule rajada ka biopuhasti, kui soovitakse heitvee efektiivsemat puhastust. Omapuhastite soovitatav tootlikkus on 4 ie krundi kohta ehk arvestuslik ära juhitud reoveekogus on neljaliikmelise pere puhul ca $0,4 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$. Omapuhasti asukoha valikul peab arvestama naaberkruntidega nõnda, et rajatavad tehnorajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust oluliselt, st omapuhasti kuja ei tohi ulatuda naaberkrundile. Vee- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitsevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole.

7.7.2 Sademevesi

Piirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon. Hoonete projekteerimise käigus lahendada vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine krundi piirides.

7.7.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevõtt toimub Rõuge Ööbikuorg (kü tunnus 69701:004:0018) katastriüksusel asuvast olemasolevast tuletõrje veevõtukohast, mis asub planeeritud hoone asukohast ca 100 m kaugusel ja vastab EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodud nõuetele.

Skeem 2. Tuletõrje veevõtukoha asukoht. (Aluskaart: Maa-amet)



7.7.4 Elektrivarustus

Tindi tn 8 katastriüksusel asub juba rajatud elektriliitumiskilp. Elektriliitumiskilbist luuakse 0,4 kV maakaabli abil majaühendus. Täpsem elektrimaakaabli asukoht liitumiskilbist elektripaigaldisse krundisiselt tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoone

täpsest asukohast. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

7.7.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektri- ja maaküte-, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ning päikesepaneelid. Sealjuures on päiksepaneelile lubatud rajada vaid hoonete katustele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küttekiike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.7.6 Sidevarustus

Planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus sideühenduse loomiseks olemasolevast katastriüksuse põhjaosas paiknevast sidevõrgust. Sideühenduse loomiseks peab jälgima Telia Eesti AS poolt väljastatud tingimusi. Sellest tulenevalt tuleb paigaldada ROG192-st 3 paarine vaskkaabel hoonesse. Kaabel tuleb otsastada. Maja sisevõrk tuleb välja ehitada vähemalt CAT5E standardile vastava kaabliga nii, et sisevõrgu kaablid algaks ruumist, kus on otsastatud välisvõrgu kaabel.

Sidekaablile kehtib kaitsevöönd 1 m sidekaabli teljest mõlemale poole. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

7.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.8.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal on loodusliku rohumaa all ning alal puudub kõrghaljastus. Krundisisene haljastus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

7.8.2 Haljastuslahendus

Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga. Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.

- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

7.8.3 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektis. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele, kergliiklusteele, riigiteele 25186 Rõuge – Rebäse – Haanja tee ega teeäärsesse kraavi.

7.8.4 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1 : 2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võivad tekitada halva nähtavusega ja/või nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ning teised hirmutekitavate tunnustega paigad. Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 4) Võimalusel välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis
- 5) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 6) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

7.9 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine.

7.9.1 Jäätmehooldus

Planeeritavale krundile Pos 1 peab paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol ning, et see jääks elanike vaateväljast kaugemale. Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse või variseina abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Rõuge valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Rõuge valla jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele, kes elavad, viibivad või tegutsevad Rõuge valla haldusterritooriumil. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Rõuge vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid nende tekkekohas ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9.2 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute elanike lisandumise näol, mistõttu Rõuge valla elanike ja Rõuge kooli õpilaste arv suureneb. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad tänavaf fronti ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et elamu ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud krundile Pos 1 sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamu rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas Rõuge aleviku ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Detailplaneeringuga eraldatakse eraomandis olevast maaüksusest olemasoleva kergliiklustee alune maa-ala rajatise omanikule Rõuge Vallavalitsusele, mis avaldab sotsiaalsele keskkonnale positiivset mõju. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele ja kergliiklustee kasutajatele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 1. Tehnovõrkudele, mis asuvad planeeringualal, on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanikega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Rõuge Kommunaalteenus OÜ). Detailplaneeringu koostamise ajal seati krundi Pos 1 juurdepääsuks teeservituut olemasolevalt juurdepääsuteelt 10 meetri ulatuses teeniva Tindi tn 6 kinnistu ja valitseva Tindi tn 8 kinnistu vahel.

Tabel 1. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pos 1	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, elektri kõrgepingekaabel ja Renne:(Mõniste) 10/0,4 kV komplektalajaam Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel, elektri kõrgepingekaabel ja Renne:(Mõniste) 10/0,4 kV komplektalajaam
Pos 2	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel Juurdepääsu servituut – Elektri madalpingekaabel
Pos 1	Rõuge Kommunaalteenus OÜ	Isiklik kasutusõigus – ühisveevärgi torustik
Pos 1	Telia Eesti AS	Tehnovõrgu talumise servituut – sidekaabel Isiklik kasutusõigus– sidekaabel
Pos 2	Telia Eesti AS	Tehnovõrgu talumise servituut – sidekaabel Isiklik kasutusõigus– sidekaabel

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Kinnistu igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise

käigus lahendatakse täpsemalt hoonete asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringujärgsete servituutide seadmine notariaalselt ning vastavate kannete kinnistusraamatusse sisse viimine. Servituutide seadmisel peavad tehnovõrgu valdajad seadma oma kuludega servituudid neile kuuluvatele tehnovõrkudele. Planeeringujärgsete servituutide, mis seatakse huvitatud isiku kasuks (nt tee isiklik kasutusõigus), eest peab huvitatud isik oma kuludega tasuma. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja tehnorajatised.

Avalikus kasutuses oleva kergliiklustee ja avalikult kasutatava kinnistu üleandmiseks (võõrandamiseks) Rõuge vallale korraldab Huvitatud isik omal kulul krundi Pos 2 mõõdistamise iseseisva kinnistu moodustamiseks. Huvitatud isik võõrandab avalikult kasutatava kinnistu pärast iseseisva kinnistu moodustamist ja vastava notariaalse lepingu sõlmimist Rõuge vallale. Rõuge vallal ei ole kohustust väljastada ehituslubasid detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne avalikult kasutatava kinnistu vallale võõrandamist.

8. Detailplaneeringu koosseis

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Joonis 1 – Asukohaskeem M 1:5000
- Joonis 2 – Ehituslikud seosed M 1:2000
- Joonis 3 – Olemasolev olukord M 1:500
- Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500
- Joonis 5 – Maakasutus ja kitsendused M 1:500
- Lisa – Illustreeriv joonis

9. Kooskõlastused ja koostöö

Jrk nr	Kooskõlastuse andnud asutus	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastamisel tehtud märkused või seatud tingimused
1	Keskkonnaamet	Ena Poltimäe, Lõuna regiooni juhataja	23.10.2019 nr 6 2/19/2696 4	Kooskõlastatud tingimusteta.
2	Päästeamet	Margo Lempu, Lõuna päästeskuse ohutusjärelevalve büroo nõunik	31.10.2019 nr K-ML/49	Kooskõlastatud tingimusteta
3	Maanteeamet	Marek Lind, juhtivspetsialist taristu teenuste osakond	04.11.2019 nr 15-2/18/57766-9	Planeeringu elluviimisel arvestada asjaoluga, et kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
4	Telia Eesti AS	Kalle Kõiv, Telia Eesti AS volitatud esindaja	11.11.2019 nr 32998072	Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks täiendavalt.
5	Elektrilevi OÜ	Yulia Dun, tehnovõrkude spetsialist	13.11.2019 nr 9929414629	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.