



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

TÖÖ NR:

DP-088

PLANEERINGU TAOTLUSE ESITAJA:

RÕUGE VALLAVALITSUS

RÕUGE VALD

RÕUGE ALEVIK JA JAANIPEEBU KÜLA

KASEAIA, MESIMAA, TIIGI NING

VANAKUUSTE KATASTRIÜKSUSTE

JA LÄHIALA

DETAILPLANEERING

JUHATAJA

KALJU KAASIK

GRUPIJUHT

PRIIT LUTS

TÖÖTÄITJA

VIIVE JÄÄGER

TARTU **2008**

Betooni 9

Tel: 7422 471

51014

Fax: 7422 606

TARTU

E-mail: tartumkoy@datanet.ee

SISUKORD	3
SELETUSKIRI	3
1. ÜLDOSA	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
1.2. Planeeringu eesmärk	3
1.3. Andmed planeeringuala kruntide kohta	3
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
1.6. Planeeringu koostaja andmed	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1. Planeeritava ala iseloomustus, kehtiv maakasutus	5
2.2. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	6
3. PLANEERINGU LAHENDUS	6
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
3.2. Hoonestusala piiritlemine	7
3.3. Krundi ehitusõigus	7
3.4. Ehitistevahelised kujad	7
3.5. arhitektuurinõuded ehitistele	8
3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	8
3.7. Teede maa-alad. Liiklus- ning parkimiskorralduse põhimõtted	9
3.8. Tehnovõrgud	10
3.8.1. Üldosa	10
3.8.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus	10
3.8.3. Veevarustus ning reoveekanaliseerimine. Sademeveekanaliseerimine ning tuletõrjevesi	11
3.8.4. Soojavarustus	12
3.8.5. Sidevarustus	12
3.8.6. Tehnovõrkude rajamise koonddtabel	12
3.9. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
3.10. Servituutide vajaduse määramine	13
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
3.12. Muud seadustest jt õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	15
3.14. Planeeringu rakendamise võimalused	15
4. JOONISED	16
4.1. Situatsiooniskeem	17
4.2. Olemasolev olukord	18
4.3. Põhijoonis	19
4.4. Tehnovõrkude joonis	20
4.5. Infragate Eesti AS poolt koostatud eskiis veemajanduse korraldamiseks	21
5. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	22
5.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	23
5.2. Kooskõlastused	24
6. LISAD	25
6.1. Rõuge Vallavolikogu otsus 26.03.2008 nr 20 DP algatamise kohta	26
6.2. Kaseaia katastriüksuse plaan	29
6.3. Tiigi katastriüksuse plaan	30
6.4. Vanakuuste katastriüksuse plaan	31
6.5. Mesimaa katastriüksuse plaan	32
6.6. Suurjärve tn 3 katastriüksuse plaan	33
6.7. Kagu Teedevalitsuse kiri nr 7-4/462 03.04.2008 tehn. Tingimuste kohta	34
6.8. OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused nr 143145	35
6.9. Elion AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 839825 19.05.2008	36
6.10. Kagu Teedevalitsuse kiri nr 6-6/955 04.06.2008 mahasõidu kooskõlastamise kohta	37
6.11. Võru Maavalitsuse kiri nr 9-8/2042-1 08.10.2008 kooskõlastuste määramise kohta	38
6.12. Võrumaa Keskkonnateenistuse kiri 28.10.2008 nr 44-11-4/8221-11	39
6.13. Tartu Tervisekaitsetalituse Võrumaa osakonna kiri nr 3-1/560-1 06.11.2008	40
6.14. Elion Ettevõtte AS kooskõlastus nr 8994144 12.11.2008	41
6.15. Kagu Teedevalitsuse kiri nr 7-4/1888 19.11.2008 tehnilised tingimused kooskõlastamine	42

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Planeerimisseaduse § 10 lg 5, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §35 lg 4, lg 5 ja lg 6, Võrumaa Keskkonnateenistuse 05.02.2008 seisukoha nr 44-11-4/8221-2 ja 14.02.2008 seisukoha nr 44-11-/8221-6 ning Rõuge valla arengukava 2004-2012 alusel otsustati 26. märtsil 2008 Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 20 algatada Rõuge alevikus ja Jaanipeebu külas Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ning Vanakuuste katastriüksuste ja nendega piirnevate maa-alade detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise algatajaks ja kehtestajaks on Rõuge Vallavolikogu, koostamise korraldajaks Rõuge Vallavalitsus.

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uue tervisekeskuse planeerimine, uute elamukruntide moodustamine ja nendele ehitusõiguse määramine ning Rõuge-Luutsniku mnt äärde kõnnitee rajamine.

Detailplaneeringu käigus ei ole vajalik hinnata strateegilist keskkonnamõju. Tegemist on maaüksustega, kus ei paikne kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringus kavandatakse hoonestusalad sulanduvad olemasolevate hoonestusaladega ning ei häiri maastikupilti. Planeeringusse kuuluvad maaüksused ei asu Haanja Looduspargis, maakonnaplaneeringu väärtuslikul maastikul ega roheline võrgustiku alal. Kavandatakse kõnnitee ala jääb Haanja Looduspargi piiranguvööndisse. Kavandatava kõnnitee alal ei paikne kaitstavaid liike ega kooslusi. Kõnnitee rajamine olemasoleva maantee äärde ei ole vastuolus Haanja Looduspargi kaitse eesmärkidega ega kahjusta looduspargis kaitstavaid maastikuväärtusi

1.3. Andmed planeeringuala kruntide kohta

KASEAIA katastriüksus (Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik ja Jaanipeebu küla)

- katastritunnus 69701 : 005 : 0184;
- krundi pindala: 3,71 ha;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa (M011)

MESIMAA katastriüksus (Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik)

- katastritunnus 69701 : 005 : 2880;
- krundi pindala: 10717 m²;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa (E001)

VANAKUUSTE katastriüksus (Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik)

- katastritunnus 69701 : 005 : 0100;
- krundi pindala: 11005 m²;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa (E001)

TIIGI katastriüksus (Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik)

- katastritunnus 69701 : 005 : 0225;
- krundi pindala: 18998 m²;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa (M011).

PIRRUMAA katastriüksus (Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik)

- katastritunnus 69701 : 004 : 1550;
- krundi pindala: 18998 m²;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa (M011)

SUURJÄRVE TN 3 katastriüksus (Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik)

- katastritunnus 69701 : 004 : 0500;
- krundi pindala: 1,80 ha²;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa (E001)

AIA TN 1 katastriüksus (Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik)

- katastritunnus 69701 : 005 : 0690;
- krundi pindala: 1,20 ha;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa (E001)

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Rõuge valla üldplaneering (koostamisel Aarens Projekt'i poolt)
- Rõuge aleviku auto-, kergliiklus-ja jalgteed. Tehniline projekt. (Koostaja Toner-Projekt, dets.2007)
- Rõuge valla ehitusmäärus (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 4 26. jaan. 2005)
- Võru maakonna valdade veemajanduse korraldamiseks jätkusuutliku organisatsiooni struktuuri väljatöötamine, töö nr K-558-08, koostaja Infragate Eesti AS

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.

Olemasolevad katastriüksuste plaanid:

Kaseaia katastriüksuse plaan M 1:10000, koostatud dets.2005, koostaja Tartu Maakorralduse OÜ
Mesimaa katastriüksuse plaan M 1:2000, koostatud dets.2000, koostaja OÜ Maamõõdubüroo
Vanakuuste katastriüksuse plaan M 1:2000, koostatud aug.2000, koostaja OÜ Maamõõdubüroo
Tiigi katastriüksuse M 1:2000, koostatud veebr.2007, koostaja Tartu Maakorralduse OÜ
Suurjärve tn 3 kat.üksuse plaan M 1:2000, koostatud märts,1997, koostaja AS Maamõõdubüroo
geodeetiline alusplaan Kaseaia, Mesimaa, Vanakuuste ja Tiigi maaüksuste kohta,
M 1:1000, koostatud Tartu Maakorralduse OÜ (tegevuslitsents nr.462 MA 14.12.2004.a.) poolt
10.03.2008, töö nr. KE-6287.

1.6. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ
Aadress: Betooni 9, 51014 Tartu
Telefon: 7 422 471
Faks: 7 422 606
E-mail: tartumkoy@datanet.ee

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Planeeritava ala iseloomustus, kehtiv maakasutus

Võru maakonna teemaplaneeringust *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* lähtuvalt on Rõuge alevik ja selle lähiümbrus väärtusliku maastiku ala, millele on tema väärtuste hoidmiseks seatud eraldi soovitusel maastikuliste väärtuste hoidmiseks, vaadete avamiseks ning Rõuge alevikule arhitektuursete soovitusel koostamiseks.

Teemaplaneeringu soovitusel täpsustamiseks seatakse Rõuge valla üldplaneeringus lähtuvalt konkreetsetest maa-aladest nende arendamiseks erinevad soovitusel ja tingimused.

Planeeringuala asub looduslikult kaunis kohas ca 0,5 km kaugusel Rõuge Suurjärvest, ca 1 km kaugusel Rõuge vallamajast Rõuge –Vastse-Roosa-tugimaantee nr 25112 ja Käätsõ-Rõuge-Luutsniku T-25295 maantee vahelisel Haanja Looduspargiga piirneval ca 12,5 hektari suurusel maa-alal (vt. joonis 1).

Planeeritav ala piirneb põhjast Risttee (69701:005:0224, maatulundusmaa); ning Saia (69701:005:0186) ja Kurepesa (69701:005:2770) elamumaa sihtotstarbega kinnistuga; läänest T 25112 Rõuge-Vastse-Roosa (69701:005:2890) ja idast T 25295 Käätsõ-Rõuge-Luutsniku (69701:005:2810) transpordimaa kinnistuga ning lõunast Jaani-Peebo (69701:005:0180, maatulundusmaa kinnistuga ning kinnistamata Jaani-Peebu surnuaiaga.

Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis nr.2).

Juurdepääs planeeringualale toimub idast Käätsõ-Rõuge-Luutsniku ja läänest Rõuge–Vastse-Roosa tugimaanteelt. Teemaast jäävadki planeeringualale nimetatud asfaltkattega riigimaanteed, lisaks planeeringuala kaguosas Jaani-Peebo kinnistule kulgev kohalik kruusatee. Liiklus maanteedel on kahesuunaline. Väljaehitatud jalgteed planeeringualal puuduvad. Seoses kiirelt kulgeva arendustegevusega Rõuge alevikus ja selle ümbruses on lähinaabrusesse juba rajatud kergliiklusteid. Praegu ulatuvad planeeringualale ainult sissekäidud jalgrajad läbi Vanakuuste ja Kaseaia kinnistu.

Olemasolevad hooned planeeritava ala lähiümbruses on 1-2 korruselised ja viilkatusega, mille kalle jääb vahemikku 30-45°, ehitusjoon on küllaltki selgelt välja kujunenud.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 137.10 – 142.65 (kõrgused Balti süsteemis), maapind on Rõuge maastikule omaselt vahelduva langusega.

Tehnovõrgud

Planeeringuala kinnistuid teenindab aleviku ühisveevärgi veetorustik, aleviku ühis-kanalisatsioonivõrk jääb planeeringualast välja.

Kinnistute kanalisatsioon on eri aegadel kogumiskaevudega välja ehitatud, st. reovee-kanalisatsioon on lokaalne, krundil asuvaid kogumiskaeve tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Elektrienergia saavad planeeringualal olevad hooned Luiga 10/0,4 kV alajaamast õhuliinide, õhu-ja maakaablite kaudu. Planeeringuala läbib ka 10 kV keskpingeõhuliin, millega on ühendatud eelpoolnimetatud Luiga alajaam.

Riigimaanteede äärde on rajatud tänavavalgustus, betoonpostidel paiknevad valgustid on ühendatud õhuliiniga. Kütmine baseerub lokaalsel kütteil.

Ala põhjaosa läbivad eri aegadel ehitatud sidekaabelliinid. Lähim (ning planeeringuala toitev) Elioni kaablikapp paikneb planeeritava ala loodenurgas Sänna-Krabi teeristis lähedal.

2.2. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Planeeringuala kinnistutele ulatuvad riigimaantee kaitsevöönd ja osaliselt riigimaantee sanitaarkaitsevöönd, samuti olemasolevatest tehnovõrkudest tingitult tehnovõrkude kaitsevööndid:

- riigimaantee teekaitsevöönd –laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 50 meetrit (Alus: *Teeseadus §13*)
- riigimaantee sanitaarkaitsevöönd–lähtuvalt Teede- ja sideministri 28.septembri 1999.a. määrusest nr 55 *Tee projekteerimise normid ja nõuded* kehtiv **sanitaarkaitsevöönd V klassi teedel 60 m** ulatuses;

- liinirajatise (sidekaabli) kaitsevöönd -laius mõlemal pool liinirajatise telge 2 meetrit (Alus: *Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri*);
- elektriliinide kaitsevöönd - 0.4 kV õhuliinidel 2 m ja 10 kV õhuliinidel 10 m mõlemal pool liini telge (määrus *Elektripaigaldiste kaitsevööndite ulatus*);
- veetorustiku kaitsevöönd - (määrus *Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*)-tulenevalt otstarbest, asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust alates 1m;
- tiigi veekaitsevöönd - tavalisest veepiirist 10 m (*Veeseadus* §29);
- maaparandusest tingitud drenaažitorustiku võrk- normaalse kuivendusrežiimi tagamiseks on vajalik drenaažitorude säilitamine.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu algatamise põhieesmärgiks on maa-alal uue tervisekeskuse planeerimine, uute elamukruntide moodustamine ning kruntide ehitusõiguse määramine.

ALA KRUNTIDEKS JAOTAMISEST annab ülevaate joonis 3 ning tabel 1.

Planeeringuga moodustatakse planeeringuala kinnistute baasil (kinnistud toodud täpsemalt välja peatükis 2) seitse eraldiseisvat elamu (E) sihtotstarbega krunti, kolm transpordimaa krunti (L) ning üks sotsiaalmaa ehk ühiskondlike ehitiste maa krunt. Detailplaneeringuga korrigeeritakse Mesimaa kinnistu piire ning eraldatakse kergliiklusmaa krunt Pirrumaa, Suurjärve tn 3 ja Aia tn 1 kinnistutest.

Täiendavalt on kohaliku omavalitsuse ja elanikkonna soovil kavandatud kergliiklusmaa krunt Rõuge-Vastse-Roosa riigimaantee äärde teemaa piiridesse. Kuna nimetatud kõnnitee moodustamiseks vajadus kinnistutest äraloigete tegemiseks puudub, ei kajastata moodustatava krundi andmeid planeeringuga seotud tabelites jm.

TABEL 1. MAAKASUTUSE BILANSS

KRUNDI AADRESS		PINDALA		MAAKASUTUS	
planeeringueelne	planeeringujärgne	pl.eelne	pl.järgne	pl.eelne	pl.järgne
TIIGI	Pos 1	12 103 m²	2362 m ²	M	E
-	Pos 2	-	3506 m ²	-	E
-	Pos 3	-	2745 m ²	-	E
-	Pos 4	-	2404 m ²	-	E
	Pos 5=osal.Tiigi+ os.ref-mata riigimaa		1659 m²=1086 m²+ 573 m²	-	L
(reformimata riigimaa)			(573 m ²)	-	
VANAKUUSTE	POS 8	11 005 m²	4031 m ²	E	E
	POS 6	-	3405 m ²	-	E
	POS 7		3569 m ²		E
MESIMAA	POS 9	10717 m²	10717 m ²	E	E
	POS 10 = osal.Mesimaa+ ref-mata riigimaa	- -164 m ² -630 m ²	794 m²=164 m²+ 630 m²		L
(reformimata riigimaa)			(630 m ²)		
KASEAIA	POS 11	3,71 ha	36942 m ²	Üm	Üh
	POS 12= (osal.Pirrumaa+ osal.Suurjärve tn 3 +osal. Aia tn1+ osal.riigimaa	(-151 m ²) (-82 m ²) (-197 m ²) (-496 m ²)	926 m²= 151 m ² +82 m ² +197 m ² +496 m ²		L
(reformimata riigimaa)			496 m ²		
PIRRUMAA	-151 m ²	18996 m ²	18845 m ²	M	
SUURJÄRVE TN 3	-82 m ²	1,80 ha	1,79 ha	E	
AIA TN 1	-197 m ²	1,20 ha	1,18 ha	E	

Üh– ühiskondlike ehitiste maa, E- elamumaa, M- maatulundusmaa, L-transpordimaa (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.okt.2008.a. määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord*) Detailplaneeringuga moodustatavate elamukrundite suurused jäävad vahemikku 2362-4031 m².

3.2. Hoonestusala piiritlemine

Uushoonestuse kavandamisel riigi jt. teede äärde on üldiselt nõutav paigutada hoonestus teest võimalikult kaugele. Paiknemisel sanitaarkaitsevööndis võib õhusaaste ületada perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni, mistõttu inimese elamine ja puhkamine pole nendes piirides kõige tervislikumad. Lähtuvalt Tervisekaitseadusest peavad sellisel juhul ehitised ja rajatised olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist.

Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestust ning mitte liiga suurt liiklusintensiivsust lubatakse Kagu Teedevalitsuse kirjaga (vt. lisad kiri nr 7-4-/462 03.04.2008) planeeringualal uusi hooneid ja rajatise kavandada ja projekteerida sõiduraja teljest 20 meetri kaugusele.

Planeeringu joonistel näidatud maantee kaitsevööndit (50 m äärmise sõiduraja teljest) käsitletakse piirangualana, mille ulatuses on tee omaniku nõusolekuta keelatud uute hoonete või rajatiste ehitamine.

Planeeringujoonistel kujutatud **hoonestusaladesse** võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, teid, väljakuid, parkimisalasid, istutada haljastust jne. Hoonestusalad on kujutatud küllaltki suurtena, et võimaldada arhitektil vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Eeskätt kehtib nimetatud Kaseaia kinnistu kohta, kuna siia rajatava tervisekeskuse (ja ka sotsiaalhoonete) püstitamine hakkab toimuma etapiliselt.

Hoonestusala määramisel peavad ehitatavad hooned oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise terviku. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

3.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete lubatud suurim ehitusalune pind;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete lubatud suurim kõrgus (m)/korruselisus
- 5) lubatud katusekallete vahemik

TABEL 2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi POS nr	planeeritav maakasutuse sihtotstarve	planeeritav krundi kasut. sihtotstarve	hoonete lub. suurim ehitusalune pind m ²	hoonete suurim lub. arv krundil	hoonete lub suurim. kõrgus /korruselisus	lubatud katusekallete vahemik
POS 1	E 100%	E	kuni 300	kuni 2	kuni 8,5/kuni 2	30-45°
POS 2	E 100%	E	kuni 300	kuni 2	kuni 8,5/kuni 2	30-45°
POS 3	E 100%	E	kuni 300	kuni 2	kuni 8,5/kuni 2	30-45°
POS 4	E 100%	E	kuni 300	kuni 2	kuni 8,5/kuni 2	30-45°
POS 5	L	LT	-	-	-	-
POS 6	E 100%	E	kuni 300	kuni 2	kuni 8,5/kuni 2	30-45°
POS 7	E 100%	E	kuni 300	kuni 2	kuni 8,5/kuni 2	30-45°
POS 8	E 100%	E	olemasolev	olemasolev	olemasolev	olemasolev
POS 9	E 100%	E	olemasolev	olemasolev	olemasolev	olemasolev
POS 10	L	LT	-	-	-	-
POS 11	Üh	Üh	kuni 7000	kuni 8	kuni 8,5/kuni 2	0-35°*
POS 12	L	LT	-	-	-	-

* katusekalle täpsustatakse hoone projektiga

3.4. Ehitistevahelised kujud

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusega nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3- tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Vastavalt ülalnimetatud määruse §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Rõuge aleviku perspektiivsest maakasutusest lähtuvalt on Rõuge valla üldplaneeringuga eraldi antud üldised soovitused uute hoonete rajamiseks ja vanade hoonete remontimiseks, rekonstrueerimiseks, ümberehitamiseks või neile juurdeehituste rajamiseks.

Paiknemise tõttu perspektiivse elamumaa piirkonnas on esitatud arhitektuursetset nõuetest järgmised tingimused:

- krundi suuruseks peab olema vähemalt 2000 m²;
- elamud ja kõrvalhooned peavad olema 1-2 korruselised;
- kahepoolne katusekalle (viilkatus) lubatud vahemikus 30-45°, kusjuures katus on soovitatav projekteerida sama kaldega kui on alal olevatel elamutel (naaberkrundi olemasolevate ja püstitavate hoonete puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi);
- harjajoone suund paralleelselt teega;
- välisviimistlusmaterjalidena kasutada naturaalseid ehitusmaterjale, soovitatavalt puitu ja kivimaterjale, vältida imiteerivaid materjale. Oluline on, et välisviimistlus sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga, lähtudes konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist, loodus- ning kultuurimiljööst
- soovitatav aia/tara tüüp on traditsiooniline puidust lippaed või Rõugele iseloomulik hekk kõrgusega kuni 1,2 m (lisada võib sissepoole mitte üle 1,2 m kõrguse võrkaia).

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat kõrghaljastust esineb kõige rohkem planeringuala kaguosas Kaseaia kinnistul, kus ca 0,3 ha pinnast on metsakultuuride all. Lisaks jääb grupiti kaskesid jt puid Mesimaa ja Tiigi kinnistule. Tähelepanu vääriavad noored männid riigitee ääres Suurjärve tn 3 kinnistu piiris, mis jäävad teisele poole Käärso-Rõuge-Luutsniku maanteed.

Võimalusel olemasolev kõrghaljastus säilitada, säilitatavad puud on ka põhijoonisel (joonis 3) ära märgistatud. Säilitatavate puude puhul on arvesse võetud Mesimaa kü ja Suurjärve tn 3 kinnistuomanike erisoove.

Üldmaa krundi metsatukas metsaalune korrastada ning puude vahele rajada terviserada.

Kohustuslikku kõrghaljastuse rajamist planeeringuga ette ei nähta. Planeeringujoonisele kantud haljastuse lahendus on soovituslik, krundid haljastatakse ja heakorrastatakse vastavalt omanike soovile planeeringule järgneva projekteerimis- ja ehitustegevuse käigus.

Kindlasti jälgida haljastuse rajamisel tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid.

Planeeringuala Vanakuuste, Mesimaa ja Tiigi maaüksusi ilmestavad tiigid. Planeeringuga kavandatakse Tiigi maaüksusel olev väikese pinnaga (250 m²) tiik likvideerida, et oleks võimalus moodustada parema kuju ja suurusega uued elamukrundid.

Planeeringualale atraktiivsuse lisamiseks kavandatakse Kaseaia krundile uue suuremõtmelise (ca 990 m²) tiigi rajamist. Sellega tagatakse piirkonnas tulekahju puhul võimalus tuletõrjevee varumiseks. Nii jääb planeeritavale tiigile lisaks haljastus- ja heakorrafunktsioonile päästetööde otstarbeline funktsioon.

Heakorra seisukohast on küllalt tähtis osa *krundi- või õue piirdel*.

Piirdeaiana eelistada naturaalseid materjale, lubatud piirdeaia kõrgus on maksimaalselt 1,2 m.

Võimalikud piirde variandid on: metallvõrkpiire, puitlippaed, hekiga piiratud võrk- või lattaed, soovitavalt ažuurne, eelistatud antud piirkonnas on traditsiooniline puidust lippaeda.

Oluline on, et piire sobiks kokku hoone arhitektuuriga. Eelistada võiks miljöösse sobivuse tõttu Rõugele iseloomulikku hekki kõrgusega kuni 1,2 m, millele võib sissepoole lisada kuni 1,2 m kõrguse võrkaia.

Olmeprügi jaoks on planeeritavatele kruntidele ette nähtud paigaldada kinnised *konteinerid*, mille asukoht määratakse hoone projektis. Soovitavalt varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil, et need jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele.

Vertikaalplaneerimine lahendada täpsemalt edaspidi koostatavate projektide raames. Mahulisi maapinna tõstmisi ega langetamisi planeeringus ette ei nähta.

3.7. Teede maa-alad. Liiklus- ning parkimiskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringuala suurimale- Kaseaia kinnistule toimub idast Käätso-Rõuge-Luutsniku tugimaanteelt, teistele kinnistutele saab juurde nii nimetatud teelt kui Rõuge-Vastse-Roosa maanteelt, kasutades Jaani-Peebu kalmistuga piirnevat pinnasteed.

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale ligipääs mõlemast küljest: planeeritavate väikeelamukruntide elanikud (positsioonid 1-6) hakkavad oma kruntidele sõitma Rõuge-Vastse-Roosa maanteelt, sotsiaalmaale rajatavale tervisekeskusele jm ligipääsuks kavandatakse uue mahasõiduga tee Käätso-Rõuge-Luutsniku maanteelt.

Positsioone 1-6 teenindava tee teemaa kavandatakse 6,5 meetri laiusena, tee koosseisus eraldi kõnniteed ette pole nähtud. Vältimaks elavat liiklust elamukruntide piiris, samuti lõunaküljes paikneva kalmistu tõttu lõpevad nimetatud sõidutee mõlemad harud tupikuga. Ümber pööramist saab teostada nii kruntide pos 1-4 piiril lõppeval platsil kui ka pos 4 ja pos 5 kruntide piirile kavandatud platsil. Viimati nimetatud teelõigu piirkonda on kavandatud ka parkla ca 15 autole.

Pos 5 ja 6 piiril lõppev tupiktee jätkub kergliiklusteena. Nii sõiduteest (pos 7) kui kergliiklus-teest moodustatakse eraldi transpordimaa krundid.

Kinnistutest eraldatav kergliiklustee lõpeb Kaseaia krundi piiris, Kaseaia kinnistul jätkub ta kinnistu koosseisus, ühinedes pärast parklat kavandatava mahasõiduteega Käätso-Rõuge-Luutsniku maanteelt.

Nimetatud mahasõidutee on kavandatud 12-meetrise teemaana. Täisnurga all kulgev tee lõpeb hoonestusala piiril suure parklaalaga. Mahasõiduteelt kavandatakse krundi-sisene teevaru, mis hakkab kulgema paralleelselt riigiteega, tagades juurdepääsu Kaseaia kinnistu hoonestusala lõunaosale, kuhu on kavandatud sotsiaalmajad.

Teisele poole Käätso-Rõuge-Luutsniku maanteed on kavandatud kõnnitee tarbeks 2,5-meetrine transpordimaa krunt. Nimetatud krunt saab jätkuks kergliiklusteele, mida on kavandatud Toner-Projekti poolt põhjapoolsest küljest (Rõuge aleviku poolt), samuti on kergliiklusteed hakatud rajama lõunapiirist. Moodustatav kergliiklustee krunt moodustatakse suuremas osa riigitee maale (496 m² ulatuses) maanteeäärse kraavi äärde, teine pool transpordimaa krundist võetakse Pirrumaa, Suurjärve tn 3 ja Aia tn 1 kruntide maast.

Planeeringuga moodustatavad transpordimaa krundid- pos 5 ja pos12- on võimalik kokkuleppel Rõuge vallavalitsusega anda valla omandisse ning määrata avalikult kasutatavaks teeks. Lepingu alusel, mis sõlmitakse tee omanike ja vallavalitsuse vahel, arvestades tee omanike nõusolekut ja tingimusi, määratakse eratee avalikuks kasutamiseks. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikele jne. Kuni eratee pole vallale üle antud ning lisatud vallateede registrisse, tuleb sõlmida lepingud tee kasutuse osas kruntide omanikega.

Täiendavalt on kohaliku omavalitsuse soovil planeeringuala läänepoolsesse külge Rõuge-Vastseliina mnt äärde planeeritud 2,5 meetri laiune kõnnitee (kergliiklustee). Teemaa pind planeeringuala ulatuses on 224 m². Kuna nimetatud tee jääb riigitee maale, siis ei kajastata teda planeeringu tabelites.

Planeeritavate teede ristlõiked on kujutatud planeeringu põhijoonisel.

Parkimiskorraldus

Parkimiskorraldus tuleb üldjuhul lahendada edasise projekteerimise käigus arvestades parkimisnormatiividega (EVS 843:2003, tabel 10.1.).

Vastavalt normatiividele leitakse krundil parkimiskohtade arv (P) suletud brutopinna (A) ja parkimisnormatiivi (n) korrutisena:

$$P \text{ (parkimiskohtade arv)} = A \text{ (suletud brutopind)} \times n \text{ (parkimisnormatiiv)}$$

Uutel planeeritavatel elamukruntidel (Pos 1-6) lahendatakse parkimine krundisiselt, seejuures tuleb vältida parkimisalade tekitamist teemaale.

Parklakohtade nappuse tõttu on Jaani-Peebu surnuaia territooriumi piirile (pos 5) kavandatud ca 15-kohaline parkla.

Kaseaia krundile Pos 11 kavandatakse mitu parklat, kusjuures suurim neist on ette nähtud tervisekeskuse juurde hoonestusala keskmesse. Väiksemaid parklaid on kavandatud kinnistusesse tee äärde, kuhu kavandatakse hiljem sotsiaalhooneid. Täiendavaid parkimisvõimalusi võib arendustegevuse kulgedes hiljem juurde kavandada, täpsem lahendus parkimiseks kaasneb konkreetse hoone projektiga.

Väikeelamukruntide parklate katend lahendada selliselt, et oleks tagatud sademevee imbumine pinnasesse. Sotsiaalmaakrundil on teemaa-aladele kavandatud sademevee kogumiseks sademeveekanaliseatsioon.

Parklate ja teede-tänavate valgustatus tagatakse tänavavalgustuslampidega.

3.8. Tehnovõrgud

3.8.1 Üldosa

Hetkel läbivad planeeritavat ala keskpinge elektriõhuliin, sidekaablid ja veetorustik.

Tehnovõrkudest tulenevaid kitsendusi on käsitletud peatükis 5.1.

Tehnovõrkude joonis (joonis nr.4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Nimetatud kaardile kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohta täpsustatakse hilisemate projektidega.

3.8.2. Elektrivarustus . Välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 143145 (vt.lisa).

Antud ala detailplaneeringu objektide elektrivarustuse toitepunkt nähakse ette maakaablitega olemasolevast 10/0,4 kV Luiga alajaamast. Detailplaneeringuala läbib Eesti Energia AS-le kuuluv 10 kV õhuliin. Liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda, soovi (ja vajaduse) korral toimub ümbertõstmine arendaja kulul.

Detailplaneeringus nähakse ette elektriliinide koridorid toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid kavandatakse tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena. Liitumiskilpide asukohad on valitud nii, et nad oleks vabalt teenindatavad.

Moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada OÜ-le Jaotusvõrk notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki. Väljaspoolt detailplaneeringuala sisenevatele elektriliinidele peab sõlmima OÜ Jaotusvõrk kasuks kirjalik kokkulepe.

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

Välis-(tänav)valgustus lahendatakse tänavavalgustuse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega, valgustimastid paigaldada tee (tänav) äärde. Välisvalgustus on planeeritud

ühepoolsena, tagades piisava valgusjõu nii sõidu- kui kõnniteele (juhul, kui on kavandatud mõlemad teed). Välisvalgustite omavaheline kaugus sõltub valgustusklassist ja valgustite võimsusest. Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse kiiruspiiran-gutele vastavates liiklusoludes, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid.

Elektri- ja välis (tänav)valgustuse varustuseks tuleb koostada eraldi projektid.

3.8.3. Veevarustus ning reovee kanalisatsioon.

Sademeveekanaliseatsioon ning tuletõrjevesi

Võru maakonna valdade veemajanduse korraldamiseks on projektorganisatsioonil AS *Infragate Eesti* käsil vee- ja kanalisatsioonivõrgu projekteerimine. Projekt koostatakse sarnaselt teiste valdadega Rõuge aleviku ja lähiala kohta. Käesolevas detailplaneeringus vee-ja kanalisatsiooni kavandamisel on lähtutud nimetatud (eskiis)projektist.

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse veetoruga, mis saab alguse üle riigitee asuvast suurkaevust (suurkaev nr 2). Kinnistuid läbiv vana veetorustik likvideeritakse. Uus veetorustik on planeeringuala piires kavandatud paigaldada teede (tänavate) alla. Igale krundile on ise-voolsest torustikust planeeritud eraldi ühendustoru. Planeeritud veetorustik ühendatakse teisel pool Kätso-Rõuge-Luutsniku maanteed kulgeva veetoruga.

Reoveekanaliseatsioon nähakse Rõuge aleviku vee- ja kanalisatsioonivõrgu projektiga planeeringuala kruntidel ette põhiliselt isevoolsena. Kuna maapinna suurte kõrguseliste vahede tõttu pole iseoolne kanalisatsioon kogu planeeringualal võimalik, nähakse positsioonil 11 asuvale krundile ette reoveepumpla paigaldamine. Pumplast saab alguse survetorustik, mis suunatakse planeeringualast ca 0,5 km kaugusele jäävasse aleviku puhastisse. Pumpla tarbeks omaette kinnistut ei moodustata, küll aga näidatakse kuja (R=10m).

Iseoolne torustik on planeeritud teede alla, igale krundile on iseoolsest torustikust planeeritud eraldi ühendustoru. Tehnovõrkude rööpkulgemisel jälgida vähimaid standarditega kehtestatud kujasid. Torustiku dimensioneerimine lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Veevarustuse ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad planeeritud kruntide piiril.

Sademeveekanaliseatsiooni elamukruntide piirkonnas ette nähtud pole. Krundisiseselt immutatakse sademevesi maasse oma krundi piires. Sademe- ja drenaaživee juhtimine Rõuge aleviku kanalisatsioonitorustikku on rangelt keelatud, ka on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele.

Üld- ehk sotsiaalmaa krundile pos 11 on kavandatud sarnaselt teiste trassidega sademevee-kanaliseatsioon teemaa alla, kogutud sademevesi suunatakse rajatavasse tiiki.

Planeeringuala kinnistute omanikel on kohustus liituda väljaehitatud ühiskanalisatsiooni- ja veevarustusvõrguga.

Tuletõrje veevarustuseks on kavas planeeringuala kirdeossa pos 11 krundile rajada tiik, mille rajamisel peab arvestama:

- et vee kogus tiigis vastaks igal aastaajal igasuguste ilmastikutingimustega tagatava tulekustutuseks vajaliku arvutusvooluhulgaga; veepinna nivoo ja tuletõrjeauto paiknemis-koha kõrguste vahe ei tohi ületada 4 m (imemiskõrgust) ja vee sügavus veevõtukohas peab olema vähemalt 1,5 m;
- veevõtukoha rajamine looduslikule veekogule ega tulekustutusvee võtmine ei tohi põhjustada veekogu reostust;
- tiigi asukoht - paiknemine tee ääres, et tagada ligipääs kõigi kruntide omanikele; veevõtukoha tähistamine vastavalt nõuetele.

Tiigile ligi pääsemiseks eraldi tee rajamist ette nähtud pole, kuna planeeritav kergliiklustee jääb tiigile küllalt lähedale.

3.8.4. Soojavarustus

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse lokaalselt, st. individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada elektrikütet, maakütet, puitkütet, gaasikütet jne. Rajatavate hoonete projektidega määratakse ka hoone soojavarustussüsteemide väljaehitamine.

Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid süsteeme. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.8.5. Sidevarustus

Planeeringuala läbivad sidekaabelliinid, mis on ehitatud eri aegadel. Lähim ning planeeringuala toitev Elioni kaablikapp ROGKO 1 paikneb planeeritava ala loodenurgas Sänna-Krabi teeristis. Sidekaablid paigaldatakse teemaa alla, tehnovõrkude rööpkulgemisel jälgida vähimaid standarditega kehtestatud kujasid. Lubatud pole jätta sidekaableid pikisuunaliselt sõiduteede alla. Alates Elioni kaablikapist ROGKO1 nähakse ette sidekaablid kõigile planeeringuala kinnistutele. Konkreetsetes sideprojektis nähakse hoonetesse ette vajalikumahulised sidekapid, hoone side-võrgu ehitamisel kasutada CAT5/CAT6 sidekaableid. Kaablitrassid ei tohi jääda ehituste alla. Vajadusel olemasolevate siderajatiste ümberehitustööd teostada Tellija kuludega vastavalt

Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse sätetest ja Ehitusseaduse §14.

Kui on vajalik paigutada ümber Elioni siderajatis, tuleb teha ümberpaigutamise projekt vastavalt Elioni tehnilistele tingimustele ja ümberpaigutatud siderajatised tasuta Elionile üle anda.

3.8.6. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Trass	Ligikaudne pikkus planeeritaval alal jm
madalpingekaabel (valgustus+ elekter)	1330
keskpingekaabel	375
veetoru	825
sidetoru	580 (+46)
kanalisatsioonitoru isevooline	860
survekanalisatsioonitoru	395
sademeveekanalisatsioonitoru	335

3.9. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringu käigus ei ole vajalik hinnata strateegilist keskkonnamõju. Tegemist on maaüksustega, kus ei paikne kaitstavaid loodusobjekte. Valdavalt on maaüksustel põllumaa ja haritav maa, ainult Kaseaia maaüksusel on ca 0,32 ha metsamaad. Mesimaa ja Vanakuuste maaüksused on hoonestatud, Kaseaia maaüksusele on planeeritud rajada uus tervisekeskus ning Tiigi ja Vanakuuste maaüksused kruntida.

Planeeringuga kavandavad hoonestusalad sulanduvad olemasolevate hoonestusaladega ning ei häiri maastikupilti. Planeeringualasse haaratud maaüksused ei asu Haanja Looduspargis, maakonna väärtuslikul maastikul ega roheline võrgustiku alal. Kavandatud kõnnitee ala jääb Haanja Looduspargi piiranguvööndisse, kuid seal ei paikne kaitstavaid liike ega kooslusi. Kõnnitee rajamine olemasoleva maantee äärde ei ole vastuolus Haanja Looduspargi kaitse eesmärkidega ega kahjusta looduspargis kaitstavaid maastikuväärtusi.

Kuna planeeringualal ei ole ega ei planeerita keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi, ei kaasne detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Mura-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse.

Hoonestamise ja heakorrastamisega peab rakendama järgmisi abinõusid:

Keskkonnasäästliku reoveelahenduse rakendamiseks liituda piirkonna ühisvee- ja ühis-kanalisatsioonivõrguga ning tagada trasside laitmatu funktsioneerimine.

Sademeveekanalisatsiooni ja pinnasesse juhitud sajuvesi peab vastama heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale; sademevett ei tohi suunata naaberkruntidele, immutada see oma krundi piires või suunata sademeveetorustikku.

Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmekäitlusaluse omava ettevõtte poolt. Konteineri asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga

NORMAALSE KUIVENDUSREŽIIMI TAGAMISEKS on vajalik planeeringuala Kaseaia kinnistu lõunaosas drenaažitorude säilitamine või ümbertõstmine.

Müra- ja õhusaaste vähendamiseks on efektiivne haljastuse rajamine.

Planeeringuala hoonestusala paiknemine riigimaantee sanitaarkaitsevööndis (60 m) sunnib **tähelepanu pöörama teeäärsete hoonete mürakaitsele**

Kuna üldiselt võib sanitaarkaitsevööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooneid) maanteeliiklusest põhjustatud müratase ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme, peavad krundiomanikud olema teadlikud võimalikust häirivast tegurist (liiklusemüra, tolmu) ning lähtuvalt Tervisekaitseadusest (*Rahvatervise seadus §8 lõike 2 punkti 17*) ja selle alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruses nr 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks võtma tarvitusele meetmed.

Sanitaarkaitsevööndisse kavandatud ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist. Oluline on hoonesse kavandatavate ruumide paigutamine (puhkeruumid kaugemale maanteest jne). Liiklusemürast tingitud hoonesisest müra saab omanik vähendada hoone akende ja välisseinte mürakaitse suurendamisega, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jne.

3.10. Servituutide vajaduse määramine

Reaal- ja isiklike servituutide vajadus on toodud tabelis 4:

TABEL 4. REAAL- JA ISIKLIKE SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 6, Pos 7, Pos 9, Pos 11	sidekaablid -sideliini valdaja	tehnovõrguservituut
Pos 2, Pos 11	elektriliinid ja kaablid-elektrikaabli- ja õhuliini valdaja	tehnovõrguservituut
Pos 1, Pos 2, Pos 11	vee-ja kanalisatsioonitorustik- vee-ja kanalisatsioonitorustiku valdaja	tehnovõrguservituut
Pos 11	Reoveepumpla kuja-vee-ja kanalisatsioonitorustiku valdaja kergliiklustee	tehnovõrguservituut juurdepääsuservituut

*Tulevikus vallateede nimistusse minevate teede alla paigaldatavatele tehnovõrkudele pole määratud (kantud tehnovõrkude joonisele) servituute.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks nähakse ette järgmisi meetmeid:

Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus ja jälgitavus. Objekti vaadeldavus sõltub naabrite lähedusest, tarade jm lähedusest, hoone valvatavusest, lisajuurdepääsude olemasolust. Projekteerimisel näha ette vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamist (uksed, aknad, lukud, prügikastid); mis aitab vähendada sissemurdmist, vandalismi, vargusi, süütamisi; Kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügikonteinereid; Vältida juba projekteerimisel nn. varjukohtade tekkimist; Tagada avalike alade piisav jälgitavus ja vaadeldavus (video- ja naabrivalve); Tagada teede-tänavate, parklate, väljakute jm vaadeldavus ja jälgitavus; Tagada kinnistu piisav valgustatus.

3.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.**3.12.1. Riigimaantee kaitsevöönd**

Alus: Teeseadus §13

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnahajulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

Tee omaniku nõusolekuta on keelatud uute hoonete või rajatiste ehitamine.

3.12.2. Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus

Alus: Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord

(Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 19, 26.03.2007)

Sätetatakse elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord, elektripaigaldise tähistamise nõuded ja elektripaigaldise kaitsmiseks vajalikud abinõud.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;
- kuni 20 kv pingega liinide korral 10 meetrit;
- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

3.12.3. Liinirajatise kaitsevöönd

Alus: Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri (Teede- ja sideministri määrus nr 122, jõustunud 21.12.2000)

Käesoleva määrusega sätestatakse liinirajatiste kaitsmiseks vajalikud tehnilised abinõud ja liinirajatiste märgistamise nõuded.

Liinirajatis on maapinna või veekogu põhjaga püsivalt ühendatud telekommunikatsiooni-võrgu osa, milleks on kaablitunnel või -kanalisatsioon või postidele paigutatud kaablite või juhtmete kogum.

Liinirajatise kaitsevöönd on ala, mis on määratletud liinirajatise keskjoonest mõlemal pool kindlaksmääratud kaugusel asuva liinirajatise paralleelse mõttelise joonega või raadiomasti keskpunkti ümbritseva kindlaksmääratud raadiusega mõttelise ringjoonega.

Liinirajatiste kaitsevööndi mõõtmed on:

maismaal 2 meetrit mõlemal pool liinirajatise keskjoont või raadiomasti puhul selle kõrgusega ekvivalentse raadiusega maapinnal meetrites.

3.12.4. Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus

Alus: Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndis ulatus (Keskkonnaministri määrus nr 76, 16.12.2005)

Määrusega kehtestatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele kaitsevööndi ulatus tulenevalt ehitise otstarbest ja asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 3) 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2m;
- 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2m sügavusele – 2,5 m;
- 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5m;
- 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2m sügavusele – 3 m;
- 5) torustikul, mille siseläbimõõt on 1000mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2m sügavusele või allmaakaevetõõnne – 5m.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuala tehnovõrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, kahjud peab hüvitama krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

3.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks Vanakuuste ja Tiigi kinnistute jagamiseks, krundipiiride, maakasutuse sihtotstarbe täpsustamiseks ning uute hoonete püstitamiseks; uue tervisekeskuse planeerimiseks; teedevõrgu rajamiseks, Rõuge-Luutsniku mnt äärde kõnnitee rajamiseks. Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja, kes rajab vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega.

Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

Planeeritud üldmaa krundi ja kavandatavate transpordimaa kruntide lahendus realiseeritakse asjast huvitatud ametkondade (omavalitsus) ja kodanike poolt.

Detailplaneeringu rakendamiseks seab Elion Ettevõtete Aktsiaselts tingimustena täiendavalt tööjooniste esitamist ning uute tehniliste tingimuste tellimist.

Vastavalt Kagu Teedevalitsuse poolt esitatud nõuetele tuleb kergliiklustee ja mahasõitude ehituseks koostada Teeseaduse §19 kohane tee-ehitusprojekt, mis tuleb kooskõlastada Kagu Teedevalitsusega. Peale tee-ehitusprojekti kooskõlastamist Kagu Teedevalitsuse poolt peab tööde Tellija taotlema Kagu Teedevalitsuselt kergliiklustee ja mahasõitude ehituseks tee-ehitusloa. Rajatavate mahasõitude ehitusega ei tohi kinnistu omanik oma tegevusega halvendada ristuva riigitee seisundit.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

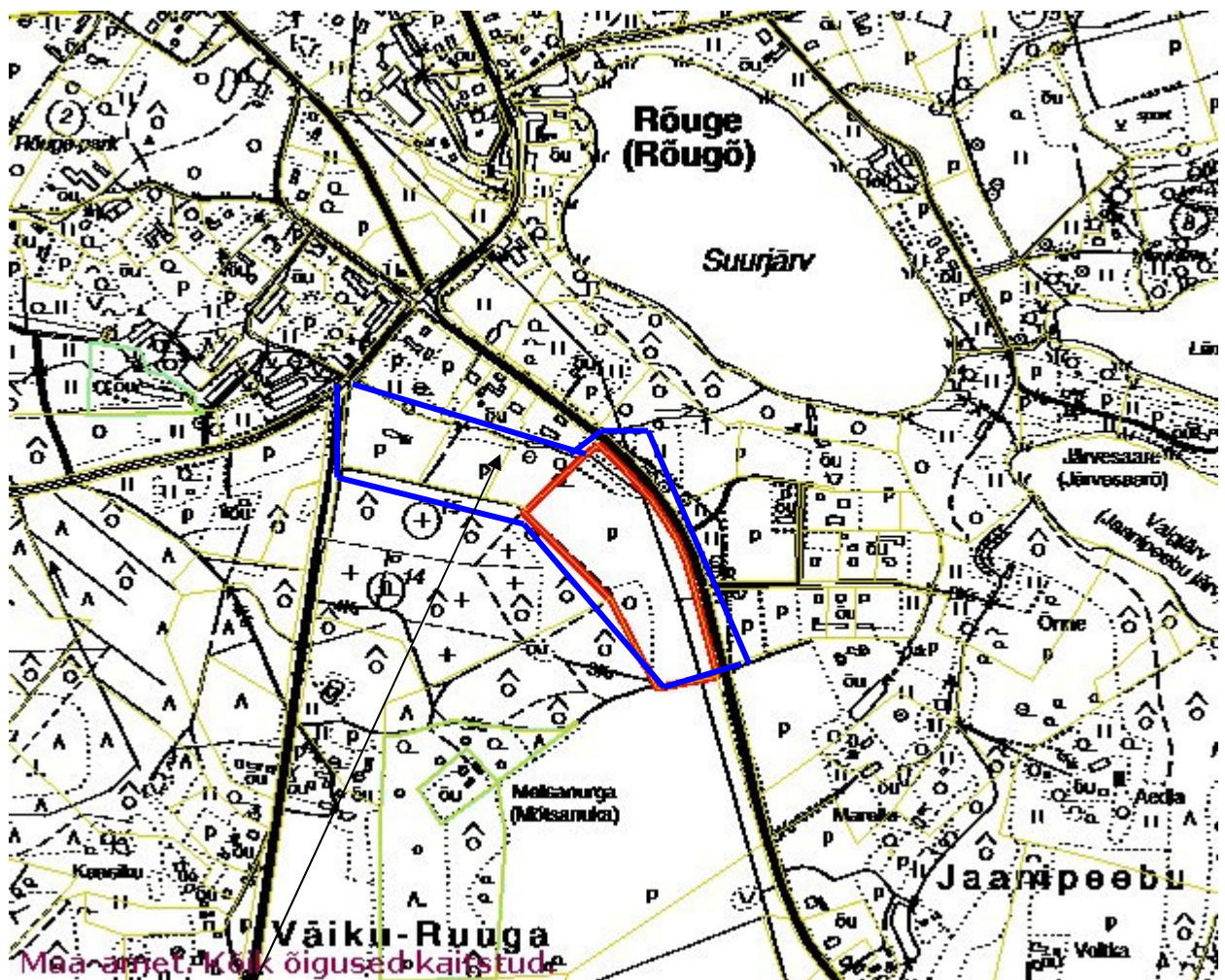
4. JOONISED

- 4.1. SITUATSIOONISKEEM (joonis 1)
- 4.2. OLEMASOLEV OLUKORD (joonis 2)
- 4.3. PÕHIJONIS (joonis 3)
- 4.4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS (joonis 4)
- 4.5. Infragate Eesti AS poolt koostatud eskiis (Töö nr K-558-08, Aprill, 2008
Võru mk valdade veemajanduse korraldamiseks jätkusuutliku struktuuri
väljatöötamine)

4.1. SITUATSIOONISKEEM

joonis 1

M 1: 10 000



Planeeringuala

5. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

5.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

5.2. Kooskõlastused

5.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlast. nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Võrumaa Kesk-konnateenistus	kiri nr 44-11-4/ 8221-11 28.10.2008	Juhataja Ena Poltimäe	lisad kiri 28.10.2008	Kooskõlastatud
2.	Vanakuuste k ü	17.10.2008	Helle Jõgeva	kooskõlastused	Nõustub
3.	Suurjärve tn 3 k ü	17.10.2008	Ene Mõttus	kooskõlastused	Nõustub
4.	Aia tn 1 k ü	17.10.2008	Juhan Luik	kooskõlastused	Nõustub
5.	Mesimaa k ü	20.10.2008	Elga Mesimaa	kooskõlastused	Nõustub
6.	Tartu Tervisekaitsetalituse Võru osakond	Kiri nr 3-1/560-1 06.11.2008	Osakonnajuhataja Tiiu Tamm	Kiri nr 3-1/560-1 06.11.2008	Kooskõlastatud
7.	Lõuna-Eesti Päästkeskus Insener-tehniline Büroo	10.11.2008 nr.7-15/2-104	peainspektor Pjotr Vorobjov	joonis nr 3	Kooskõlastatud
8.	Elion Ettevõtted AS	12.11.2008 nr.8994144	Elion Ettevõtted AS sideliiniinsener Maidu Kottisse	joonis nr 4 kooskõlastused	Kooskõlastatud tingimustega (vt. lisad)
9.	OÜ Jaotusvõrk	12.11.2008	võrguarengu projektijuht Robert Mägi	joonis nr 4 kooskõlastused	Kooskõlastatud
10.	Kagu Teedevalitsus	kiri nr 7-4/1888 19.11.2008	Juhataja asetäitja Janar Taal	lisad kiri nr 7-4/1888 19.11.2008	Kooskõlastatud tingimustega (vt. lisad)

6. LISAD