

HAANJA KÜLAS UUE-HAANI DETAILPLANEERING



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Rõuge Vallavalitsus, registrikood 77000234
Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik, Ööbikuoru tn 4, 66201
vald@rougevald.ee

HUVITATUD ISIK:

OÜ Pintmann Grupp, registrikood 10435791
Võru maakond, Võru linn, Männiku tn 43a, 65603
juhatuse liige Aigar Pindmaa
aigar@kubija.ee

PLANEERIJAJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR registri number EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn
Ive Pungar arhitekt tase 7, MTR- EEP000601

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Küllli Samblik

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
56 983 389
arno@opt.ee

SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	4
1.3. Koostatud uuringud.....	4
2. KOOSTAMISE ÜLESANNE.....	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3.1. Krundijaotus planeeritaval alal	4
3.2. Olemasolevad hooned	4
3.3. Kasutusotstarbed	4
3.4. Maapinna reljeef	5
3.5. Haljastus.....	5
3.6. Tehnovõrkudega varustatus	5
3.7. Liikluskorraldus.....	5
3.8. Maakasutust kitsendavad tingimused	5
3.9. Ruumilise keskkonna analüüs	5
3.10. Vastavus Võru maakonnaplaneeringule 2030+	6
3.11. Vastavus Haanja valla üldplaneeringule	7
3.12. Vastavus Rõuge valla koostatavale üldplaneeringule	8
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	10
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	10
4.2. Kavandatud krundi ehitusõigus	10
4.3. Arhitektuurinõuded.....	11
4.4. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed	11
4.5. Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded	12
4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
4.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	12
4.7.1. Haljastuse rajamise põhimõtted	12
4.7.2. Heakorra tagamise põhimõtted	13
4.8. Servituutide vajaduse määramine	13
4.9. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	14
4.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	15
4.9.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	16
4.9.3. Elektrivarustus	16
4.9.4. Tänavavalgustus.....	17
4.9.5. Sidevarustus	17
4.9.6. Soojavarustus	18
4.10. Tänavate planeerimise ning liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted	19
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
4.12. Tuleohutusest tulenevad nõuded	20
4.13. Geodeetilise märgiga seonduvad nõuded.....	21
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	21
5.1. Keskkonnatingimused.....	21
5.1.1. Põhja- ja pinnavesi	21
5.1.2. Radooniohu vältimise põhimõtted	21
5.1.3. Valgusreostus	22
5.1.4. Mürä ja vibratsioon	22
5.1.5. Paiknemine Natura 2000 võrgustiku looduslal ja linnualal.....	23
5.1.6. Paiknemine Haanja looduspargis.....	23
5.1.7. Paiknemine Rõuge-Haanja-Kütiorg riikliku tähtsusega väärtusliku maastiku alal	23
5.1.8. Paiknemine rohevõrgustiku Haanja tuumalal	23
5.2. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	23
6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	24
7. TRANSPORDIAMETI TINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEL	24

II JOONISED – JOONISTE LOETELU

• Asukohaskeem	M 1:~	AS-01
• Kontaktvööndi analüüs	M 1:~	AS-02
• Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
• Põhijoonis	M 1:1000	AS-04
• Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000	AS-05

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rõuge Vallavalitsuse 17.01.2024 korraldus nr 2-3/21 „Haanja külas Uue-Haani detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Võru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 13.04.2018, riigihalduse ministri käskkiri nr 1.1-4/81;
- Haanja valla üldplaneering, kehtestatud 29.12.2011 Haanja Vallavolikogu määrus nr 19;
- Rõuge valla üldplaneering (koostatav), algatatud, Rõuge Vallavolikogu 17.04.2018 otsus nr 1-3/36;
- Rõuge valla jäätmehoolduseeskiri, Rõuge vallavolikogu 15.03.2022 määrus nr 6;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korras- hoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemas- olevates hoonetes”;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

1.3. Koostatud uuringud

- geodeetilise alusplaani koostas osaühing Maamõõdu ja Arhitektuuribüroo, nov. 2020/sept. 2025, töö nr 072/25.

2. KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on pereelamute, majutusmajade ja neid teenindavate ehitiste kavandamine planeeringualale. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala kruntimine, määratakse ehitusõigused, selgitatakse välja hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimalikud asukohad, seatakse ehitistele arhitektuurilised nõuded, kruntidele haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning määratakse nõuded keskkonnatingimuste täitmiseks. Planeeringuala suurus on 11,54 hektarit.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Krundijaotus planeeritava alal

Planeeritav maa-ala koosneb:

kinnistu Harakmäe (katastriüksuse tunnus 18101:001:2110), suurus 90424 m²;
kinnistu Spordibaasi (katastriüksuse tunnus 18101:001:2790), suurus 1298 m²;
kinnistu Pajusaare (katastriüksuse tunnus 18101:001:3080), suurus 23650 m²;

3.2. Olemasolevad hooned

Vastavalt Ehitisregistri andmetele

Spordibaasi kinnistu on hoonestatud:

spordihoone (ehitisregistri kood 113023612), ehitisealune pind 601,0 m², 1-korruseline;

Pajusaare kinnistu on hoonestatud:

kiosk (ehitisregistri kood 113027142), ehitisealune pind 49,0 m², 1-korruseline;

Harakmäe kinnistu on hoonestamata.

3.3. Kasutusotstarbed

Kinnistute sihtotstarbed:

Kinnistu Harakmäe sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Kinnistu Spordibaasi sihtotstarve on ärimaa 100%;

Kinnistu Pajusaare sihtotstarve on maatulundusmaa 90% ärimaa 10%.

Hoonete kasutusotstarbed:

12659 muu spordihoone;
12319 muu kaubandushoone.

3.4. Maapinna reljeef

Planeeringuala on ühtlaste tõusudega ja langustega. Madalaim koht jääb planeeringualal lääneossa olemasoleva tiigi äärde. Planeeringuala suuremas osas maapind tõuseb loodest kagusse (absoluutne. kõrguste vahe 256,1 – 291,4). Planeeringuala põhjaosas maapind tõuseb läände, absoluutne. kõrguste vahe 265 m – 281 m.

3.5. Haljastus

Planeeringuala on suures osas looduslik rohuala üksikute puudegruppidega. Planeeringuala on kõrghaljastusega, mis paikneb vaadeldava ala lääne-, edela ja kagu osas. Kõrghaljastusega osa moodustab u 1/3 planeeringualast, kus on domineerivateks puudeks kased ja kuused.

Puud on peamiselt nooremas keskeas kuni vanemas keskeas. Puude seisukord alal on varieeruv.

Planeeringualale jääv puudega ala haakub läände jääva Võru metskonna metsaga, neid eraldab piki planeeringuala läänepiiri kulgev oja. Oja suubub järve, mis paikneb planeeringuala edelaosas.

Kinnistu Pajusaare on looduslik rohumaa üksikute puudegruppidega kinnistu lõuna- ja edelaosas.

3.6. Tehnovõrkudega varustatus

Planeeringualale jääval Pajusaare kinnistu idaosas, piki 25161 Kose-Käbli teed kulgevad veetorustik, elektrimaakaablid ja kinnistu keskosa läbib põhjast lõunasse sidekaabel. Sama sidekaabel läbib ka kinnistu Harakmäe idaosas.

Planeeringu lähialale (kinnistu Laioja katastritunnusega 18101:001:0024) jääb elektriõhuliin alla 1 kV. Planeeringualast kirdes u 500 m kaugusel (kinnistul Võru metskond 116, katastritunnusega 18101:001:0082) paikneb alajaam AJ13510 (Mõniste) ja lõunas u 1 km kaugusel (kinnistul Kerekunnu, katastritunnusega 18101:001:0961) paikneb alajaam AJ13498: (Mõniste).

3.7. Liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb läänes Haanja-Hallimäe teega (1810070 Haanja-Kokemäe tee) ja idas riigi kõrvalmaanteega 25161 Kose-Käbli tee. Planeeringuala läbib kohalik pinnasetee, mis ühendab nimetatud teid.

Olemasolevad juurdepääsud planeeringualale on Haanja-Hallimäe teelt ja ka 25161 Kose-Käbli teelt.

3.8. Maakasutust kitsendavad tingimused

Kogu planeeringualale jääb:

- Haanja looduspargi maastikukaitseala, Keskusala piiranguvöönd;
- Natura 2000 võrgustiku Haanja loodusala ja linnuala.

Harakmäe kinnistul:

- sideehitis ja selle kaitsevöönd;
- avalikult kasutatava tee Haanja-Hallimäe kaitsevöönd;
- geodeetiline märk Suur-Munamägi (GPA ID 94444; 54-81-80000; riiklik gravimeetiline võrk, III klass)

Pajusaare kinnistul:

- sideehitise ja selle kaitsevöönd;
- elektrimaakaabellinid ja nende kaitsevööndid;
- avalikult kasutatav tee 25161 Kose-Käbli kaitsevöönd;
- sundvalduse ala Rõuge valla kasuks (tee).

3.9. Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeringuala asub Rõuge vallas Haanja külas, Haanja-Hallimäe tee ja Kose-Käbli tee vahelisel alal. Haanja küla asub Tartust 83 km ja Võru linnast 15 km kaugusel. Haanja küla asub Rõuge valla kirdeosas ja planeeringuala jääb Haanja küla lõunaossa.

Planeeringuala jääb Haanja küla kompaktse hoonestusega alast väljas poole, jäädes Suure Munamäe vaatetorni vahetusse lähedusse, mis on Baltimaade kõrgeim punkt ja valla üks peamine turismiobjekt.

Looduskeskkonnast tingituna on piirkonnas suurem hajaasustus. Piirkonnale iseloomulikud sumbkülad on hajutatud ja üksteisest eraldatud. Väga vahelduva pinnamoe tõttu on siinsed maastikud mosaiiksed: üksteisega vahelduvad väikesed põllud, heinamaad, metsad, sood ja järved. Planeeringuala ümbritsevad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, millest üksikud on hoonestatud. Hoonestuseks on väikesed elamud mitmete kõrvalhoonetega.

Elamud on viilkatustega ja kahekorruselised, kus teine korrus on katusekorrus. Väikesed ühepereelamud on puithooned, mille välisviimistluseks tihti laudis.

Planeeringuala naaberkinnistul Muna-Mäe paikneb kahekorruseline viilkatusega ärihoone (kohvik). Planeeringuala jääb Natura 2000 ja Haanja looduspargi Keskusala piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 „Haanja looduspargi kaitse eeskiri”. Haanja looduspargi põhieesmärk on kaitsta, säilitada ja tutvustada Eesti kõrgeimat kuhjelist saarkõrgustikku, esinduslikke ürgorgusid, loodus- ja pärandmaastikke ning looduse mitmekesisust, aidata kaasa kohaliku eluolu edendamisele ja säästva puhkemajanduse arengule ning kaitsta kaitsealuste liikide elupaiku. Piiranguvöönd on looduspargi majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa.

Piirkonna muudavad väärtuslikuks looduse ja inimtegevuse koosmõjus kujunenud unikaalne pärandmaastik, kus reljeefsel maastikul vahelduvad metsad, põllud ja heinamaad ning kus mägede vahel looklevad teed. Maastikuline vaheldusrikkus, mida rõhutab maastikuga harmoneeruvalt paigutatud hoonestus on iseloomulik kogu piirkonnale.

Rõuge vald on tunnustatud turismi- ja puhkemajanduspiirkond, kus eelkõige domineerib väikeettevõtlus turismisektoris. Seega ka Haanja vald on atraktiivne turismiapiirkond, mida tõestavad mitmed edukalt toimivad turismitalud. Nii sise- kui välisturistidele teevad piirkonna ahvatlevaks kaunis loodus, eriti Haanja kõrgustiku varieeruv maastik ning sellest hea ülevaate andev vaatetorn Eesti kõrgeima mäe – Suure-Munamäe tipus. Pikk lumeperiood võimaldab Haanja valda tutvustada ka suurepärase talispordipiirkonnana.

Rõuge valla suuremad keskused paiknevad kunagistes mõisasüdametes – Rõuges, Haanjas, Ruusmäel ja Viitinas. Rõuge on ümbruskonna tähtsaim keskus. Lisaks pakub piirkonna elanikele teenuseid Võru linn (raviteenused, mitmekülgne kaubandus, suuremad kultuuriüritused jne). Haanja elanikud kasutavad Rõuges pakutavaid teenuseid (Rõuge spordisaal, hooldekodu). Lisaks valla koolidele ning Võru koolidele saavad lapsed haridust ka Misso, Rõuge, Puiga, Vastseliina ja Parksepa koolides, sõltuvalt elukoha paiknemisest kooli suhtes.

Planeeringualale on hea juurdepääs. Planeeringualale on juurdepääsu võimalus kahelt poolt: riigiomandis olevalt 25161 Kose-Käbli teelt (katastritunnus 18101:001:3560) ning munitsipaalomandisse kuuluvalt Haanja-Hallimäe teelt (katastritunnus 18101:001:0309).

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad 25161 Kose-Käbli teel (Võru teel), 650 m kaugusel lõunas ja 750 m kaugusel põhjas.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Võru linnaga.

Detailplaneeringu lahendus annab võimaluse ala efektiivsuse tõstmiseks ja olemasoleva elukeskkonna arendamiseks.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatud hoonestuse kasutusfunktsioonid piirkonnale iseloomulikud ja lahendus piirkonda sobiv.

3.10. Vastavus Võru maakonnaplaneeringule 2030+

Võru maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub detailplaneeringu ala maalises piirkonnas. Maaline piirkond on kogu maa-ala väljaspool linnalise asustuse alasid. Maaline piirkond on valdavalt hajusa asustustrigiga ala, kusjuures üldises hajusas mustris esineb väiksemaid kompaktselt iseloomuga asustuse koondumiskohti (nt alevikud, tihedamad külakeskused jmt). Maalise piirkonna ruumilist arengut suunatakse üldplaneeringutega.

Tingimused maalises piirkonnas arendus- ja ehitustegevusel

- Maalises piirkonnas ei kavandata linnalist asustust väljaspool maakonnaplaneeringuga määratletud linnalise asustuse alasid.
- Maalises piirkonnas ei kavandata uusi kompaktselt iseloomuga asustuse koondumiskohti, v.a põhjendatud juhul ettevõtlusalasid.
- Maalise piirkonna ruumiline areng kavandatakse üldplaneeringutes, arvestades rohelisest võrgustikust, väärtuslikust maastikust, väärtuslikust põllumajandusmaast jmt faktoritest tulenevate piirangutega, rahvastikuprognosisist tuleneva tulevikuperspektiiviga ning eesmärgiga hoida asustuse arendamisel juba väljakujunenud struktuure (nt külatüüpe).
- Eelistatud on teenuste ja töökohtade loomise või säilitamisega seotud arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu ja mitmekesisust.
- Vältida ehitustegevust liigniisketel aladel.
- Pöörata tähelepanu traditsioonilistele külamaastikele ning suurematele ja väiksematele külakeskustele kui elu- ja töökeskkonnale: visuaalsele ja funktsionaalsele atraktiivsusele, heakorrale, teede ja teeäärte korrasolekule.

- Vältida ehitustegevust üleujutusosaladel. Kui see ei ole võimalik, peavad ehitustegevusele eelnema edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides läbiviidavad vajalikud uuringud ning meetmete väljatöötamine, et tagada nii ehitise püsivus kui ka looduslike protsesside jätkumine.

Arvestades maakonnaplaneeringu maalistes piirkonnas arendus- ja ehitustegevuse tingimusi ei lähe detailplaneering vastuollu Võru maakonnaplaneeringuga.

Võru maakonnaplaneering 2030+ kohaselt tuleb asustuse arengu suunamisel lähtuda olemasolevast asustusstruktuurist ning maakonna arengu kavandamisel arvestatakse kaitstavate muinsus- ja loodusväärtustega. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud hoonetele ja nende lähialadele ning säilitada väljakujunenud asustustustreid hajaasustuses.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud lähtuvalt Võru maakonnaplaneeringu eesmärkidest.

Planeeringuala asub riikliku tähtsusega Rõuge-Haanja-Kütiorg väärtusliku maastiku alal. Maakonnaplaneeringus on esitatud põhimõtted väärtuslike maastike säilitamiseks. Olulisemad soovitus on kasutada ehitamisel looduslike materjale, maastike hoidmine, miljööliste väärtuste hoidmine ning olemasolevate väärtuste säilimine. Lisaks on oluline tagada maastikarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku ajaloolis-kultuurilise taustaga. Maakonnaplaneeringu kohaselt on soovitatav arendada puhke- ja turismimajandust juba välja kujunenud puhkepiirkondades, sh Haanjas. Väärtuslikel maastikel on turismi- ja puhkemajanduslik ettevõtlus soovitud kõrge puhkeväärtuse tõttu.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud maakonnaplaneeringu väärtusliku maastiku säilitamise põhimõtetega kooskõlas.

Maakonnaplaneeringu alusel kuulub planeeringuala Haanja roheline võrgustiku koosseisu, olles Haanja tuumalal. Rohelise võrgustiku määramise eesmärgiks on maakonnaplaneeringu kohaselt tagada Võrumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilimine, looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmine ning looduse säästliku kasutamise põhimõtete teadvustamine, kuivõrd kogu rohevõrgustiku süsteem on oluline ökoloogilise tasakaalu säilimisel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada maakonnaplaneeringust tulenevate põhimõtetega rohevõrgustikku ehitiste kavandamisel, nagu maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, looduslike alade säilitamine võrgustikus vähemalt 90% ulatuses, rohekoridoride läbilõikamise vältimine. Detailplaneeringuga ei kavandata rohevõrgustikule olulist negatiivset mõju avaldavaid tegevusi.

3.11. Vastavus Haanja valla üldplaneeringule

Haanja Vallavolikogu 29.12.2011 määrusega nr 19 „Haanja valla üldplaneeringu kehtestamine” kohaselt on detailplaneeringu ala osaliselt Haanja külas asuvatel detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel (reserveeritav ärimaa ja maatulundusmaa) ja osaliselt hajaasustuse alal.

Hajaasustuse aladel maa-ala kruntideks jagamisel elamuehituse eesmärgil, kui soovitakse ehitada enam kui kolmest pereelamust koosnevat hoonete gruppi tuleb koostada detailplaneering.

Ärimaa arendamisel looduslikult väärtuslikel aladel tuleb eelistada puhkemajanduslikku tegevust. Turismiettevõtete rajamisel arvestada piirkonna koormustaluvuse ja säästliku turismi põhimõtetega. Ärimaa arendamisel elamu- ja puhkealade läheduses tuleb arvestada ärihoonete sobivust ümbritseva hoonestuslaadiga. Planeeritud ärimaa krundi pindalast tuleb vähemalt 20% haljastada.

Maatulundusmaale ei nähta reeglina ette uute kompaktse hoonestusega, enam kui kolmest pereelamust koosnevate alade rajamise võimalust. Hoonestamata maatulundusmaale on esmase ehitusõiguse taotlemise aluseks talu õuepilaan või detailplaneeringu koostamine.

Rohelise võrgustiku alale jääva maatulundusmaa kasutamisel tuleb juhinduda roheline võrgustiku maakasutustingimustest.

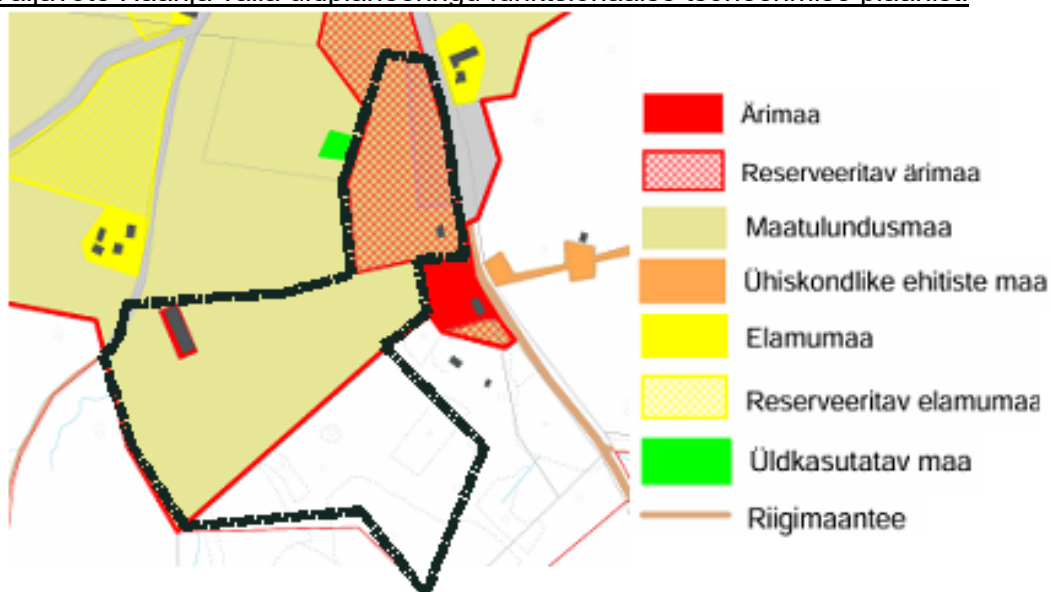
Haanja valla üldplaneering annab soovituselise elamualade arendamiseks eelkõige olemasolevate kompaktse hoonestusega alade vahetus läheduses, kus on neid võimalik ühendada olemasolevate teede ja tänavate ning tehnovõrkudega.

Ehitamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- minimaalne moodustatava maaüksuse suurus on üldjuhul 0,5 ha;
- naabermaaüksustel asetsevate põhihoonete minimaalseks omavaheliseks vahekauguseks on soovitatavalt 125 meetrit;
- hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada piirkonna hoonestuslaadiga;
- ehitada võib kuni 2-korruselisi hooneid;

- rohekoridoride aladel võib piirata vaid õuealasid;
- väärtuslikel maastikel, miljööväärtuslikel aladel ja rohelise võrgustiku aladel tuleb lisaks ülaltoodud maakasutustingimustele järgida erinõudeid.

Väljavõte Haanja valla üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise plaanist.



Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kavandatud arendusteks on asukoht hästi sobiv kuna jääb kompaktselt hoonestatud alale ning selle vahetusse lähedusse ning olles keskusega funktsionaalselt hästi seotud.

Detailplaneeringu alale on kavandatud elamumaa-, ärimaa-, üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid ja lisaks neid teenindavad tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid.

Tagatud on ligipääs Haanja maratoni radadele.

Planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringuga. Maakasutuse juhtotstarbe muutmine antud detailplaneeringuga moodustab kogu Haanja valla üldplaneeringuga määratud maatulundusmaa juhtotstarbega alast väheolulise osa ning kuna ulatuslikku juhtotstarbe muutmist ei kavandata, ei muudeta detailplaneeringuga üldplaneeringu põhilahendust.

3.12. Vastavus Rõuge valla koostatavale üldplaneeringule

Koostatava Rõuge valla üldplaneeringu kohaselt (Rõuge Vallavolikogu 17.04.2018 otsuse nr 1-3/36 „Rõuge valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”) jääb planeeringuala hajaasustuse segahoonestuse maa-alale.

Segaotstarbega maa-ala (DE) juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu, äri, ühiskondlike ehitiste, transpordi ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Omavalitsuse kaalutlusotsusel on lubatud ka väiketootmine. Maakasutus- ja ehitustingimused määratakse segaotstarbega maa-alal vastavalt sellele, millise otstarbe kasuks arendamisel või ehitamisel valik langetatakse.

Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on planeeringulahenduses on kavandatud:

- äri maa-ala (A);
- elamu maa-ala (E);
- puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (P);
- haljasala ja parkmetsa maa-ala (H);
- transpordi maa-ala (LT);
- tehnoehitise maa-ala (OT).

Äri maa-ala (A)

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri maa-ala on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

1. katastriüksuse minimaalne suurus: hajaasustusalal 3 000 m² (omavalitsuse kaalutlusotsusel on lubatud ka väiksemad katastriüksused);
2. maksimaalne hoone kõrgus on 12 m;
3. korruselisuse planeerimisel tuleb arvestada külgneva hoonestusega ja maastikku sobivusega;

4. katastriüksuse pindalast tuleb vähemalt 30% haljastada, sealjuures vähemalt 10% katastriüksusest peab olema kõrghaljastatud;
5. äri maa-ala arendamisel elamu ja puhke maa-alade läheduses tuleb arvestada ärihoone sobivust ümbritseva hoonestuslaadiga.

Elamu maa-ala (E)

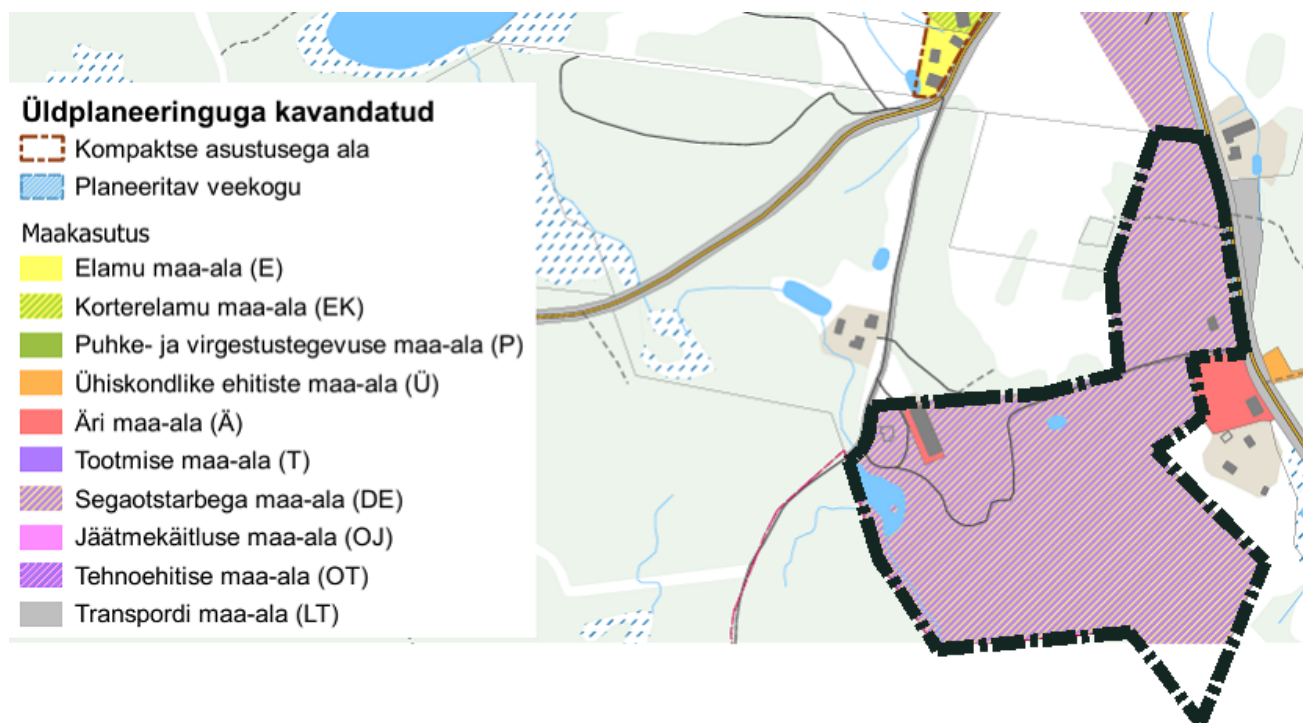
Hajaasustuslal tuleb elamute ja nende abihoonete püstitamisel arvestada järgmiste tingimustega:

1. hajaasustuslal on lubatud ehitada ühepere- ja paariselamuid koos abihoonetega;
2. ühele katastriüksusele on lubatud ehitada kuni kaks ühepereelamut koos abihoonetega;
3. minimaalne moodustatava maaüksuse suurus on üldjuhul 5 000 m²;
4. maksimaalne katastriüksuse täisehitusprotsent on 30%;
5. maksimaalne lubatud hoone kõrgus on ühepere- ja paariselamu korral 8,5 m ning kuni kaks maapealset korrust ja keldrikorrus;
6. olemasolev haljastus (sh kõrghaljastus) tuleb säilitada võimalikult suures mahus;
7. raie on lubatud üksnes ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks;
8. hoone peab sobituma maastikusse ja ümbritsevasse keskkonda ning hoonete kompleks peab moodustama terviku, hooned peavad harmoneeruma oma katastriüksuse piires;
9. välisviimistluses kasutada naturaalseid maastikku sobivaid värvitoone, vältida erksate ja domineerivate toonide kasutamist;
10. ehitamisel on vajalik vaadete säilimine ja arvestada mõjuga looduskeskkonnale;
11. elamute omavahelise kauguse määramisel tuleb lähtuda selles külas väljakujunenud struktuurist ja ehitusjoonest;
12. katastriüksuste jagamisel hoonestamise eesmärgil tuleb tagada juurdepääs ja kommunikatsioonidega varustatuse võimalus.

Haanja ja Ruusmäe külates on lubatud põhihoone põhimahus ainult viilkatused. Teised kasutatud katuselahendused peavad põhimahuga arhitektuuriliselt hästi sobituma. Kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsusel on lubatud ka kelpkatused või ühepoolsed kaldkatused, kui see on põhjendatud ja piirkonda arhitektuurselt ning maastikuliselt sobiv. Antud tingimused ei kehti kuni 20 m² pindalaga hoonetele.

Detailplaneeringu lahenduses on moodustatud elamumaa sihtotstarbega krundid pos 1 – 7 ehitusõigusega üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, ärimaa sihtotstarbega krundid pos 8 ja pos 9, üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid pos 10, 11, tootmismaa sihtotstarbega krunt pos 12 ja transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 13, 14 juurdepääsutee rajamiseks.

Koostatavas üldplaneeringus on maa-ala määratud segahoonestusalana ja seega erineva kasutusotstarbeliste hoonete rajamine piirkonda on sobilik.



Väljavõtte koostatavast Rõuge valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.

Koostatud detailplaneeringu lahendus ei sisalda koostatava üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuala suurusega 118372 m² jagatakse kruntideks:

pos 1	krunt – suurusega	5600 m ² , sihtotstarve – elamumaa	100%;
pos 2	krunt – suurusega	5366 m ² , sihtotstarve – elamumaa	100%;
pos 3	krunt – suurusega	5908 m ² , sihtotstarve – elamumaa	100%;
pos 4	krunt – suurusega	8400 m ² , sihtotstarve – elamumaa	100%;
pos 5	krunt – suurusega	8840 m ² , sihtotstarve – elamumaa	100%;
pos 6	krunt – suurusega	12699 m ² , sihtotstarve – elamumaa	100%;
pos 7	krunt – suurusega	7448 m ² , sihtotstarve – elamumaa	100%;
pos 8	krunt – suurusega	20918 m ² , sihtotstarve – ärimaa	100%;
pos 9	krunt – suurusega	7512 m ² , sihtotstarve – ärimaa	100%;
pos 10	krunt – suurusega	4270 m ² , sihtotstarve – üldkasutatav maa	100%;
pos 11	krunt – suurusega	17185 m ² , sihtotstarve – üldkasutatav maa	100%;
pos 12	krunt – suurusega	1395 m ² , sihtotstarve – tootmismaa	100%;
pos 13	krunt – suurusega	6333 m ² , sihtotstarve – transpordimaa	100%;
pos 14	krunt – suurusega	1352 m ² , sihtotstarve – transpordimaa	100%;
pos 15	krunt – suurusega	2146 m ² , sihtotstarve – transpordimaa	100%.

4.2. Kavandatud krundi ehitusõigus

Pos 1 – 7

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	4 (1 põhihoone, 3 abihoonet),
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 500 m ² ; maa-alune 500 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 2; maa-alune 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	8,5 m – elamu, 5 m – abihoone

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	11 (8 põhihoonet, 3 abihoonet),
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 1800 m ² ; maa-alune 800 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 2; maa-alune 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	5 – 8 m – põhihoone, 5 m – abihoone

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	4 (2 põhihoonet, 2 abihoonet),
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 1500 m ² ; maa-alune 1500 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 2; maa-alune 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	5 – 12 m – põhihoone, 5 m – abihoone

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve	üldkasutatav maa 100%
(vastavalt koostatavale üldplaneeringule – puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (P))	
Hoonete suurim arv krundil	3
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 500 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	5 m

Võimalik ehitada hooajalisi hooneid ja aastaringselt teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks on lubatud puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke hooneid ja rajatisi.

Puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 90%.

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve	üldkasutatav maa 100%
(vastavalt koostatavale üldplaneeringule – haljasala ja parkmetsa maa-ala (H))	

Hoonete suurim arv krundil	3
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 100 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	5 m

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve tootmismaa 100%
(vastavalt koostatavale üldplaneeringule – tehnoehitise maa-ala (OT))

Krunt on moodustatud olemasolevale reoveepuhasti ehitisele.

Üldiselt ehitustegevus ei ole lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste (pingid, valgustus, parkla jms) rajamine. Detailplaneeringu lahenduses antakse võimalus puhkeala rajamiseks järve äärde.

Krunti pos 12 läbib Haanja maratoni rada. Haanja maratoni rajale ei tohi rajada piirdeaedu ja tõkkeid.

4.3. Arhitektuurinõuded

Katusekalle: 30° – 45°.

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8,5 m elamu
8 – 12 m ärihoone

Välisviimistluseks looduslikud materjalid: puit, kivi, betoon, klaas, krohv.

Katusematerjalideks: rullmaterjal, valtsplekk, kivi.

Piire: hajaasustuses ei seata nõudeid piirete kõrgusele. Tagada tuleb piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele asukohta. Piirdeid ei ole lubatud rajada väljas poole katastriüksuse piire. Hekk ei tohi ulatuda üle katastriüksuse piiri (vajalik taimede piiramine), v.a kokkuleppel kõrval oleva katastriüksuse omanikuga.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, katusekivi, valtsplekk katus).

Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga profiilplekki jne. Vältida tuleb suuri klaaspindu (või vajadusel tuleb klaaspinnad lindudele nähtavaks muuta).

Täpsed fassaadi- ja katusekatte materjalid ning värvitoonid määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumbaseadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed on soovitatav paigutada hoovi poole. Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt.

Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Erandiks on ohutusküsimuste tõttu tehtud reljeefi muutused (teede, kaitsevallide ehitus vms).

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd.

Hajaasustuses tuleb hoonestuse kavandamisel järgida lähiümbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri ning külatüüpi. Planeeringuala jääb Haanja küla ossa kus ei eristu kindel külatüüp. Külatüübi määrab eelkõige õuealade paigutus maastikul, õueala kaugus teedest ja teineteisest ning erinevate kõlvikute paiknemine. Selge külatüübi puudumise juhul tuleb lähtuda konkreetsest lähipiirkonnas väljakujunenud õuealade ja/või hoonete paigutusest.

Planeeringuala jääb alale, kus naaberhoonestuseks on ärihoone (kohvik), ühiskondlikud hooned (Suure Munamäe vaatetorn) ja kus lähialas puuduvad elamutega hoonestatud kinnistud. Planeeringuala ümbritsevad suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, millest üksikud on hoonestatud väikeste eluhoonetega.

Hooneid (kaasa arvatud kuni 20 m² pindalaga hooned, v.a maa-alused tehnorajatised) ning küttekoldega (korstnaga) vms tule tegemisega seotud rajatise ei tohi ehitada lähemale kui 4 m katastriüksuse piirist, et tagada naabrite kinnistutele võrdne tuleohutuskaja 8 m. Erandina on see lubatud et naabermaaüksuse omaniku kirjaliku nõusoleku alusel, milles lepatakse ühiselt kokku võtted, millega on tagatud nõutud tuleohutuskaja või kuidas kompenseeritakse tuleohutuskaja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega.

Hoonete arhitektuurne lahendus töötada välja eskiisprojekti eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustavad hooned. Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Rõuge valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.4. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed

Hoonete võimalikud kasutusotstarbed täpsustavad ehitusprojektide koostamisel.

4.5. Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded

Spordibaasi kinnistul on olemasolev spordihoone (ehitisregistri kood 113023612).

Spordihoone ehitisealune pind on 601,5 m² ja maht 1833 m³.

Olemasolev hoone on ette nähtud detailplaneeringu lahenduses lammutada.

- Lammutustööde teostamisel kaitsta ja mitte vigastada olemasolevaid säilitatavaid puid;
- lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada eraldi lammutusprojekt;
- lammutusjäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Rõuge valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringulahenduses ei kavandata olulist maapinna kõrguste muutmist. Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

Planeeritud kruntidel sademeveed immutatakse pinnasesse oma krundil. Haljasalad, mis külgnevad naaberkinnistutega ja olemasoleva teega, planeerida selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks maksimaalselt pinnasesse oma krundil.

Krundisiseselt kõvakattega alasid on ettenähtud minimaliseerida ja kasutada juurdepääsuteedel ning platsidel vett läbilaskvaid teekattematerjale, näiteks vett läbilaskev kivisillutis, murukivi ning peenkillustik.

Planeeritu väljaehitamisel on soovitatav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal.

Vajadusel ärialadel tuleb võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm). Sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb arvestada õigusaktides kehtestatud veekvaliteedi nõuetega.

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasoleva planeeringualaga külgnevate tänavate kõrgusmärkidest ja anda sujuv üleminek krundisisesetele platsidele.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja järgnevate projekteerimise etappide koostamise käigus.

4.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

4.7.1. Haljastuse rajamise põhimõtted

Hajaasustuses tuleb uute hoonete ja rajatiste rajamisel loodusläheduse tagamiseks säilitada maksimaalselt kõrghaljastust – raie on lubatud üksnes ehitisealuse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks. Hoone ja taristu lahendus peab olema võimalikult optimaalne ja kõrghaljastust säilitav.

Detailplaneeringulahenduses määratud hoonestusallas valida hoonete asukohad arvestades kõrghaljastuse paiknemist. Lubatud on likvideerida võsa ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest ohtlikud puud.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatud puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele.

Ehitustöödel tuleb arvestada, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini ja selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida. Juurestiku kaitsmiseks on vajalik kasutada mehhanismide teedel kaitsekilpe võraaluse pinna ulatuses, rajada ajutised killustikteed ja/või piirata juurestiku kaitsetsoon piirdeaiaga.

Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

Planeeritud ärimaa sihtotstarbega kruntide (pos 8 ja pos 9) pindalast tuleb vähemalt 30% haljastada, sealjuures vähemalt 10% katastriüksusest peab olema kõrghaljastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid;
- jätta looduslikud rohealad;
- säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

Planeeritud krunt pos 10 kasutusotstarbega puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on kavandatud olemasoleva RMK lõkkeplatsi asukohta. Antud alal tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada looduslikku pinnast ning keskkonda.

Puhkerajatised ja lõkkekohad on soovitatav tähistada antud alal kehtivate piirangute ning käitumissoovitustega.

Planeeritud krunt pos 11 kasutusotstarbega haljasala ja parkmetsa maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, metsaala, mis täidab vabaõhu puhkeala funktsiooni. Vajadusel võib tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste (pingid, valgustus, parkla jms) rajamine. Säilima peab olemasolev mets.

Krunti pos 11 läbib Haanja Maratoni rada. Haanja maratoni rajale ei tohi rajada piirdeaedu ja tõkkeid. Krunti pos 11 jääb rohevõrgustiku piirialale. Rohevõrgustiku aladel paiknevate puhkealade kasutamine tuleb korraldada nii, et looduslik keskkond ei saaks ohustatud (tuleb piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine, lahendada prügi käitlemine, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad jms). Kui rohevõrgustikule rajatakse objekt või kavandatakse tegevust, millele tulenevalt KeHJS-st on kohustus koostada eelhindang, KMH või KSH, tuleb hindamise käigus hinnata objekti või tegevuse mõju rohevõrgustikule ning kavandada meetmed võrgustiku toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks. Juhul, kui uus infrastruktuur kavandatakse rohevõrgustiku alale ja selle rajamiseks on vajalik koostada KSH või KMH (tulenevalt KeHJS-st), tuleb hindamisel kaaluda infrastruktuuri alternatiivseid asukohti arvestades rohevõrgustiku eesmärgi.

Krundile pos 11 jääva tiigi kirdeosa ja -kallas jäävad rohevõrgustikualalt välja ja sinna on antud võimalus rajada puhkeala.

4.7.2. Heakorra tagamise põhimõtted

Rõuge Vallavolikogu 15.03.2022 määrusega nr 6 on kehtestatud „Rõuge valla jäätmehoolduseeskiri“, mille eesmärk on säilitada puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

Prügikonteinerid tuleb paigutada nõuete kohaselt ning kujunduslikult sobivalt (avalikust ruumist varjestatult, näiteks puitsõrestikhoone või alus, mis on hekiga ümbritsetud vms).

Elamumaa sihtotstarbega krundile nähakse ette jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Hoonete ehitusprojekti projektierida juurdepääsutee jäätmeveokile vajaliku laiusega, kandevõimega ja vaba kõrgusega.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Vajadusel puhkeala varustada prügikastide, välikäimlate ja muude vajalikuga.

Prügikastide hulk puhke- ja virgestustegevuse maa-aladel peab vastama ala kasutuskooormusele. Jäätmete kogumispunktid peavad olema hästi märgistatud ning hõlpsasti märgatavad.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale firmale ja käideldakse vastavalt kehtivale jäätmekäitluskavale.

Jäätmete kogumiskoha lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Tehnovõrkude ehitamiseks ja hooldamiseks on vaja seada järgmised servituudid:

Pos 1 – 3

- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- läbisõiduks tee servituudi vajadusega ala laiusega 5 m (avalikuks kasutamiseks).

Pos 4 ja 5

- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 6

- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;

- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks (pos 7 krundi omaniku);
- planeeritud side- ja madalpinge kaablitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks (pos 7 krundi omaniku).

Pos 8

- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale side kaablitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;
- läbisõiduks tee servituudi vajadusega ala laiusena 5 m (avalikuks kasutamiseks).

Pos 9

- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud reovee- ja heitvee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud biopuhastile 10 m väliskontuurist ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks.

Pos 10

- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud kesk- ja madalpinge kaablitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.

Pos 11

- planeeritud vee- ja heitvee trassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.

Pos 12

- läbisõiduks tee servituudi vajadusega ala laiusena 5 m (avalikuks kasutamiseks).

Pos 13

- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- vee-, heitvee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud side-, kesk- ja madalpinge kaablitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud biopuhastile 10 m väliskontuurist ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks.

Pos 14

- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks (pos 7 krundi omaniku);
- planeeritud side- ja madalpinge kaablitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

Pos 15

- veetrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud side- ja keskpinge kaablitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.

25161 Kose-Käbli tee (18101:001:3560)

- planeeritud side- ja keskpinge kaablitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.

4.9. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude esialgne lahendus.

Tehnovõrkude paiknemine ja vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.
Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.8.

4.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt aktsiaselts VÕRU VESI 02.03.2026 nr 5–18/26/23 tehnilistele tingimustele Harakmäe, Spordibaasi ja Pajusaare kinnistu Haanja küla Rõuge vald Võru maakond.

Lähim ühisveevärgi veetorustik Pajusaare, polüetüleenist (PE) De 63 asub kinnistul Pajusaare (katastritunnusega 18101:001:3080), piki 25161 Kose-Käbli teed.

Ühisveevärgi ühinemispunkt on ette nähtud ühisveevärgi veetorustikule, mis jääb Pajusaare kinnistu sundvaldusega alale ja kuhu detailplaneeringulahenduses on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 15.

Planeeritud on veetrass ja liitumispunktid transpordimaa sihtotstarbega kruntidele pos 14 ja pos 5. Liitumispunktid koos sulgarmatuuriga on kavandatud kuni 1 m kruntide (pos 1 – 10) piirist. Liitumispunkt ühisveevärgiga näha ette teleskoopse spindelpikendusega elekterkeevis muhvidega ühendatav maakraan minimaalselt DN 25).

Ühisveevärgi tänava torustik on planeeritud PE PN10 veetorust. Torustik paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Torustikule paigaldada signaalkaabel ja märkelint. Ühenduste tegemiseks kasutada ainult elekterkeevis liitmikuid. Veetorustiku hargnemistele sulgarmatuuridega veekaevud. paigaldada Tupiktänava torustikule paigaldada läbipesupüstakuga kaev min DN 50.

Krundisise veetorustik projekteerida PE PN10 minimaalselt De 32 veetorust. Torustik paigaldada 1,8 meetri sügavusele maapinnast. Vundamendist läbiviigul paigaldada torustik kaitsehülssi. Kuni veemõõdusõlmeni kasutada torustikul ainult elekterkeevisliitmikke. Enne veemõõdusõlme torustiku hargnemised on keelatud. Ühendused teiste veevärgi veetorustikega (salvkaevust, puurkaevust, teise vee-ettevõtja veevärgist jne) on keelatud.

Hoonesse/hoonetesse projekteerida vastav ruum (koht) veemõõdusõlmele, kuhu paigaldada nõuetekohane veemõõdusõlm. Vee-ettevõtja paigaldab veearvesti omal kulul, kliendi kinnistu nõuetekohasesse veemõõdusõlme viie tööpäeva jooksul peale teenuslepingu sõlmimist, teostades ka edaspidist veearvesti hooldust ja taatlust. Teenuslepingu lõpetamisel demonteeritakse arvesti vee-ettevõtja poolt. Veearvesti kuulub AS-ile Võru Vesi. Veemõõdusõlm peab vastama nõuetele „Veemõõdusõlmele esitatavad üldnõuded”.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda vee-ettevõttelt aktsiaselts VÕRU VESI tehnilised tingimused ja kooskõlastada ehitusprojekt.

Detailplaneeringu järgselt tuleb esitada AS-ile Võru Vesi iga kinnistu kohta eraldi liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping ning esitada kooskõlastamiseks torustike rajamise ehitusprojekt vähemalt põhiprojekti staadiumis. Rajatud tänava torustikud ja ühendustorustikud kuni liitumispunktideni (kaasa arvatud) tuleb kirjaliku aktiga koos ehitus- ja teostusdokumentatsiooniga anda tasuta üle AS-ile Võru Vesi.

Ehitamine ja kasutatavad ehitusmaterjalid kooskõlastada AS-iga VÕRU VESI.

Reovee kanalisatsioon

Piirkonnas puudub reoveekanalisatsioonisüsteem. Planeeringualale on kavandatud reovee ühiskanalisatsioonitrass, mille abil juhitakse reoveed isevoolselt planeeritud biopuhastisse. Planeeritud ala kanalisatsioon on lahendatud biopuhasti baasil, mis paikneb krundil pos 10. Biopuhasti planeeritud asukoht tagab, et avarii korral reovesi ei ohusta põhjavett. Immutamist ei ole ette nähtud ja olemasolev puurkaev asub ülevalpool. Biopuhasti kuja on 10 m. Orienteeruv biopuhasti reostuskoormus on arvutuslikult alla 0 ie. Täpne biomahuti suurus ja lahendus antakse ehitusprojekti kui on teada täpne realiseeritav ehitusmaht ja koormus ning biopuhasti ehitusprojekt kooskõlastatakse täiendavalt Keskkonnaametiga. Planeeritud ala puhastatud reovee kanalisatsiooni eelvooluks on planeeritud olemasolev tiik ja oja, mis kulgeb piki krundi pos 12 läänepiiri.

Krundisisel isevoolsetel kanalisatsioonitorustikel De110 PVC või vastavalt arvutusele on ühendus liitumispunktiga ca 1 m krundi piirist väljaspool.

Köökidest (v.a üksikela mud) tulevad veed tuleb puhastada enne kanalisatsiooni juhtimist lokaalsetes rasvapüüdjates. Rasvapüüdurid tuleb paigaldada vastavalt vajadusele planeeritud kruntide sees.

Planeeringuala reoveekogused täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Aktsiaselts VÕRU VESI täiendavad tingimused

- Detailplaneeringu kehtestamisest teavitada AS-i Võru Vesi e-postiga voru.vesi@voruvesi.ee.

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projekteerimiseks taotleda AS-ilt Võru Vesi tehnilised tingimused, selleks esitada vormikohane liitumistaotlus AS Võru Vesi kodulehel.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitusprojekt tuleb enne ehitustööde algust esitada AS-ile Võru Vesi põhiprojekti staadiumis kooskõlastamiseks.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tänavatorustike, ühendustorustike ja liitumispunktide ehitusega seotud kulud kuni ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni taristu üleandmiseni tasub arendaja.
- Arendaja tasub kõik kulud seoses ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kasutusõiguste seadmisega.
- Iga kinnistu liitumiseks tuleb AS-ilt Võru Vesi taotleda liitumistingimused ja esitada kooskõlastamiseks kinnistu vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojekt.

4.9.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevesi on planeeritud immutada oma krundil. Kõvakattega pindadelt (teed, platsid ja katused) sademeveed juhtida haljasaladele ja immutada.

Planeeritu väljaehitamisel on soovitatav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal. Sobivuse korral kasutada vett läbilaskvaid katendeid ja kasutada vihmapeenraid, immutustunneleid või teisi sobivaid immutusviise. Soovitusliku lahendusena võib kasutada ka imbsüsteemi (imbplokk koos filterkaevuga), mis võimaldab sademevett pinnasesse immutada kui ka koguda. Kogutud sademevett saab taaskasutada.

Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisisesete katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Sademevee suublasse juhtimise korral võib olla vajalik enne sademevee suublasse juhtimist kasutada liiva-õlipüüdnureid ja sademeveeproovide võtmiseks proovivõtukaevud. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (Veeseadus § 129 lg 4 ja 5).

Sademevee juhtimine ühiskanalisatsioonitorusse on keelatud.

Kui maksimaalne paisutuskõrgus ei taga kinnistult reovee iseoolset või üleujutusriskita kanaliseerimist, tuleb reovee üle pumpamine või paisutuskõrgusest allpool asuvate ruumide ja pindade kaitse üleujutuse eest lahendada kinnistu omanikul oma seadmetega ja oma kulul.

Lahendus täpsustada ehituse eelprojekti koostamise staadiumis.

4.9.3. Elektrivarustus

Krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 03.03.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 511742.

Tarbijate elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Planeeringuala keskmesse (võimalikult koormuskeskme lähedusse) on kavandatud uus alajaam, mille toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikest olemasolevale maakaabelliinile KPL216953. Maakaabelliin KPL216953 kulgeb Pajusaare kinnistu (18101:001:3080) piiri lähedal. Sisselõige on planeeritud 25161 Kose-Käbli tee (18101:001:3560) maa-alal.

Planeeritud alajaama asukoht on krundil pos 11, tee ääres ja Elektrilevi tehnoarajatise maakasutusõiguse tagamiseks on määratud servituudi vajadusega ala. Alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata.

Planeeritud hoonestuse elektrivarustuseks on ette nähtud planeeritavast alajaamast 0,4 kV maakaabelliin planeeritud liitumis- ja jaotuskilpideni. Liitumiskilbid on planeeritud ligipääsetavasse asukohta kruntide piirialale, mis jääb transpordimaa sihtotstarbega kruntidele pos 14 ja pos 15. Liitumiskilp on alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist hooneteni rajatakse maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatise maakasutusõigus tagamiseks on määratud servituudi vajadusega alad. Elektri kaablite planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeritava tee maa-alale on jäätud perspektiivsete maakaablite paigaldamiseks vajalik koridor.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.9.4. Tänavavalgustus

Planeeritud tee on kavandatud valgustatuna, milleks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nähtud planeeritud 0,4 kV lülituskilbi baasil.

Kinnistussiseste valgustite toited on ette nähtud hoone toite võrgust ning täiendav valgustus lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Planeeritud krundisistest juurdepääsuteede ja -platside ning planeeritud hoonete valguslahendust detailplaneeringus ei käsitleta – see töötatakse välja projekteerimise etapis. Hoone valgustuse kavandamisel ei tohi tekitada valgusreostust. Valgusreostuse vältimiseks on soovitatav järgida põhimõtteid:

- vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
- igas konkreetsetes olukorras tuleb vajaliku valgustuse tase kindlaks määrata ja kontrollida selle vastavust. Taimerite, liikumis-, kohaloleku- ja hämaralulitite kasutamine;
- valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, s.t tuleb vältida valguse hajumist;
- eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse;
- laternapostid peavad olema võimalikult madalad.

4.9.5. Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 40126431, 20.02.2026 ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse poolt 04.03.2026 väljastatud ELASA elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT5473.

Telia Eesti AS tehniliste tingimuste kohaselt läbib planeeringuala vaskkaabel. Juhul kui kaabel jääb ette, siis tõsta kaabel välja.

Telia Eesti AS täiendavad tingimused:

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest:

<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>.

Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutseaega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) kuuluvast kaablikanaliseerimise sidekaevust 030YK25, mis paikneb 25161 Kose-Käbli tee (18101:001:3560) maa-alal, kinnistute Muna-Mäe ja Terra ühise piiri ääres.

Planeeritud on sidekaevust 030YK25 mikrotooru uude planeeritud sidekaevu. Optiline kaabel (vähemalt 24 kiuline) on ette nähtud paigaldada olemasoleva ja paigaldatava mikrotoorustiku kaudu alates sidekaevust tähisega 030YK25 (sidekaevu jätta kaablivaru ca 15 m) rajatavasse sidekaevu, kuhu paigaldada jätk (kaabel ühendada jätku) ning vajalikmahulised individuaalsed optilised kaablid hooneteni.

Sidekaevust paigaldada igale hoonele individuaalne mikrotooru (tuvastustraadiga) hoone andmesidejaotlani. Hoonetes tuleb otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Igale elamule on ette nähtud individuaalsed sidekanaliseerimise/mikrotoorustiku sisendid lähtuvana planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpsidekaevusid.

Sidekanaliseerimine ehitatakse plasttorudest, sidekanaliseerimise hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid. Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast. Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Konkreetne sidevarustuse lahendus täpsustub ehitusprojekti ja tööprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.

Täiendavad tehnilised tingimused tellida lisaks ka Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusest. Liitumiskaevust hooneni minev liini osa jääb Tellija omandisse, ELASA trassi jääv osa ELASA-le. Ehitustöödega alustamisel teavitada Telia Eesti AS-i. Hoonete sisevõrgud ehitada vähemalt CAT6 kaabliga.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojektis ette näha järgmised punktid:

- liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11);
- liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna;
- ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>;
- ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel;
- majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mää-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
- muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine;
- ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

4.9.6. Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ettenähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

Hoonete projekteerimisel arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismäärust, millest tulenevalt on soovitatav projekteerida ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, siis tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide kasutamine.

Õhk-vesi- ning õhk-õhk soojusküte

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole. Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale, fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Soojuspumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad.

Soojusvarustuse lahendus on põhimõtteline ja seda tuleb täpsustada hoonete projekteerimise etapis. Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale naaberkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkruundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Lisaks tavapärastele energiaallikatele on võimalik soojuse ja elektri tootmiseks kasutada alternatiivseid energiaallikaid. Uute hoonete lokaalseks elektrivarustuseks ja/või tootmiseks on võimalik kasutada päikesepaneele.

Päikeseenergia

Päikeseenergia tootmisel on eristatud valdavalt oma (elektrienergia) tarbeks paigaldatud päikesepaneelid (maapinnale maksimaalse pindalaga kuni 500 m² ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule).

Nii oma tarbeks mõeldud päikesepaneelide kui ka päikesepeakide korral, mille võimsus on vähemalt 50 kW, tuleb püstitamiseks, laiendamiseks või ümberehitamiseks koostatavad planeeringud, projekteerimistingimuste või ehitusloa eelnõud kooskõlastada Kaitseministeeriumiga, kuna sõltuvalt asukohast ja võimsusest võivad niisugused päikeseelektrijaamad vähendada riigikaitse ehitiste töövõimet.

Oma tarbeks mõeldud päikesepaneelide kavandamise tingimused:

- oma majapidamise või ettevõtte tarbeks on lubatud päikesepaneelide rajamine maapinnale maksimaalse pindalaga kuni 500 m² ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule;
- hajaasustusalal päikesepaneelide paigaldamisel maapinnale tuleb kaasata projekteerimistingimuste menetlusse nende hoonete omanikud, kelle hooned on päikesepaneelidele lähemal kui 30 meetrit.

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele:

- päikesepaneeli projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema solidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina;
- päikesepaneelid soovitatavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitatavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud;
- päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone;
- vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist;
- päikesepaneelide paigaldamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning taotleda ehitusluba.
- päikesepaneelide ehitusprojekti esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

4.10. Tänavate planeerimise ning liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Planeeringuala piirneb läänes Haanja-Hallimäe teega (1810070 Haanja-Kokemäe tee) ja idas riigi kõrvalmaanteega 25161 Kose-Käbli tee. Planeeringuala läbib kohalik pinnasetee, mis ühendab nimetatud teid.

Olemasolevad juurdepääsud planeeringualale on Haanja-Hallimäe teelt ja 25161 Kose-Käbli teelt (Võru tee).

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääsud planeeritavale alale olemasolevatelt Haanja-Hallimäe teelt (1810070 Haanja-Kokemäe tee) ja riigi kõrvalmaanteelt 25161 Kose-Käbli tee. Planeeringulahenduses on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid (pos 14 ja pos 15). Krundile pos 14 on ette nähtud juurdesõidutee planeeritud kruntidele ja krunt pos 15 on moodustatud varem projekteeritud kergliiklustee krundiks. Planeeringualale on koostatud kergliiklustee ehitusprojekt, Rõuge vald Haanja puhke- ja spordikeskuse ja Suure Munamäe vaatetorni vahelise kergliiklustee ehitusprojekt, koostas Palmpo OÜ, töö nr 293, 11.07.2020.

Planeeritud sõidutee järgib olemasolevat maastikku ja osaliselt olemasolevat pinnaseteed, mis tagavad maastikku sobituvat lookleva tee. Planeeritud teele on mahasõit Hallimäe teelt kui ka Võru teelt (25161 Kose-Käbli tee) ja on neid olemasolevaid teid ühendavaks teeks.

Osale olemasolevale pinnaseteele, mis jääb kruntide pos 1 – pos 3, pos 8 ja pos 12 alale, määratakse servituudi vajadusega ala läbisõiduks.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 13 ja pos 14 tagavad juurdepääsu kruntidele pos 1 – 12. Planeeritud krundile pos 8 on juurdepääs ka 25161 Kose-Käbli teelt.

Kruntidele mahasõidu täpsed asukohad antakse hoone projekteerimise käigus.

Transpordimaa sihtotstarbega krundi laiuse määramisel on arvestatud rajatava tehnilise infrastruktuuriga (sh ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga, elekter, side).

Juurdepääsuteede laius ja katend täpsustatakse projekteerimise käigus.

Parkimiskohad on lahendatud oma krundil. Parkimisaladel kasutada tugevdatud betoonkive, murukive, laotud või sidumata kulumiskihiga katendeid. Katendid peavad olema vett läbilaskvad.

Parkimiskohad projekteerida õuealale või hoonemahtu (garaaž). Parkimiskohad õuealal tagavad parkimise invaliidiautodele ja päästemasinatele.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel arvestada Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid.

Parkimine

Pos nr	Ehitise otstarve	Ehitise asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
		väikeelamute ala		
1 – 7	Planeeritud: eramu	3	$7 \times 3 = 21$	21
8	Planeeritud ärihoone (d) (majutus)	1 / 70	$2600 : 70 = 37$	37
9	Planeeritud ärihoone (d) (majutus - toitlustus)	1 / 70 1 / 80	$2000 : 70 = 28$ $1000 : 80 = 13$	41
Planeeritaval maa-alal kokku			99	99

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmed vt seletuskirja p 5.1.4. Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- arendusega seotud riigitee ristmikud tuleb rekonstrueerida ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale kavandatava mistahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule);
- vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse;
- riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel” toodud põhimõtetest;
- juurdepääs planeeringualale on tagatud riigitee km 11,946 ja 12,069 ristumiskohtadelt (vt kergliiklustee ehitusprojekt, Rõuge vald Haanja puhke- ja spordikeskuse ja Suure Munamäe vaatetorni vahelise kergliiklustee ehitusprojekt, koostas Palmpro OÜ töö nr 293 11.07.2020). Planeeringuga kavandatava tegevuse realiseerimise eelduseks on mõlema riigitee ristumiskoha rekonstrueerimine, mille jaoks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiameti käest nõuded ristumiskohtade ehitamiseks;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt;
- riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest 2 (3) piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3;
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riski vähendamiseks planeeritaval alal lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringuga on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- territooriumi korrastatus;
- hoonete ja nende juurdepääsude valgustamine;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine kruntidel;
- hoonete vastupidavad uksed, aknad ja lukud;
- mittesüttivad prügikonteinerid, lukustatavad hoiukohad.

4.12. Tuleohutusest tulenevad nõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht paiknevad kinnistul Spordi (katastritunnus 18101:001:0042) Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee ääres, planeeringualast põhjas 1,5 km kaugusel.

4.13. Geodeetilise märgiga seonduvad nõuded

RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Geodeetiline märk Suur-Munamägi tuleb säilitada endises asukohas, tähistada ja kaitsta ehitustööde ajaks.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Planeeringuala asub Haanja looduspargis, Natura 2000 alal ning on osa rohevõrgustikust ja riikliku tähtsusega Rõuge-Haanja-Kütiorg väärtusliku maastiku alast. Planeeringulahendus on välja töötatud lähtuvalt olemasolevast olukorrast loodusväärtuste vaates (maastikuilme, puistu, vaated jms) ning et kavandatu mõjutataks minimaalselt ning ebasoodsat mõju kaitstavatele aladele (sh Natura 2000 võrgustikule), objektidele ja rohevõrgustikule üldisemalt ei kaasneks.

Planeeringuga kavandatakse üksikelumid ja majutushooneid, millega soovitakse looduskaunile, kuid samal ajal olemasoleva taristuga hästi ühenduvale ja kompaktselt asustatud ning selle vahetus läheduses asuvale alale anda mõistlik kasutus olemasolevaid väärtusi kahjustamata.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väga väike.

5.1. Keskkonnatingimused

5.1.1. Põhja- ja pinnavesi

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud. Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnamohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeritud hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni põhiselt. Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisel.

Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida õigusaktide ja standardite kohaselt.

Detailplaneeringu ala on kaitstud põhjaveega ala.

Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Samuti juhendada Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

5.1.2. Radooniohu vältimise põhimõtted

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeringualakeskmise või madala radoonitasemega piirkonda.

Planeeringualal arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumisevältimiseks:

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases);
- tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Planeeringuala pinnase tegeliku radoonitaseme selgitamiseks tellitakse radooniuuring järgnevas planeeringu etapis.

5.1.3. Valgusreostus

Valgusreostus ehk valgussüsteem on üleliigne, tarbetu või soovimatu (häiriv, pealetükkiv) tehisvalgus. Valgusreostust tekitavad tänavavalgustid, aiavalgustid, reklaamplakatite ja fassaadivalgustus, mis kõik on halvasti projekteeritud, varjestamata ja/või suunatud üles taevasse. Valgusreostus on ka see kui tänavalaternatelt tulev valgus paistab elamu akendest sisse või eredad tuled ettevõtete ja tööstuste valgustitelt.

Valgusreostuse võimalikkus on hoonete ehitamisajal. Ehitustööde läbiviimisel pimedal või halva nähtavusega ajal on ehitusplats valgustatud ajutiste valgusallikatega. Ehitusaegsed mõjud on seotud ka ehitusmasinate tulede valgusvihkudega ehitusplatsil. Valgustus on vajalik ohutuse ja turvalisuse tagamiseks ning ehitusmasinate ja -seadmete valvamiseks ehituse maa-alal.

Ehitusaegse valgustusega kaasnevad häiringud on ajutised ja pärast ehitustööde lõppu mõju lakkab. Tegemist on lokaalsete valgusallikatega, mille oluline mõju ei ulatu reeglina ehitusplatsi territooriumist märkimisväärselt kaugemale.

Valgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidaks valgustuse eesmärgi ja põhjustaks võimalikult vähe häiringuid (valgusreostust). Ehitusplatsi valgustamisel tuleb jälgida, et valgusallikad oleksid suunatud just nendele objektidele, mida tuleb valgustada, ega oleks suunatud taevasse või häiriks liiklust ning ümberkaudseid elanikke ja muid objekte.

Üheks peamiseks valgusreostuse allikaks on valesti suunatud tänavavalgustus.

Planeeritud teele on ette nähtud tänavavalgustus.

Valgusreostuse leevendamiseks on soovitatav võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

- valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, s.t tuleb vältida valguse hajumist;
- eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse;
- laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- välisvalgustuse kavandamisel ja paigaldamisel jälgida, et valgusvihud ei oleks suunatud elamukruntide poole ja paigaldada kaasaegsed ja ökonoomsed tänavavalgustid, mis ülemäära valgusreostust tõenäoliselt ei põhjusta;
- istutada täiendavat kõrghaljastust, mis samuti pakub varju. Arvestada tuleb, et lehtpuud, mis on suure osa aastast raagus, ei varja häirivaid valgusvihke elamualadel.

5.1.4. Müras ja vibratsioon

Hoone projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardiga EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused”;
- atmosfääriõhu kaitse seadus, jõustunud alates 01.07.2017;
- sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”;
- sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord”.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon ei oleks väiksem standardis (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- eluhoone puhul tuleks mürarikamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;

- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- arvestada planeeritava hoone tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.1.5. Paiknemine Natura 2000 võrgustiku looduslal ja linnualal

Planeeringuala paikneb Natura 2000 võrgustiku Võru maakonna Haanja looduslal ja linnualal (EE0080613).

Detailplaneeringulahenduses ei ole kavandatud tegevusi, mis võiksid oluliselt ebasoodsalt mõjutada Natura ala kaitse-eesmärke või ala terviklikkust.

Planeeringualal puuduvad Haanja loodusala kaitsvad objektid ja planeeringulahendus näeb ette olemasoleva kõrghaljastuse säilimise, mis tagab elupaikade säilimise, seega planeeritava tegevusega on välistatud ebasoodne mõju Natura 2000 alale.

5.1.6. Paiknemine Haanja looduspargis

Detailplaneeringu ala paikneb Haanja looduspargis, Keskusala piiranguvööndis, mille kaitse-eesmärk vastavalt eeskirjale „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri” (Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määruse nr 10) on maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Kavandatud hoonete ja nende teenindamiseks vajalike tehnorajatiste rajamine kompaktse asustuse alal ja selle vahetus läheduses paiknevale planeeringualale ei ole kaitse-eesmärke kahjustav. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud keskkonnakaitse nõudeid.

5.1.7. Paiknemine Rõuge-Haanja-Kütiorg riikliku tähtsusega väärtusliku maastiku alal

Detailplaneeringulahenduses on lähtutud väärtuslike maastike säilitamise põhimõtetest:

- maastikarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku ajaloolis-kultuurilise taustaga;
- ehitamisel looduslike materjale kasutamine;
- olemasolevate väärtuste säilimine.

Detailplaneeringulahenduses on kavandatud madal ja keskkonda sobituv hoonestus, maastikulisi eripärasid arvestav juurdepääsutee. Hoonestuse paigutamisel on järgitud säilinud asustusstruktuuri (piirkonnale omane Plaksi sumbküla). Järgitakse paikkonnale omaseid hoonemahtusid ja on ette nähtud olemasoleva kõrghaljastuse säilimine.

5.1.8. Paiknemine rohevõrgustiku Haanja tuumalal

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud rohevõrgustiku säilimise põhimõtetega:

- maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, looduslike alade säilitamine võrgustikus vähemalt 90% ulatuses, rohekoridoride läbilõikamise vältimine;
- rohemajanduse, sh puhkemajanduse, edendamine sh looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimine ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine inimestele.

Detailplaneeringu ala jääb piirkonda, mis on aktiivselt külastatav ja inimtegevusest mõjutatud olnud populaarse turismisihtkohana aastaid.

Planeeringulahenduses ei kavandata hoonestusalasid olemasoleva kõrghaljastusega aladele, ei kavandata uusi maanteid, kõrgeid piirdeaedasid, ehitustegevusi ehituskeeluvööndis ega ulatuslikku haljastuse likvideerimist. Rohekoridore läbi ei lõigata. Detailplaneeringuga ei kavandata rohevõrgustikule olulist negatiivset mõju avaldavaid tegevusi.

Rohevõrgustiku säilitamise põhimõtteid on järgitud, võrgustiku tõhusust ja sidusust ei ole rikutud.

5.2. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Rõuge Vallavalitsuse 17.01.2024 korraldusega nr 2-3/21 algatati Rõuge vallas Haanja külas Uue-Haani detailplaneering ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu eesmärk on pereelamute, majutusmajade ja neid teenindavate ehitiste kavandamine, et võimaldada katastriüksustele turismimajanduslikust vaatest otstarbekas kasutus samaaegselt arvestades ja tugevdades olemasolevaid väärtusi.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise jäeti algatamata, kuivõrd olulisi keskkonnamõjusid detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne. Planeeringulahenduse väljatöötamisel tuleb järgida kõrgemates planeeringutes esitatud põhimõtteid ja tingimusi olemasolevate väärtuste säilitamiseks, menetluse käigus on võimalik tingimusi täpsustada ja täiendada. Oluline on vältida Haanja looduspargi ja Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele ning rohevõrgustiku toimele negatiivsete mõjude avaldumist, samuti tuleb leida parimad võimalused ehitiste loodusesse

sobitamiseks lähtuvalt avatud vaadete ja piirkonnale omase asustusstruktuuri säilitamise põhimõttest.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, müra taseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritud tegevus on Rõuge valla üldplaneeringuga kooskõlas, siis ei ole vajadust alata keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt Natura 2000 võrgustiku alade terviklikkust ega kaitse-eesmärki. Ilma üksikasjaliku hindamiseta on võimalik eeldada (lähudes kavandatava tegevuse ulatusest), et oluline ebasoodne mõju ei ole tõenäoline. Kavandatava tegevusega ei kaasne ebasoodsat mõju kaitstavatele liikidele ja elupaikadele. Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, on keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ära jäätud.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

PlanS § 124 lõike 6 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajadust keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu koostamisel. Kuivõrd detailplaneeringuga planeeritakse osaliselt turismimajanduse valdkonna tegevusi, mis kuuluvad Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 14 punkti 2 kohaselt KSH eelhindangu vajadusega tegevuste hulka, koostati enne detailplaneeringu algatamist KSH eelhindang. KSH tulemusena leiti, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu, planeeringuala suurust ning Natura 2000 võrgustiku ja Haanja looduspargi kaitse-eesmärkide vajadusi, ei kaasne eeldatavasti planeeringu elluviimisega olulisi keskkonnamõjusid, sh ebasoodsaid mõjusid Natura 2000 võrgustiku sidususele ega rohevõrgustiku toimele. Eeltoodust lähtuvalt ei ole KSH algatamine vajalik. Eelhindang esitati arvamusi andmiseks Keskkonnaametile ning Põllumajandus- ja Regionaalministeeriumile, kes nõustusid vallavalitsuse seisukohaga.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelanute ja turismi ettevõtete planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	11,54 ha	
Kavandatud kruntide arv	15	
Krunditava ala maa bilanss:	115372 m ²	
elamumaa	54261 m ²	47,0%
ärimaa	28430 m ²	24,7%
üldkasutatav maa	21455 m ²	18,6%
transpordimaa	9831 m ²	8,5%
tootismaa	1395 m ²	1,2%
Plan. elamisühikuid	7	
Plan. parkimiskohtade arv	99 kohta	
Haljastuse osakaal	85%	

7. TRANSPORDIAMETI TINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEL

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskohtade rekonstrueerimiseks tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel meie käest nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks;
- kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume meid kaasata menetlusse.