



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2021-344
Juuli 2023

Tellijä: Rõuge Vallavalitsus

RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUS- JA TEENINDUSKESKUSE NING TANKLA DETAILPLANEERING

Juhataja:

Urmas Uri

Projektijuht:

Teele Nigola

Maastikuarhitekt-planeerija:

Silvia Türkson

Margus Lillak

Kontrollija:

Teele Nigola

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

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik, Laadaplatsi (69701:004:0194) ja Nursi mnt 1 (69701:004:0188).
TÖÖ EESMÄRK:	Laadaplatsi maaüksusele kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine. Planeeritava ala pindala on ca 1,7 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ/ OMAVALITSUS:	Rõuge Vallavalitsus Registrikood 77000217
Kontaktisik:	Kariina Nesenko Tel 520 6945 kariina.nesenko@rougevald.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0312 teele@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Silvia Türkson – maastikuarhitekt-planeerija Margus Lillak – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 margus.lillak@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm – keskkonnaekspert Reet Türkson – maastikuarhitekt-planeerija Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija Uko Künnap – arhitekt (volitatud arhitekt, tase 7) Sulev Sannik - teedeinsener (diplomeeritud teedeinsener, tase 7) Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelvalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD	
PLANEERINGU ALGATAMISEL	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINE INFO	6
2.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE ANALÜÜS.....	8
2.2.1. FUNKTSIONAALSED SEOSSED ALEVIKU EHTUSLIKUS RUUMIS NING LIIKUVUS- JA LIIKLUSANALÜÜS.....	8
2.2.2. KULTUURILISED MÕJUD SH MAASTIK JA MILJÖÖ	11
2.2.3. SOTSIAALSED JA MAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	14
2.2.4. LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	15
3. PLANEERINGULAHENDUS	17
3.1. SEOS MAAKONNAPLANEERINGUGA	17
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	17
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA MÄÄRAMINE	17
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	18
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	19
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	20
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	21
3.7.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	21
3.7.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	21
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	22
3.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVÕRK	22
3.7.5. SOOJUSVARUSTUS.....	23
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	23
3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	24
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	24
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	24
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	24
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	26
5. JOONISED - DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA	
5.1. ASENDISKEEM	
5.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS	
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD	
5.4. PÕHIJONIS	
4.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	

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

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

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

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

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

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

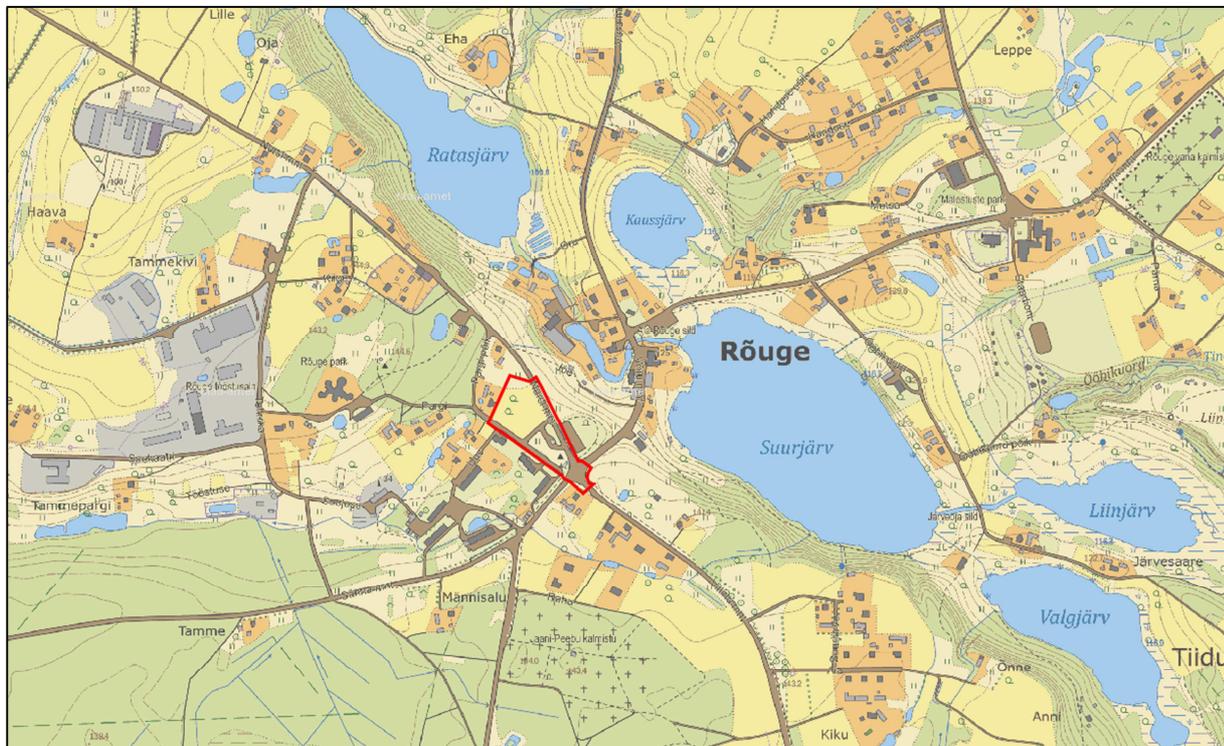
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

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

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

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



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

Planeeringualasse jäävad täielikult järgmised maaüksused:

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

Planeeringualasse jäävad osaliselt järgmised maaüksused:

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

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

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

Otseselt planeeringualale ei jää ei looduskaitselisi ega muinsuskaitselisi piiranguid, küll aga asuvad maaüksuse vahetus läheduses nii Haanja looduspark kui kaitsealune Rõuge mõisa park. Perspektiivsed lahendused väljaspool planeeringu ala kattuvad osaliselt looduspargi alaga. Looduspark jääb Laadaplatsi maaüksusest teisele poole Nursi maanteed, Rõuge mõisa park ca 70 m loode suunas (Foto 1).



Foto 1. Laadaplatsi maaüksus vaadatuna kagust, Eesti Ema monumendi suunast. Üsna lageda Laadaplatsi maaüksuse taga on näha mõisapark ja läbi puude riivamisi ka mõisa endine suvemaja, tänane noortekeskus.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

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

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

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

Rõuge vallal puudub Rõuge valla piirkonna osas kehtestatud üldplaneering, sellest tulenevalt käsitletakse detailplaneeringu koostamist kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Objekti asukoht: Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik

inimeste kohtumisteks ja koondumiseks ning samas suunab inimesi planeeritavat kaubanduskeskust leidma ja kasutama.

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



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

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

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



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

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

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

Laadaplatsi maaüksusel kehtib hetkel Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“, millega sinna on määratud üldmaa maakasutus, mis on mõeldud haljasalana vabaõhuürituste läbiviimise kohaks. Ka Marika Saksa poolt koostatud dokumendis „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ on Laadaplatsi kinnistu määratud üldmaaks, mida samas on soovitatud hoonestada 2-3 korruseliste erilahendusega hoonetega. Kuigi kaubanduskeskus kui selline on ärifunktsiooniga ehitis, on tegu aleviku kontekstis olulise avalikkusele suunatud funktsiooniga. Samuti ei ole Laadaplatsi maaüksus üldmaana arendamiseks kõige sobilikum, kuivõrd lähedus suurele

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

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

2.2.2. Kultuurilised mõjud sh maastik ja miljöö

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



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

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

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



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

Maastikulises mõttes on planeeritava tegevuse suurimaks kitsaskohaks tõsiasi, et hoonestuse rajamine sulgeb paratamatult osa vaatesektoritest, mis hetkel avanevad kunagiselt mõisaalleelt (täna Pargi tänavalt)
Objekti asukoht: Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik

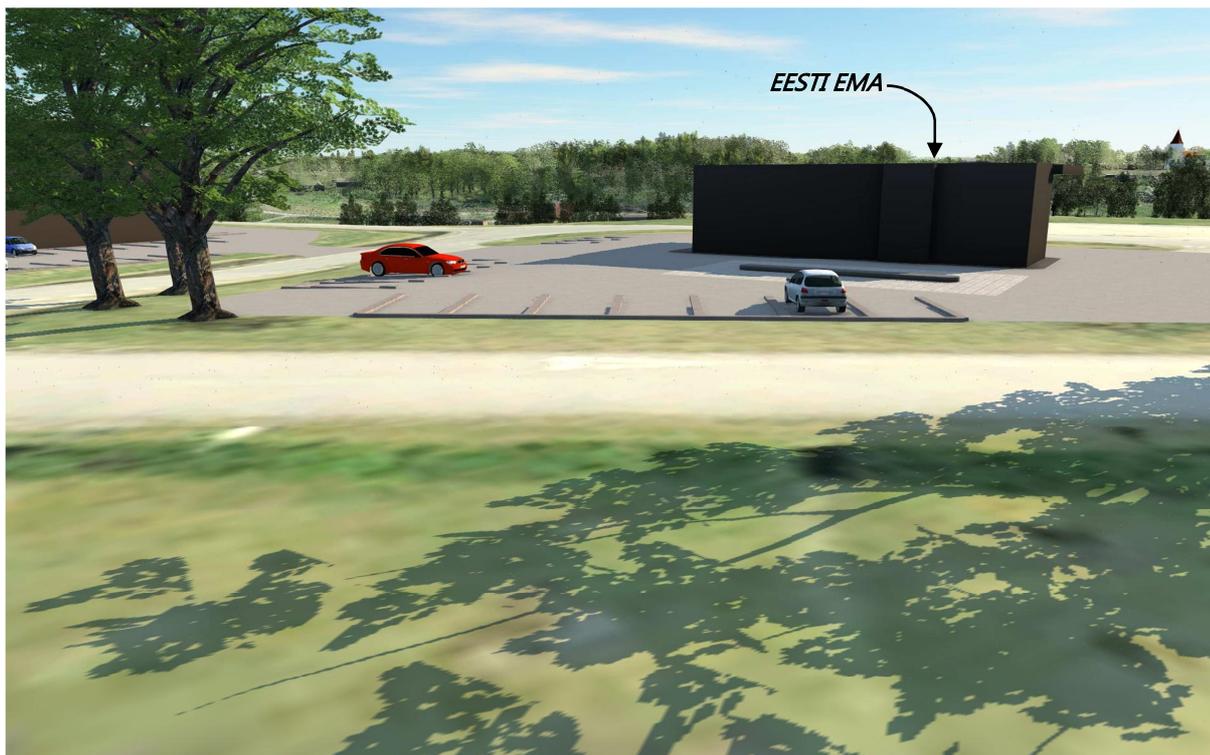
kirikule ning Eesti Ema monumendile. Samuti on kavandatud hoonemaht suurem ümbruse tavapärasest keskmisest.



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

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

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



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

2.2.3. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

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

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

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

Kaubanduskeskus avaldab mõju asukoha majanduslikule atraktiivsusele – potentsiaalselt meeltab kaubanduskeskuse ning tankla poolt kujundatud teeninduskeskkond lähedusse ka teisi teenuse pakkujaid.

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

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

2.2.4. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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



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

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

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

Ala lääneosas, ligikaudu 1 700 m² suurusel maa-alal asuvad ümbruskaudsete elanike aiamaad ja kasvuhooned. Ülejäänud 5 500 m² krundi pindalast on varem olnud samuti kasutusel osaliselt aiamaadena, osaliselt hooldatava rohumaana, mistõttu puudub seal märkimisväärne kõrghaljastus. Vana Viitina maantee ja kunagise mõisa peallee ehk praeguse Pargi tänava sihis kasvavad reas üksikud harilikud saared.

Objekti asukoht: Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik

Koostaja: Kobras OÜ

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



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

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. SEOS MAAKONNAPLANEERINGUGA

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

Vastavalt maakonnaplaneeringule on Rõuge kohalik keskus, mis pakub kodukohta lähedal esmavajalikke teenuseid. Keskuste määramise eesmärgiks on tagada kogu maakonnas töökohtade ning teenuste kättesaadavus ning seeläbi elukvaliteet nii linnades kui maapiirkondades. Samuti on Rõuge puhul tegemist maakonnaplaneeringu järgi linnalise asustusega alaga. Selline suunis on maakonnaplaneeringus antud eesmärgiga koondada töö- ja elukohti olemasolevates linnalistes kompaksetes alades. Olemasolevate linnaliste keskuste tiheduse ja kompaktsuse tõstmine suurendab piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust, soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist ja tekkimist ning hoiab uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisega kaasnevad kulutused võimalikult madalal tasemel.

Eelnevale tuginedes võib väita, et kaubanduskeskuse planeerimine rakendab maakonnaplaneeringu põhimõtteid edukalt, sest loob võimalused nii teenuste kättesaadavuse kvaliteedi tõstmiseks kui ka töökohtade loomiseks olemasoleval linnalise asustusega alal.

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundipiiride muutmist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Ehitusõiguse tabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

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

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

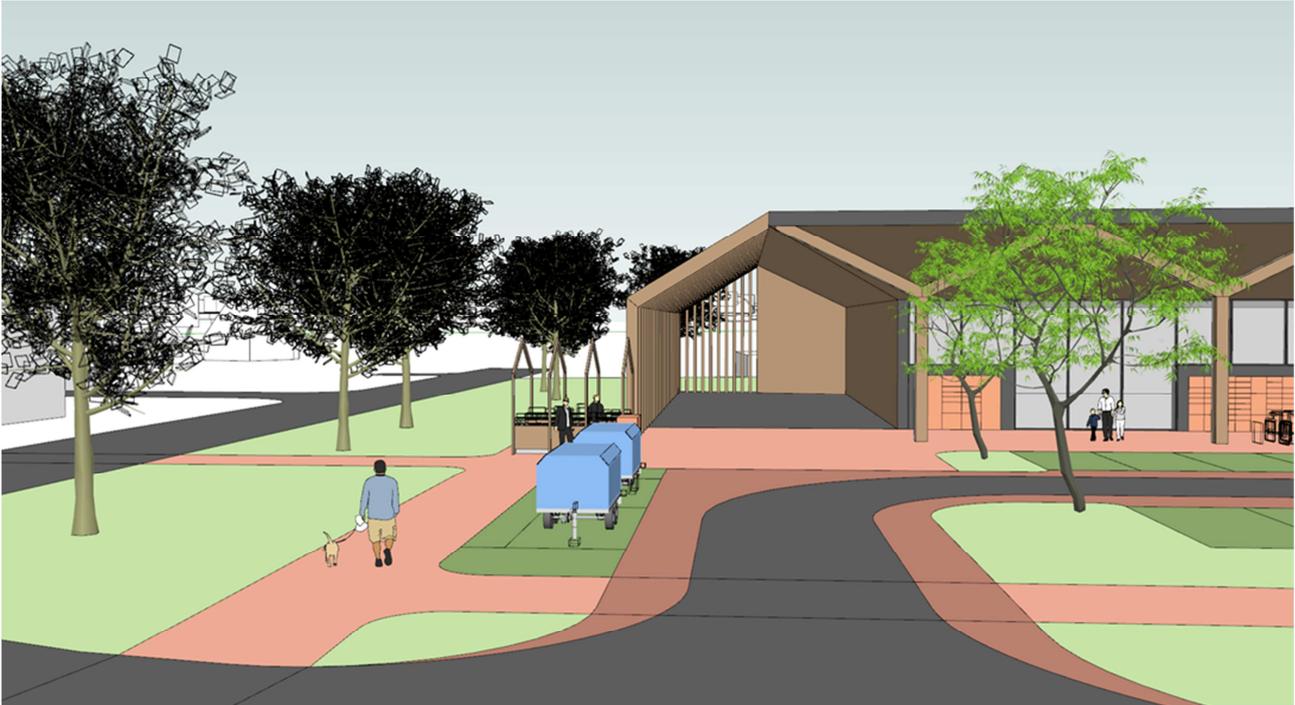
Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi täpsustatakse iga hoone projekteerimisel eraldi, lähtuvalt tegelikust hoone kasutusviisist, ruumide kasutusotstarbest, hoones toimuva tegevuse tuleohtlikkusest, kasutajate arvust, korruselisusest, kõrgusest ja hoone mahust ning tulesektioonidest.

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA MÄÄRAMINE

Hoonestusala on planeeringul määratud ulatuslikumana kui on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult hoonete lõplikku asukohta valida. Hoonestusala määramisel on Laadaplatsi kinnistul arvestatud Nursi mnt teekaitsevööndiga (10 m), krundi põhja ja lääne poolsest küljest on määratud 20 m laiune puhver eluhoonetest ning teistest külgedest on arvestatud tuleohutuskujaga (4 m). Nursi mnt 1 krundi hoonestusala määramisel on arvestatud Nursi mnt teekaitsevööndiga (10 m) ning ülejäänud külgedel tuleohutuskujaga selle poolses ulatuses (4 m).

Nursi mnt 1 krundile on määratud hoonestusala erisus (joonis 4), kuhu on lubatud rajada vaid katuse eenduvaid osasid, millel ei ole kohtkindlaid tugiposte. Hoone eenduv osa ei tohi piirata Nursi – Rõuge maantee (25215) nähtavust. Hoonestusala erisus on vajalik, et krundile mahuks normatiivne parkimine koos tankla toimimiseks vajalike ehitistega.

Laadaplatsi krundile on samuti määratud hoonestusala erisus, kuhu võib rajada hoone eenduvaid osasid või postidele toetuvaid rajatisi, näiteks varjualuseid või varikatuseid.



Pilt 1. Näide Laadaplatsi kinnistu hoonestusala erisusele lubatud rajatisest. (Allikas: Allianss arhitektid)

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

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

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

Hoonete küljes võivad olla peamiste kaubamärkide ja soovi korral hoone nime valgustatud logod ning väikesemahulised reklaamid sissepääsude juures. Kogu muu reklaam tuleb paigutada hoonest eraldiseisvatele reklaampostidele ja -tahvlitele. POS 2 puhul ei tohi reklaami paigaldada POS 7 suunas (Eesti Ema monumendi suunas). POS 2 hoone loode ja kagu suunas on lubatud paigaldada reklaami.

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

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

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

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

Eelpoolnimetatud fassaadidel tuleb vähemalt 1/3 osas kasutada klaasfassaadi.

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

Katuse põhiosa kalle on 0-5 kraadi, põhimahu osas on eelistatud parapett-katus sisemise veeäravooluga.

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

3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud liikluslahendus on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Mootorsõidukite juurdepääs on kavandatud Nursi-Rõuge tee L3 maaüksuselt, kus Laadaplatsi krundi sisse- ja väljasõidul on lubatud nii parem- kui vasakpööre. Nursi mnt 1 sisse- ja väljasõidul säilib olemasolev olukord.

Pargi tn 1 ja Sänna mnt 2 krundiga paralleelselt kulgev Pargi tänav on planeeringuga kavandatud õuealaks, et tagada kergliiklejate turvaline juurdepääs planeeringualale. Planeeringuga kavandatakse jalakäijate perspektiivne juurdepääs Eesti Ema monumendi suunast ning Nursi-Rõuge teele kavandatakse ülekäigukoht.

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

Detailplaneeringuala asub parkimisnormatiivi määratlusega korterelamute piirkonnas. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 1 ja 2. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda. Planeeringuala asub nii korter- ja üksikelamute piirkonnas, seetõttu on planeeringujoonisel arvestatud kahe parkimisnormatiivi keskmine vajadus.

Tabel 1. Parkimisarvutus Laadaplatsi kinnistule

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane
Laadaplatsi (autod)	Korterelamute ala (kauplused) 1/50	1300/50=26	26
Laadaplatsi (jalgrattad)	Keskuse klass, mujal (kauplused) 1/150	1300/150=9	9

Tabel 2. Parkimisarvutus Nursi mnt 1 kinnistule

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane
Nursi mnt 1 (autod)	Korterelamute ala (kauplused) 1/30	450/50=9	9
Nursi mnt 1 (jalgrattad)	Keskuse klass, mujal (kauplused) 1/150	450/150=2	3

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

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

Liikluslahendust täpsustatakse projekteerimise käigus, planeeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

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

Haljastuslahendus esitatakse koos hoone projektiga. Haljastuslahendus tuleb realiseerida koos hoonega, hiljemalt hoone valmimise ajaks. Puude asendamine põõsastega ei ole lubatud. Soovitav on puude alla kujundada varjutaluvatest liikidest põõsarinne. Haljastuslahenduse koostamisel tuleb kõrghaljastusena kasutada ka erinevaid viljapuid.

Vajadusel tuleb rajada Laadaplatsi kinnistule müratõkkesein, mille asukoht ja suurus täpsustatakse projekteerimisel. Müratõkkesein peab olema esteetiline ning arhitektuurselt keskkonda sobiv.

Laadaplatsi kinnistule rajatava hoone elamute poolsele seinaosale ei ole katmata tehniliste müra tekitavate seadmete (sh ventilatsiooni- ja kliimaseadmed) paigaldamine lubatud. Selliseid seadmeid võib paigaldada hoone seinale juhul kui need on lähima elamu suunas kaetud või hoone katusele, kui elamute suunas paigaldatakse seadmetest lähtuvat häiringut tõkestav, selleks piisava kõrgusega parapett.

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

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

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

3.7.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

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

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

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

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

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

3.7.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

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

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

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

Alternatiiv 2 puhul juhitakse krundisisestel teedel, platsidel ja hoonete katustel kogunenud sademevesi vertikaalplaneerimise teel ümbritsevatele haljasaladele, kust see immutatakse imbväljaku abil pinnasesse. Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistule ja ka juurdepääsuteedele pole lubatud. Imbväljaku võimalik asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Imbväljaku täpne asukoht ja suurus lahendatakse projekteerimisel.

Planeeringulahendus kajastab alternatiiv 1 sademevee ärajuhtimiseks. Perspektiivseks sademevee ärajuhtimise lahenduseks on alternatiiv 2, mis läheb käiku juhul kui geoloogiliste uuringute tulemus näitab, et

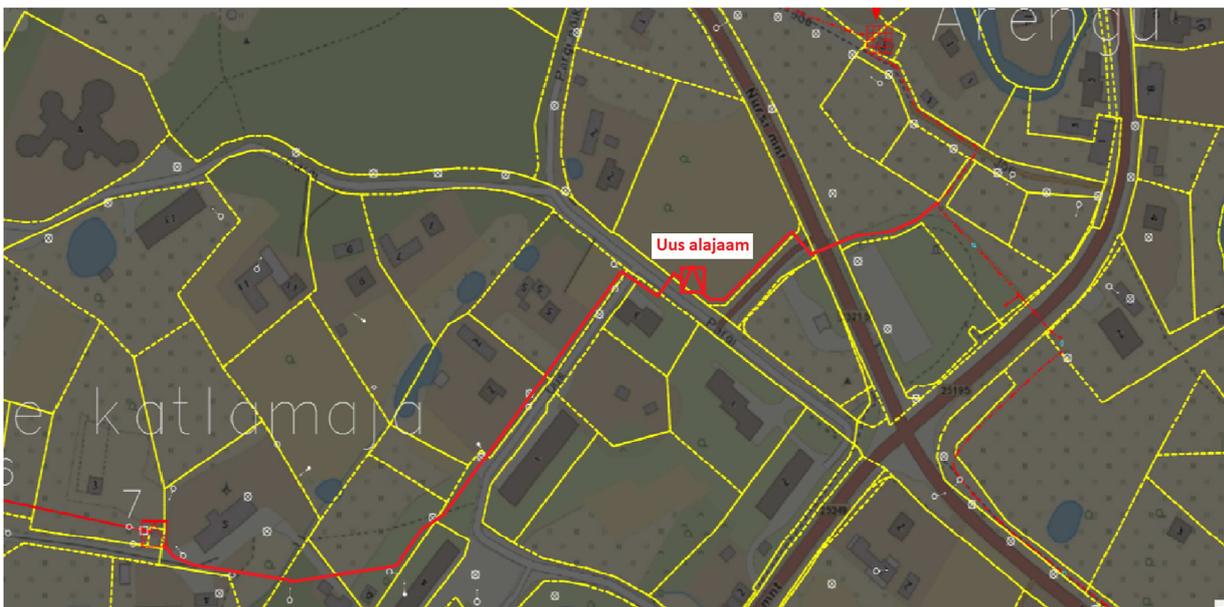
Objekti asukoht: Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik

alal on võimalik sademevett immutada. Detailplaneeringualal kogunevat sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Sademeveesüsteemi lahendus antakse täpsemalt projekteerimise käigus.

3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 08.05.2023 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 447144.

Elektrivarustus on kavandatud 10 kV maakaabelliini sisselõikena Arengu - Luiga 10 kV maakaablisse ja uue 10 kV maakaabelliiniga Rõuge katlamaja AJ alajaamast planeeringualani (skeem 6). Laadaplatsi krundile Pargi tn äärde on planeeritud uus alajaam. Kavandatud alajaamast saavad Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 kinnistud elektri 0,4 kV maakaabelliinidega. Elektrivarustuse tagamiseks tuleb kruntide piiridele paigaldada 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.



Skeem 6. Elektrivarustuse liitumispunktid uue alajaama tarbeks. (Allikas: Elektrilevi)

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

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

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

3.7.4. Telekommunikatsioonivõrk

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

Planeeringuga nähakse ette telekommunikatsiooni ühendus Laadaplatsi kinnistule kavandatud hoonesse ja Nursi mnt 1 kinnistu hoonestusala piirile. Vastavalt tehnilistele tingimustele on võimalik kaablit kahte moodi vedada, vase- ja FOC tehnoloogial. Vastetehnoloogial tuleb maandada aktiivkapist RGE kuni hoone

sideruumini kaabel VMOHBU 10x2x0,5. Kaabel tuleb otsastada. FOC tehnoloogial maandada vähemalt 12 kiuline SM FOC aktiivkapist RGE kuni hoone sideruumini ning kaabel tuleb otsastada.

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

Hoonete sisevõrk tuleb ehitada vähemalt CAT5E standardile vastava kaabliga.

3.7.5. Soojusvarustus

Planeeringualale on võimalik soojusvarustuseks kasutada nii kaugkütet, maasoojust, soojuspumpa kui ka päikeseenergiat.

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

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

- o paneelide ohutus – nõuetekohased kinnitused ning vastupidavus lumekoormusele ja tuulekindlusele (selleks tehakse vastavad kandvuservutused) jms;
- o päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrval olevatele hoonetele valgusreostust ega varju;
- o päikesepaneelid ei tohi kahjustada kultuuri- ja looduskeskkonda (tagada tuleb sobivus hoonearhitektuuriga ning vajadusel analüüsida olulisi vaateid paneelide suunas, et vältida sobimatuid lahendusi).

Maakütte baasil soojusvarustuse rakendamise puhul sobivad kasutamiseks nii horisontaalsed kui ka vertikaalsed maasoojussüsteemid.

3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

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

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

Avalik pakendite kogumispunkt tuleb lahendada hoonesisiselt.

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

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

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse tööde teostamist olemasolevate elamute läheduses öhtusel ajal – nii saab tagada ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele. Mürarikkamate tööde teostamise korral on soovitatav naaberlala

elanikke mürarikast tööperioodist kirja teel teavitada. Müra vähendamise abinõuks on ka töökorras tööriistad ja nõuetele vastavad ehitusmasinad. Lisaks tuleb valida intensiivselt tolmu tekitavate tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud (arvestades tuule tugevuse, tuule suuna ja õhuniiskusega) ning rakendada vajadusel meetmeid tolmamise vähendamiseks (nt niisutamine). Ehitustööde tegemisel tuleb järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, tuleb rakendada keskkonnakaitse abinõusid ja kinni pidada tavapärastest ohutusnõuetest. Tööde tsoon tuleb piirata ohutuse eesmärgil ehitustööde ajal ajutise aiaga, nähtavale kohale tuleb paigutada ehitustööde kohta käiv infosilt.

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

3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

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

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

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

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

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

3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui detailplaneeringu ellu viimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringu elluviimisel tuleb esmalt projekteerida arendusega seotud teed ja tehnoorkud, taotleda ehitusloa ning kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) (alus EhS § 72 lg 2). Need tegevused on eelduseks mistahes hoone kasutusloa väljastamiseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid (kõik kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid), mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet. EhS § 27 alusel planeeringualal projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Objekti asukoht: Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik

Kohalik tee nr 6970422 Tankla tänav asub riigimaal (25215 Nursi-Rõuge tee L3; katastritunnus 69701:004:0195). Transpordiametile tuleb esitada taotlus maa võõrandamiseks, et tagada juurdepääs planeeringualale.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende hoonestajate poolt. Vastava krundi igakordne hoonestaja kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesega parkimisalaga. Vastavad tegevused ei kuulu hüvitamisele krundi omaniku poolt.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi hoonestaja kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid, kui on välja ehitatud tehnovõrgud ja teed, mis krundi teenindavad ning rajatud haljastus ja vajadusel müratõke.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne hoonestaja vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö.

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse või koostöö tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
Kooskõlastused			
29.11.2022	Transpordiamet	Kooskõlastus nr 7.2-2/22/15351-5, tingimused esitatud kirjaga.	Kristi Kuuse, projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksuse peaspetsialist
14.12.2022	Keskonnaamet	Kooskõlastus nr nr 6 2/22/23455-2, tingimused esitatud kirjaga.	Helen Manguse, keskkonnakorralduse büroo juhataja
14.12.2022	Päästeameti Lõuna päästkeskus	Kooskõlastatud.	Margo Lempu, keskkonnakorralduse büroo juhataja
Koostöö ja arvamus			
26.10.2022	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 37353452, tingimused esitatud kirjaga.	Kalle Kõiv, volitatud esindaja
26.05.2023	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastuse nr 0434383050, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Marge Kasenum, volitatud esindaja
5.12.2022	OÜ Rõuge Kommunaalteenused	Koostöö kinnitus e-kirjaga.	Indrek Ülper, juhatuse liige
12.12.2022	AS Connecto Eesti (Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus)	Kooskõlastus nr KK4056VR, täiendavad tingimused esitatud kirjaga.	Annika Matson, järelevalve spetsialist
12.12.2022	Rahandusministeerium	Arvamus esitatud kirjaga nr 15-3/8976-2	Kaia Sarnet, regionaalvaldkonna asekanstler
15.12.2022	Võru mnt 1 (kaasatud seoses kinnistule planeeritud sademevee ühendusega)	Nõustub planeeritud lahendusega.	maaomanik
26.05.2023	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastuse nr 043483050, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Marge Kasenum, volitatud esindaja
21.08.2023	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 326077.	Kalle Kõiv, volitatud esindaja