Registrikood 10171636
Riia 35, Tartu 50410
Tel 7300 310
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2021-291

Asukoht (L-Est'97) *X 6546000*

Y 607500

RÕUGE ALEVIKU KAUBANDUSKESKUSE ASUKOHAVALIKU EKSPERTHINNANG

SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti aadress: *VÕRU MAAKOND, RÕUGE VALD, RÕUGE ALEVIK*

Tellija: *RÕUGE VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht/vastutav spetsialist: *TEELE NIGOLA*

Koostaja: *MINEA KAPLINSKI-SAUK*

Tehniline kontrollija: *REET LEHTLA*

Oktoober 2021 *TARTU*

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	**Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang**
OBJEKTI ASUKOHT:	Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik Laadaplatsi (69701:004:0194), Kaseaia (69701:005:0184), Rahu tn 1 (69701:005:0291), Rahu tn 3 (69701:005:0315), Soojuse tn 1 (69701:001:0097), Soojuse tn 3 (69701:004:0163), Soojuse tn 3a (69801:001:0591), Rõuge metskond 23 (69701:003:0540)
TÖÖ EESMÄRK:	Eksperthinnangu eesmärgiks on leida parim võimalik asukoht Rõuge aleviku uuele kaubanduskeskusele.
TÖÖ LIIK:	Eksperthinnang
TÖÖ TELLIJA:	**Rõuge Vallavalitsus**
Kontaktisik:	Krislyn Prants
TÖÖ TÄITJA:	**Kobras AS** Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	**Teele Nigola** - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, + 372 5187 602 teele@kobras.ee
Koostaja:	**Minea Kaplinski-Sauk** - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	**Urmas Uri –** keskkonnaekspert **Noeela Kulm** - geoloog, keskkonnaekspert **Sulev Sannik –** liiklusekspert
Kontrollijad:	**Ene Kõnd -** tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
   KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
   Urmas Uri, Teele Nigola
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
   Hüdrogeoloogilised uuringud.
   Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
   - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
   - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
   - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
   - Projekteerimine EP10171636-0001.
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 tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektil konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitseline järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesettest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
   - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
   - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
   - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
   - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
   - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
   - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
   - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
   - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
   - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
   - 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 109264 – Teele Nigola;
   - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
   - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
   - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
   - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

Sisukord

1. ÜLDINFO **5**
1.1. EKSPERTHINNANGU EESMÄRK 5
1.2. TÖÖ LÄBIVIIMISE METOODIKA 5
2. RÕUGE ALEVIKU ISELOOMUSTUS **8**
2.1. ALEVIKU RUUMILINE KUJUNEMINE JA AJALUGU 8
2.2. ALEVIKU MAASTIKULINE ÜLESEHITUS, SH GEOLOOGIA 14
2.3. ALEVIKU FUNKTSIONAALNE ÜLESEHITUS JA OLULISEMAD TÕMBEPUNKTID 15
2.4. ALEVIKU RUUMILISED SUUNDUMUSED MAAKONNA- JA ÜLDPLANEERINGUS NING LOODUSKAITSELISTEST DOKUMENTIDEST TULENEVAD KITSENDUSED 17
2.4.1. VÕRU MAAKONNAPLANEERING 2030+ 17
2.4.2. RÕUGE VALLA ÜLDPLANEERINGUGA KAVANDAVATE ARENDATAVATE ALADE ARHITEKTUURSED TINGIMUSED/SOOVITUSED RÕUGE ALEVIKUS JA SELLE LÄHIÜMBRUSES 19
2.4.3. HAANJA LOODUSPARGI KAITSE-EESKIRI 20
3. MAA-ALADE ANALÜÜS **21**
3.1. LAADAPLATSI ALA 21
3.1.1. ALA ÜLDINFO 21
3.1.2. ALA MAASTIKULINE, FUNKTSIONAALNE JA MILJÖÖLINE ANALÜÜS 22
3.2. KASEAIA ALA 30
3.2.1. ALA ÜLDINFO 30
3.2.2. ALA MAASTIKULINE, FUNKTSIONAALNE JA MILJÖÖLINE ANALÜÜS 31
3.3. RAHU TN ALA 39
3.3.1. ALA ÜLDINFO 39
3.3.2. ALA MAASTIKULINE, FUNKTSIONAALNE JA MILJÖÖLINE ANALÜÜS 40
3.4. SOOJUSE TN ALA 48
3.4.1. ALA ÜLDINFO 48
3.4.1. ALA MAASTIKULINE, FUNKTSIONAALNE JA MILJÖÖLINE ANALÜÜS 49
3.5. RÕUGE METSKONNA ALA 58
3.5.1. ALA ÜLDINFO 58
3.5.2. ALA MAASTIKULINE, FUNKTSIONAALNE JA MILJÖÖLINE ANALÜÜS 59
4. EKSPERTHINNANGU KOKKUVÕTE **67**
4.1. MAA-ALADE VÕRDLUSTABEL 67
4.2. LAADAPLATSI ALA ARENDAMISEGA SEOTUD OLULISED TÄHELEPANEKUD 69
4.3. LAADAPLATSI ALAGA SEOTUD VÕIMALIKUD VAATED ALALE KAUBANDUSKESKUSE RAJAMISE JÄRGSELT 70
LISAD **74**
LISA 1. EKSPERTHINNANGU LIIKLUSKORRALDUSE JA LIIKLUSOHUTUSE OSA 74

1. Üldinfo

1.1. Eksperthinnangu eesmärk

Eksperthinnangu koostamise aluseks on Rõuge Vallavalitsuse 15.07.2021 nr 5-3/20-1 hinnapäringus „Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnangu koostamiseks“ ära toodud lähteülesanne.

Eksperthinnangu eesmärgiks on leida parim võimalik asukoht Rõuge alevikus uue, ligikaudu 1 000 m^2 kaubanduspinnaga kaubanduskeskuse rajamiseks. Eksperthinnangu vajaduse taust tuleneb Rõuge Vallavolikogu 18.05.2021 otsusega nr 1-3/42 algatatud Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringust, mille lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu käigus tõstatus küsimus, kas välja pakutud asukoht (Rõuge alevikus asuv Laadaplatsi kinnistu, katastriüksuse tunnusega 69701:004:0194) on kaubanduskeskusele sobiv.

Rõuge Vallavalitsus on eksperthinnangu lähteülesandes seadnud eesmärgiks kaaluda kaubanduskeskuse rajamiseks viit erinevat asukohta Rõuge alevikus: Laadaplatsi (69701:004:0194); Kaseaia (69701:005:0184); Rahu tn 1 (69701:005:0291) ja Rahu tn 3 (69701:005:0315); Soojuse tn 1 (69701:001:0097), Soojuse tn 3 (69701:004:0163) ja Soojuse tn 3a (69801:001:0591) ning Rõuge metskond 23 (69701:003:0540).

Käesoleva eksperthinnangu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt volitatud maastikuarhitekt tase 7 Teele Nigola, maastikuarhitekt-planeerija Minea Kaplinski-Sauk, keskkonnaekspert Merilin Mühlberg ja Noeel Kulm, Liikluslahendus OÜ liikluseekspert Sulev Sannik.

1.2. Töö läbiviimise metoodika

Töö metoodilise ülesehituse aluseks on Rõuge Vallavalitsuse lähteülesandes välja toodud asukohavaliku kaalumise kriteeriumid, mis on selguse ja objektiivsuse huvides teisendatud hinnatavateks kategooriateks. Iga ala kohta on esmalt antud üldine kirjeldav kokkuvõte konkreetse asukoha paiknemise ning linnaruumiliste ja maastikuliste seoste osas, hinnates muuhulgas alale kaubanduskeskuse rajamise kooskõlalisust alljärgnevate dokumentidega:

- Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1- 4/81), ennekõike seal sätestatud linnalise asustusega alade arendamise põhimõtted, linnalise asustuse alad, väärtuslikud maastikud ja ilusad teelõigud;
- „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“. 2010;
- „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri“ (vastu võetud Vabariigi Valitsuse 22.01.2015. määrusega nr 10)

Analüüsi käigus on iga ala kohta antud ülevaade järgnevate kriteeriumite alusel:

- **Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus**. Kuna Rõuge on määratud kohalikuks keskuseks, mis peab teenindama ka ümbruskaudsete külade elanikke, samuti on tegu turismi mõttes atraktiivse sihtkohaga, on kergelt leitav ja funktsionaalselt loogiline asukoht oluliseks kaalutlusargumendiks. Kõrgemalt on hinnatud alad, kuhu uue avaliku funktsiooni lisamine toetab piirkonna ehituslikku iseloomu ja Rõuge linnalist struktuuri ning mis paiknevad lähemal Rõuge keskusele, on vaadeldavad põhilistelt sõidusuundadelt ning on kergelt ligipääsetavad kergliiklejatele. Analüüsitud on ka kergliikleja liikumisteede pikkust nii subjektiivses kui objektiivses plaanis, kuivõrd jalakäija ja jalgratturi jaoks on sihtkoha kaugus autokasutajaga võrreldes märkimisväärselt suuremaks barjääriks. Samuti on tähelepanu pööratud sellele, kas maa-alale on mõne kehtestatud või alatatud detailplaneeringuga kavandatud juba teistsugune funktsionaalsus ning kuidas see suhestub ümbritseva ruumitervikuga.
- **Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus**. Kõrgemalt on hinnatud alad, kuhu uushoonestuse kavandamine ei lõhu vaatesektoreid olulistelt liikumisteedelt, ent mis samas moodustavad sidusa linnalise terviku Rõuge oluliste maamärkide ja huvipunktidega ning mille ümbruses paikneb ka teisi suuri hoonemahtusid. Täiendavaks hindamiskriteeriumiks on kaugus lähimast eluhoonest, sest kuigi ühelt poolt on kaubandushoone rajamine elurajoonide lähedusse juurdepääsude seisukohast põhjendatud, siis teisalt tuleb tagada, et kaubanduspinna tehnoloogiliste seadmete ja teenindava transpordi müra ei kahjustaks naabrite huve.
- **Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga** (*ca* 1 000 m^2 kaubanduskeskus, 1 500 m^2 parkimisalad, lisaks juurdepääsuteed). Kõrgemalt on hinnatud alad, mille suurus võimaldab täiendava avaliku ruumi funktsioonide ning puhveralade rajamist.
- **Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus.** Kõrgemalt on hinnatud alad, mis jäävad väljapoole Haanja looduspargi või teiste keskkonnakaitseliste piirangutega alasid ning mille praegune looduskooslus ja iseloom ei ole antud asukohas märkimisväärselt väärtuslik.
- **Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus.** Kõrgemalt on hinnatud alad, millel ei kehti märkimisväärseid kitsendusi, millele on võimalik väikese vaevaga tagada liitumine tehnovõrkudega, mis on kergliiklusteede abil juba ühendatud Rõuge aleviku keskusega ning kuhu on võimalik väiksemate kuludega rajada mootorsõidukite juurdepääsuteed.

Kõigile aladele on iga analüüsikriteeriumi lõikes antud hinnang skaalal hea – piisav – kasin, mis alade omavaheliseks võrdlemiseks on seejärel koondatud maatriksisse, kus hinnang „hea“ on väärt 2 punkti, hinnang „piisav“ 1 punkti ning „kasin“ 0 punkti.

Maatriksi punktide koondsumma alusel selgunud tulemusi on seejärel kirjeldatud, tuues üldistatult välja erinevate alade tugevused ja nõrkused. Kõige kõrgemalt hinnatud ala kohta on täiendavalt toodud välja tähelepanekud, mida ala potentsiaalsel arendamisel ja detailplaneeringu koostamisel silmas pidada,

ning visandatud 3D vaated, millel on kujutatud Rõuge aleviku erinevaid vaateid, kui vastavale maa-alale kaubanduskeskuse maht kerkiks.

2. Rõuge aleviku iseloomustus

2.1. Aleviku ruumiline kujunemine ja ajalugu

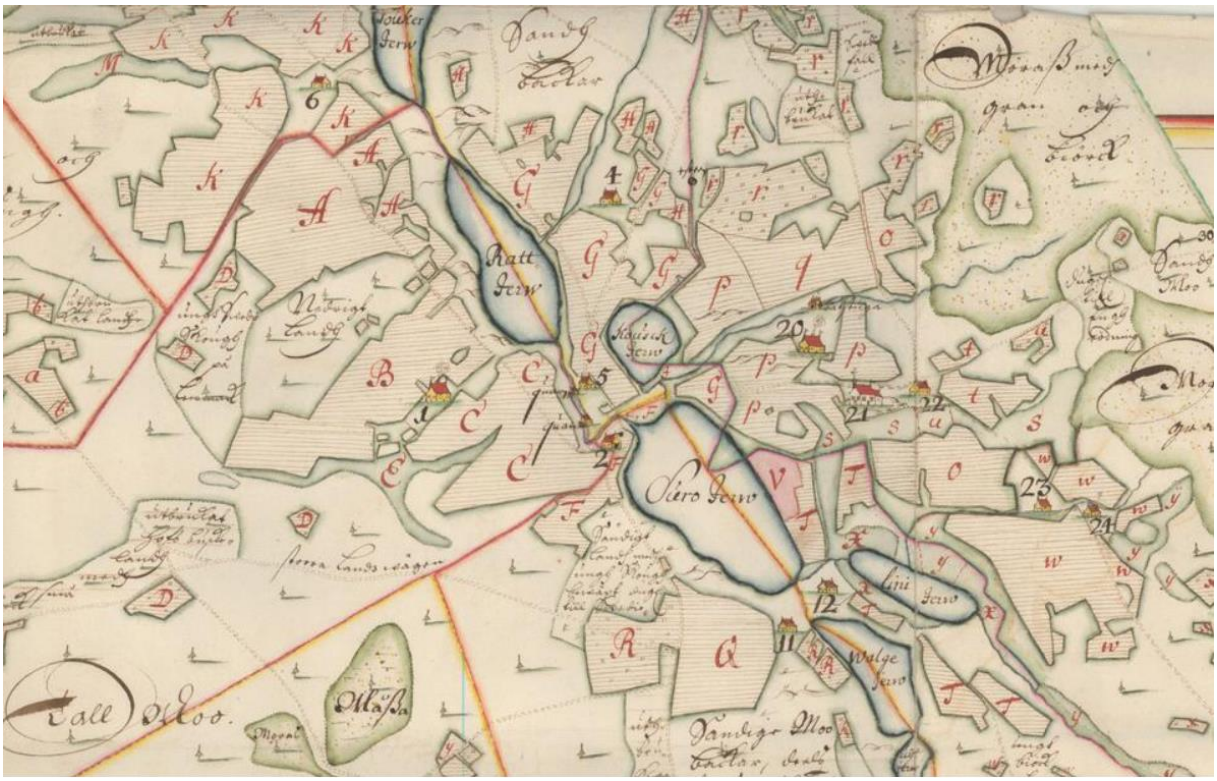
Rõuge alevik asub Kagu-Eestis Haanja kõrgustiku loodeosas, Võrust ligikaudu 15 km lõuna suunas.

Joonis 1. Rõuge aleviku paiknemine Rõuge ürgoru järvede ahela ümber.
Aluskaart: Maa-ameti kaardiserver 2021

Aleviku piirkonna vanim asustus ulatub juba rauaaega, kui tänasest aleviku keskusest idasse jäävale kitsale maa-alale Rõuge ürgoru ning Ööbikuoru vahel, kerkisid linnus ning küla[1]. Rõuge tänase keskusala kujunemine algas 16. sajandil, kui maa-alale rajati Rõuge mõis ning kirik, mis omakorda kujunes samanimelise kihelkonna keskuseks[2]. Kirikuhooned, sh ajalooline kirik ning leerimaja, mis jäid ajalooliselt Rõuge pastoraadi maadele, püstitati Rõuge Suurjärvest kirdesse jäävale kõrgemale maaninale. Rõuge mõisa hoonekompleks koondus valdavalt Suurjärvest loodesse, samuti ürgoru kõrgematele kaldaaladele. Madalamal alal Suurjärve ja Ratasjärve piirkonnas töötasid ajalooliselt Rõuge mõisa veski ning meierei.

[1] Rõuge muinastalu koduleht. Kättesaadav: https://muinastalu.ee/talu/muinas-rouge-lugu

[2] Marja Kallasmaa, Peeter Päll, ja Eesti Keele Instituut, toim, *Eesti kohanimeraamat* (Tallinn: Eesti Keele Sihtasutus, 2016).



Joonis 2. Rõuge asulat kujutav väljavõte 1684. aasta kaardist. Vaadeldav on nii algupärase kiriku asukoht (number 21) asula idaosas kui mõis asula lääneosas (nr 1). Samuti on välja toodud erinevad talukohti ning ühiskondlikke hooneid nagu veskid ja kõrtsid.
Allikas: EAA.308.2.180 leht 1

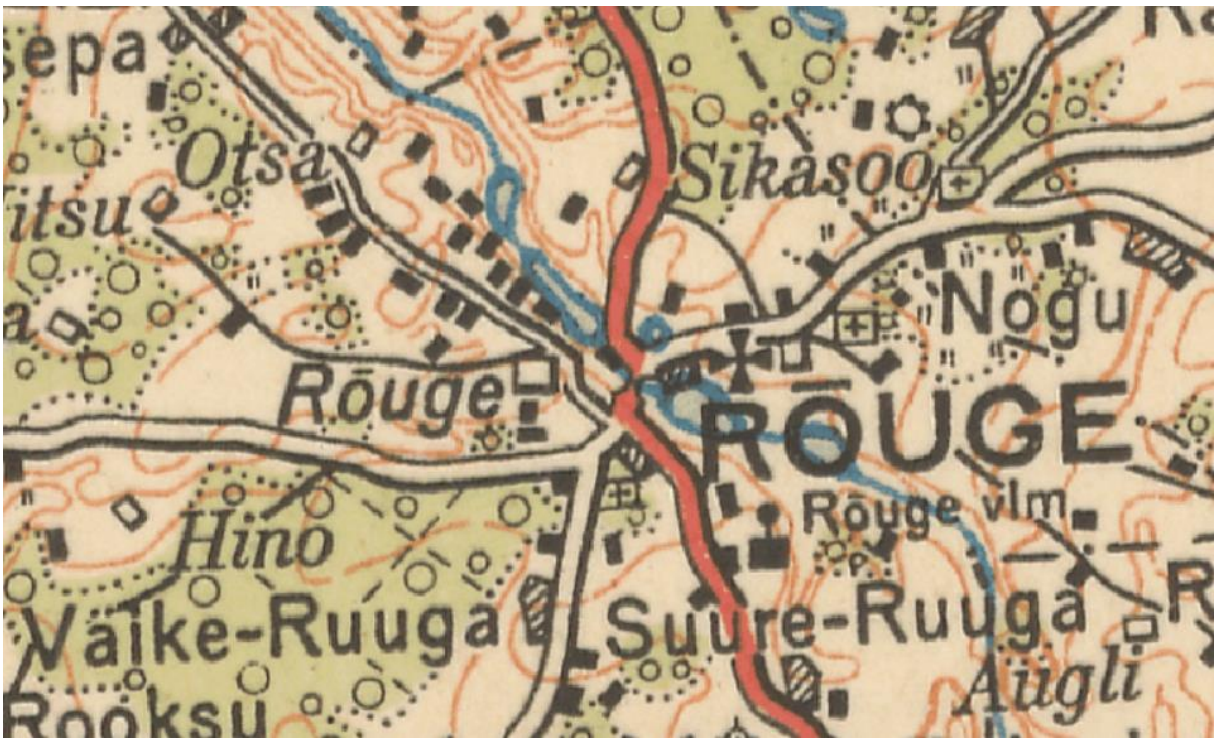
Rõuge mõisast kujunes 19. sajandi viimaseks aastakümneks vilgas põllumajandustööstuslik kompleks, kuhu kuulusid õlleköök, villavabrik, saeveskid, jahuveski, meierei, telliselööv ning tõrva- ja söeahi. 20. sajandi algul püstitati täiendavalt aedviljakonservivabrik. Mõisa juurde kuulus ka kahekordne puidust peahoone ning vabakujuline park, milleni maastikus juhatas Viitina maantee äärde rajatud, osaliselt lehistest allee.[3]

[3] Kultuurimälestiste Riiklik Register. Rõuge mõis. https://register.muinas.ee/ftp/Fotokogu/P3265/Rouge_mois.pdf

Joonis 3. Rõuge asulat kujutav väljavõte 1899. aasta Rõuge mõisa kaardist (kaart on orienteeritud loode-kagusuunaliselt). Rõuge pastoraadile kuuluvaid alasid ei ole kaardile märgitud, ent selgelt on näha rohked Rõuge mõisa südamega seotud põllumajandus- ja tootmishooned nii Suurjärve ja Ratasjärve vahel kui mõisapargi ümbrusesse jäävatel aladel Suurjärvest loodes. Kõik olulisemad maanteed on maastikus juba olemas, ainsaks erandiks on Nursi maantee, mis ei ole veel ühendatud otse Viitina, Sänna ja Võru maantee ristiga, vaid teeb jõnksu piki mõisaalleed mõisapargi juurest.
Allikas: EAA.2469.1.768 leht 1

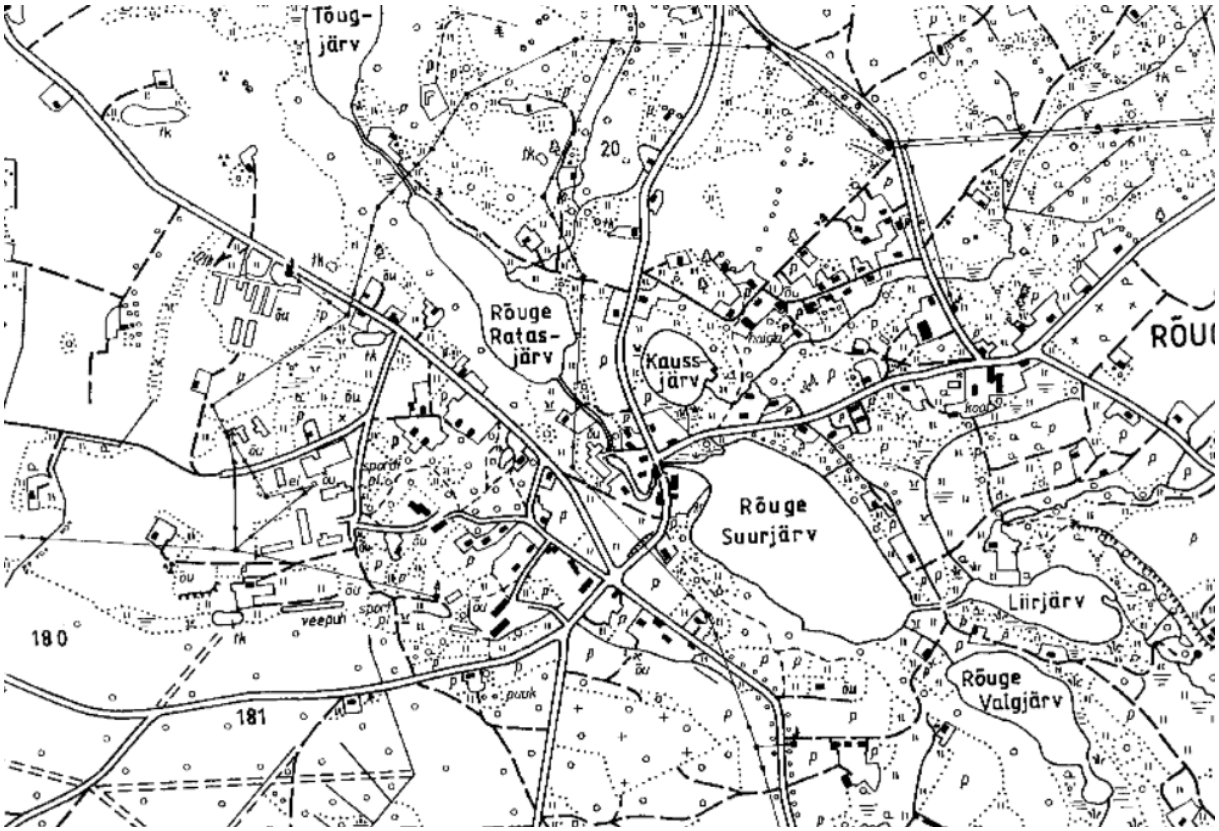
Esimese Eesti Vabariigi perioodil Rõuge mõisa maad suures osas võõrandati ning praeguse aleviku alale mõõdeti välja rohkelt uusi asundustalusid. Muuhulgas jaotati laiali ka Rõuge mõisa südames asunud hoonestus.

Joonis 4. Rõuge asulat kujutav väljavõte 1919. aasta kaardist (kaart on orienteeritud loode-kagusuunaliselt). Rõuge pastoraadile kuuluvaid alasid ei ole kaardile märgitud, ent hästi on jälgitavad uutele asundustaludele mõõdetud krundid (punased jooned). Uued talud on tähistatud eraldi numbritega.
Allikas: EAA.2072.9.680 leht 1



Joonis 5. Rõuge alevikku kujutav väljavõte Eesti Vabariigi 1935-1938. aasta topokaardist. Kaardil on hästi vaadeldav rohkete uute talukohtade lisandumine endistele mõisamaadele.
Allikas: Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus, 2021

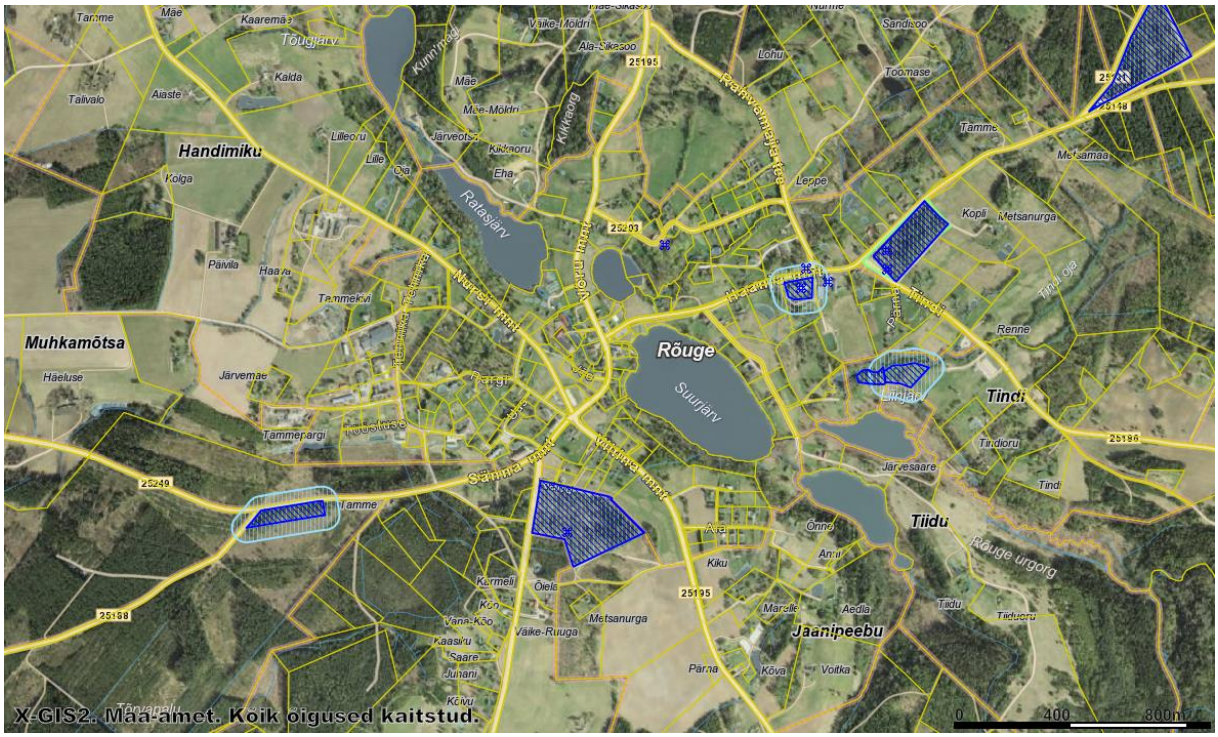
Nõukogude perioodil oli Rõuge samanimelise sovhoosi keskuseks. Nõukogudeaegse pärandina on alevikku rajatud mitmeid põllumajandusliku tootmisega seotud hooneid ning kortermaju, mis kerkisid valdavalt asula lääneosasse. Alevikuna võeti Rõuge esimest korda arvele 1977. aastal, kui alevikuks liideti kokku Ala-Rõuge ja Mäe-Rõuge külad ning Rõuge asundus[4].



Joonis 6. Rõuge alevikku kujutav väljavõte Nõukogude Liidu 1978-1989. aasta katastrikaardist. Iseloomulikult on näha uute, suuremastaabiliste hoonete lisandumine aleviku lääneosasse, endise mõisasüdame ümbrusesse. Samuti on kaardil kajastatud Nursi maantee õgvendatud osa, millega endine Viitina maantee sihis mõisaallee on olulisest liikumissuunast kõrvale jäänud.
Allikas: Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus, 2021

Eesti Vabariigi taasiseseisvumise järgselt sai Rõuge omanimelise valla keskuseks ning säilitas oma positsiooni ka pärast 2017. aasta haldusreformi, kui endised Haanja, Misso, Mõniste, Rõuge ja Varstu vald koondusid ühise Rõuge valla nime alla. 2010. aastal avati aleviku keskosas, vahetult Suurjärvest läände jääval avatud alal monument Eesti Ema, mille kavandi autoriteks on Ilme Kuld ja Riho Kuld, skulptuuri teostasid Margus Kurvits ja Kristjan Kittus.

[4] Kallasmaa, Päll, ja Eesti Keele Instituut.



Joonis 7. Rõuge aleviku muinsuskaitselused objektid. Eraldi on mainimist väärt keskusest itta jäävad vana asulakoht ja linnus ning kirik ja vana kalmistu. Asulast lõunas paikneb Jaani-Peebu kalmistu ning asulast läänes asub Tõrvapalo ristimets.
Aluskaart: Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendus, 2021

Joonis 8. Rõuge alevikuga seotud pärandkultuuri objektid. Valdav enamik aleviku pärandkultuurist on kaardistatud asula lääneosas ning on seotud kunagise mõisasüdame ning nõukogudeaegse sovhoosi põllumajandushoonetega. Aleviku keskosas on pärandkultuuriobjektidena välja toodud erinevad mõisa tootmishooned ning aleviku idaosas täiendavalt kirikuga seotud hoonestus, vana apteek, rahvamaja, aga ka sõjapärandi elemendid.
Aluskaart: Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakendus, 2021

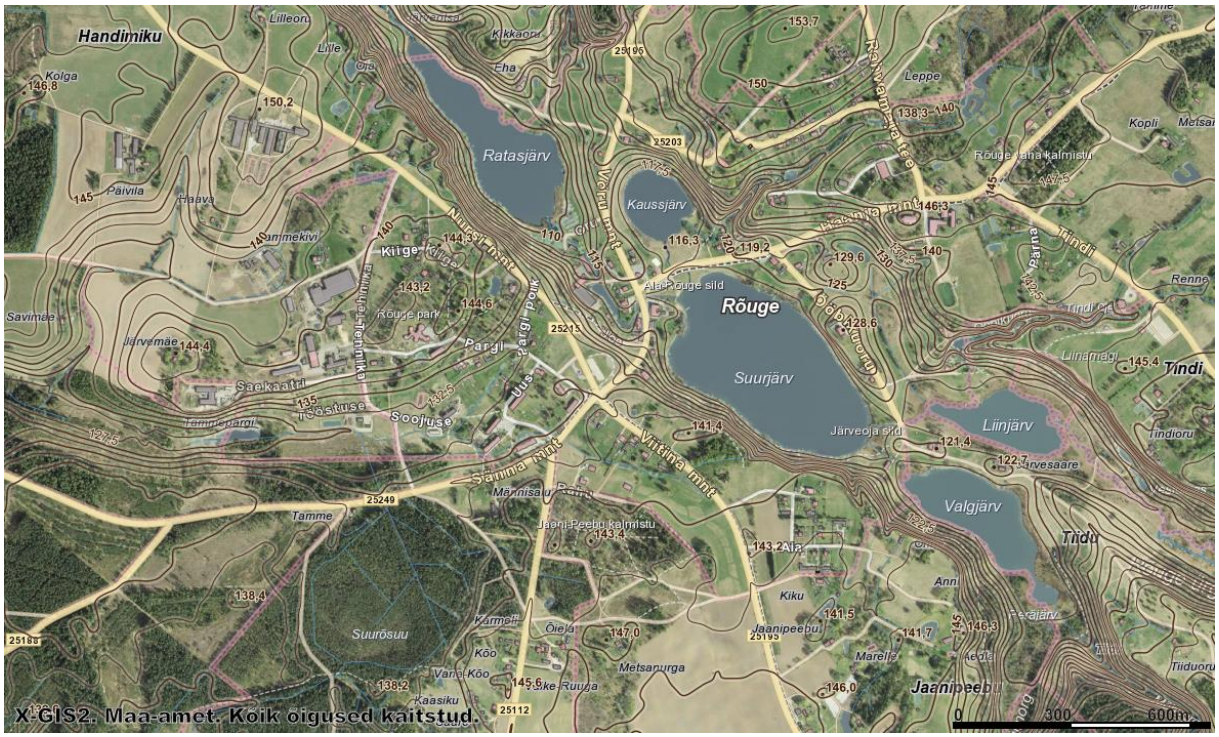
2.2. Aleviku maastikuline ülesehitus, sh geoloogia

Rõuge alevik asub Haanja kõrgustiku loodeservale jääva Rõuge ürgoru ümbruses, kus järsunõlvalise oru põhjas paiknevad ridamisi loode-kagusuunalised järved. Ürgoru põhjas looklev Haanja kõrgustikult Võhandu jõkke suubuv Rõuge jõgi läbib seitsmest järvest koosnevat aheljärvestikku, millest suurim ja ühtlasi Eesti sügavaim (38 m), on Rõuge Suurjärv.

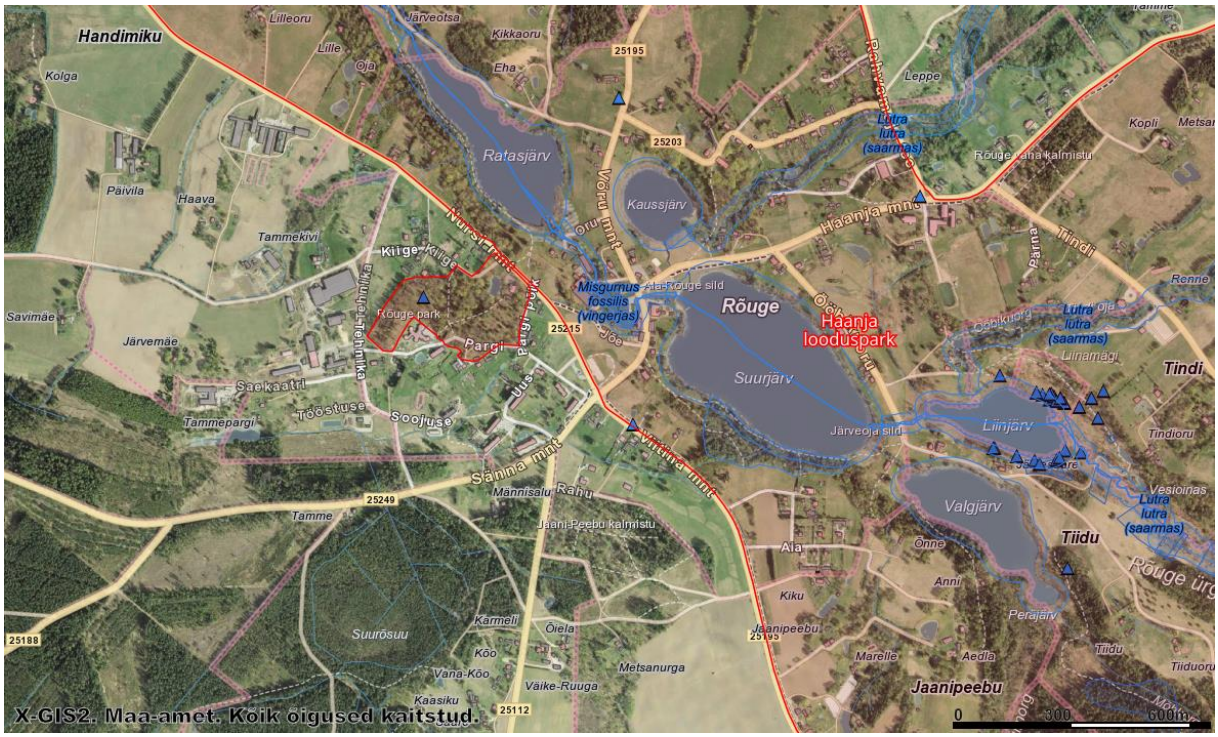
Geoloogiliselt on Rõuge piirkonnas aluspõhja kivimiteks Kesk-Devoni ladestiku aleuroliit, liivakivi ja savi. Kuivõrd Haanja kõrgustikul asunud irdpangaste sulavete äravool Võru-Hargla nõo suunas kulges piki Devoni kivimikihtidesse lõikunud Rõuge ürgorgu, on orusüvend täitunud jääaja setenditega, Maa-ala ida- ja põhjaosas levivad valdavalt mõhnastikud, mis on moodustunud glatsiofluviaalsetest setetest. Asulast lääne suunas on valdav künklik moreenreljeef.

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. Järvedeahelast läänes ja edelas tõuseb maapind järsult kõrgemale, idas ja kirdes on tõus veidi laugem. Tänu künklikule maastikule on Rõuge väga maaliline väikeasula, mille erinevatest punktidest avanevad olulised vaatesektorid maamärgina üle maastiku kõrguvale Rõuge kirikule ning Eesti Ema monumendile.



Joonis 9. Rõuge aleviku kõrgusandmed. Selgelt eristuvad ürgoru järsud nõlvad asula keskosas ning üldine künklik maastikumuster.
Aluskaart: Maa-ameti kõrgusandmete kaardirakendus, 2021



Joonis 10. Looduskaitseobjektid Rõuge alevikus. Asula idaosa koos järvestikuga kuulub Haanja looduspargi koosseisu. Aleviku loodeosas paikneb täiendavalt kaitsealune mõisapark.
Aluskaart: Maa-ameti looduskaitse kaardirakendus, 2021

2.3. Aleviku funktsionaalne ülesehitus ja olulisemad tõmbepunktid

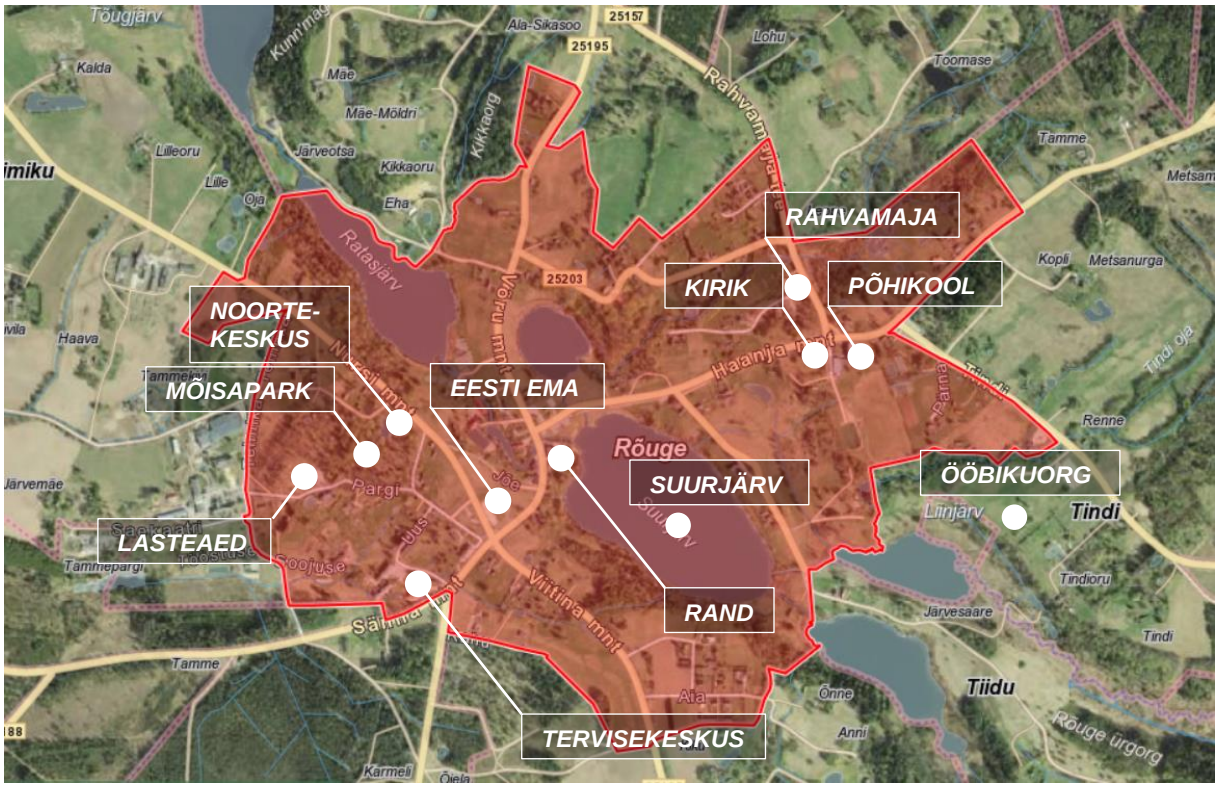
Rõuge alevik on oma olemuselt kompaktne väikeasula, mille läbimõõt on igas suunas ligikaudu 2,5 km. Aleviku erinevad funktsioonid ja tõmbepunktid asuvad näiliselt asula eri osades ning kuigi ühelt poolt ei ole vahemaad objektiivselt märkimisväärsed, siis teisalt mõjub teekond vahelduva reljeefi tõttu subjektiivselt pikemana.

Rõuge suurimaks miljööliseks väärtuseks ei ole niivõrd selle arhitektuurne tervik kui maastikuline vaheldusrikkus, mida rõhutab maastikuga harmoneeruvalt paigutunud hoonestus. Kuivõrd suurem osa sovhoosi tööstushoonetest asuvad aleviku keskusest läänes, endise mõisakeskuse alal, ning ka kunagine mõisa peahoone on hävinud, ei moodusta mõisasüda enam terviklikult tajutavat ajaloolist kompleksi ning on tänapäeval raskesti tajutav.

Hoolimata sellest, et nõukogude perioodil on mitmeid algupäraseid tsaariaegseid põllumajandus- ja tootmishooneid ümber ehitatud, on Rõuge keskuse arhitektuuripildis tajutavad nii tsaari-, esimese vabariigi kui nõukogudeaegne kihistus. Lisaks mõningatele erinevatest ajajärkudest pärinevatele ühiskondlikele- ja ärihoonetele asub Rõuges rohkelt väiksemaid üksikelamuid, mis osati paiknevad hajusalt, ent osati on koondunud väiksematesse gruppidesse, millest olulisemad jäävad Suurjärvest põhja ja lõuna suunas. Üldreeglina mõjuvad alevikus paiknevad üksikelamud mitte aedlinlikena, vaid pigem meenutavad traditsioonilisi taluõuesid, kuhu lisaks elamule on püstitatud rohkelt abihooneid. Nõukogude perioodil on valdavalt aleviku lääneosasse rajatud ka väike korterelamute piirkond.

Aleviku olulisemad ühendusteed kohtuvad Rõuge Suurjärvest vahetult läände jäävas sõlmpunktis, kus ristuvad Võru, Sänna, Nursi ja Viitina maanteed. Ristmiku kõrval paikneb 2010. aastal rajatud 3,6 meetri kõrgune Eesti Ema monument. Nursi maanteest läänes, ajaloolise mõisapargi servas asub Rõuge mõisa endisesse suvemajja rajatud noortekeskus.

Rõuge tõenäoliselt kõige olulisemaks tõmbepunktiks võib lugeda Suurjärvest kirdes asuvat ajaloolist kirikut, mis mõjub olulise ruumilise dominandina ning on vaadeldav Rõuge väga erinevatest punktidest. Lisaks paiknevad kiriku kõrval Rõuge põhikool, Rõuge rahvamaja ning Rõuge Vabadussõja mälestussammas. Rõuge Suurjärve äärne ranna-ala, mille kõrval asub ka praegune pood, jääb asula keskele, Suurjärve loodekaldale. Rõuge lasteaed asub aleviku lääneosas, ajaloolisest mõisapargist edelas, ning Rõuge vallamaja otse Suurjärve idakaldal.



Joonis 11. Rõuge aleviku olulisemad tõmbepunktid
Aluskaart: Maa-ameti looduskaitse kaardirakendus, 2021

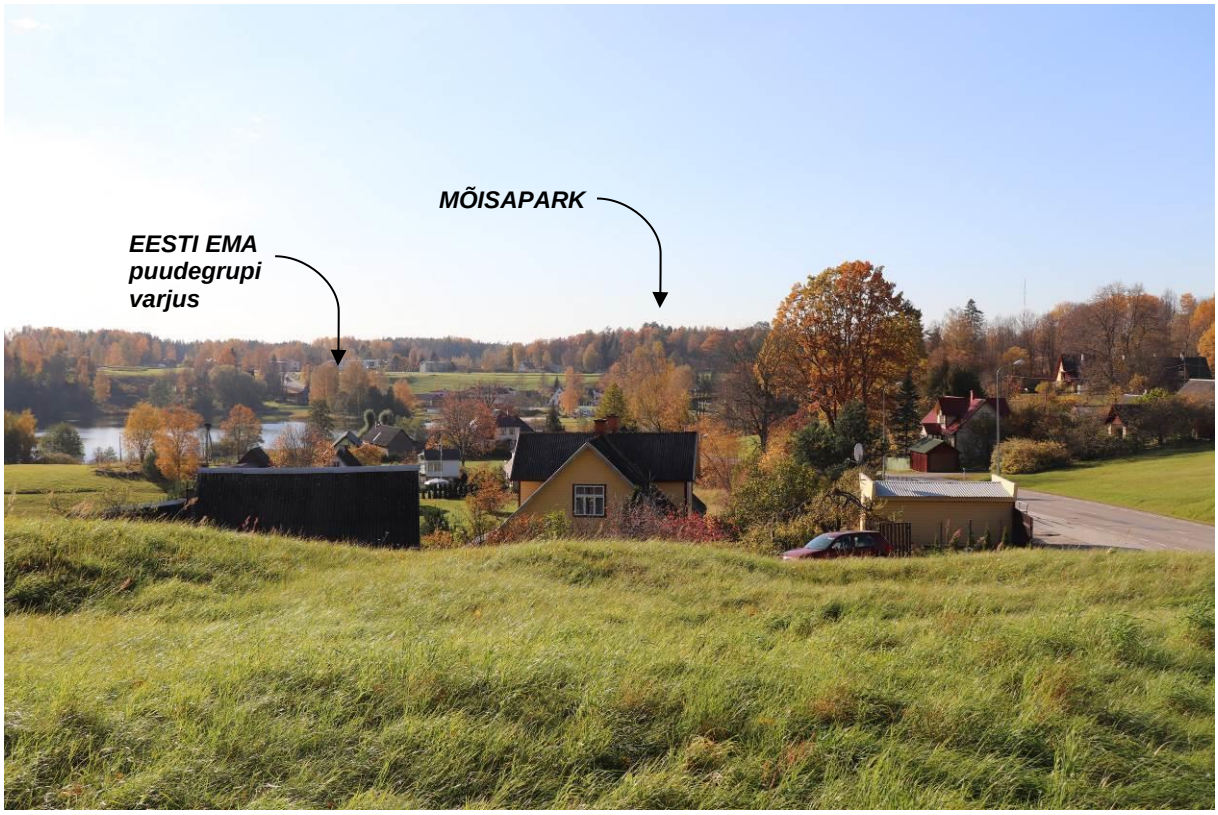


Foto 1. Vaade Rõuge kiriku juurest Suurjärve suunas. Nähtav on nii Rõugele iseloomulik reljeefne maastik, erinevatest perioodidest pärit väikesed elamud ürgoru nõlvadel kui taamal asuv mõisapark.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

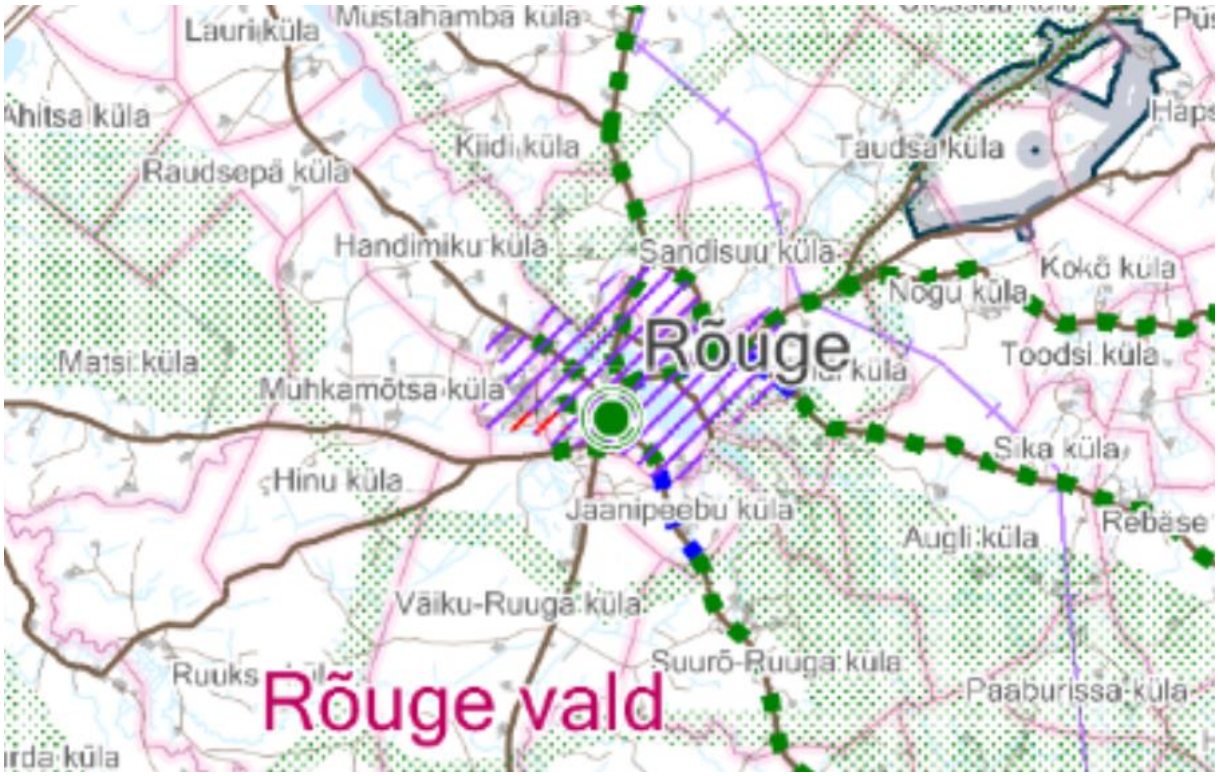
2.4. Aleviku ruumilised suundumused maakonna- ja üldplaneeringus ning looduskaitselistest dokumentidest tulenevad kitsendused

2.4.1. Võru maakonnaplaneering 2030+

Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81) määratleb Rõuge kui kohaliku keskuse, mille eesmärgiks on toetada teenuste pakkumist ääremaalistel aladel. Lisaks on Rõuge keskus määratud linnalise asustuse alaks. Keskuste võrgustiku eesmärgiks on maakonnaplaneeringu alusel luua eeldused kahaneva elanikkonna tingimustes toimivaks asustusstruktuuriks, kus teenused ja töökohad on koondunud väljakujunenud keskustesse. Keskustega seotakse teedevõrk, sh uuendatakse kergliiklusteede vajadus ja põhimõtteline paiknemine.

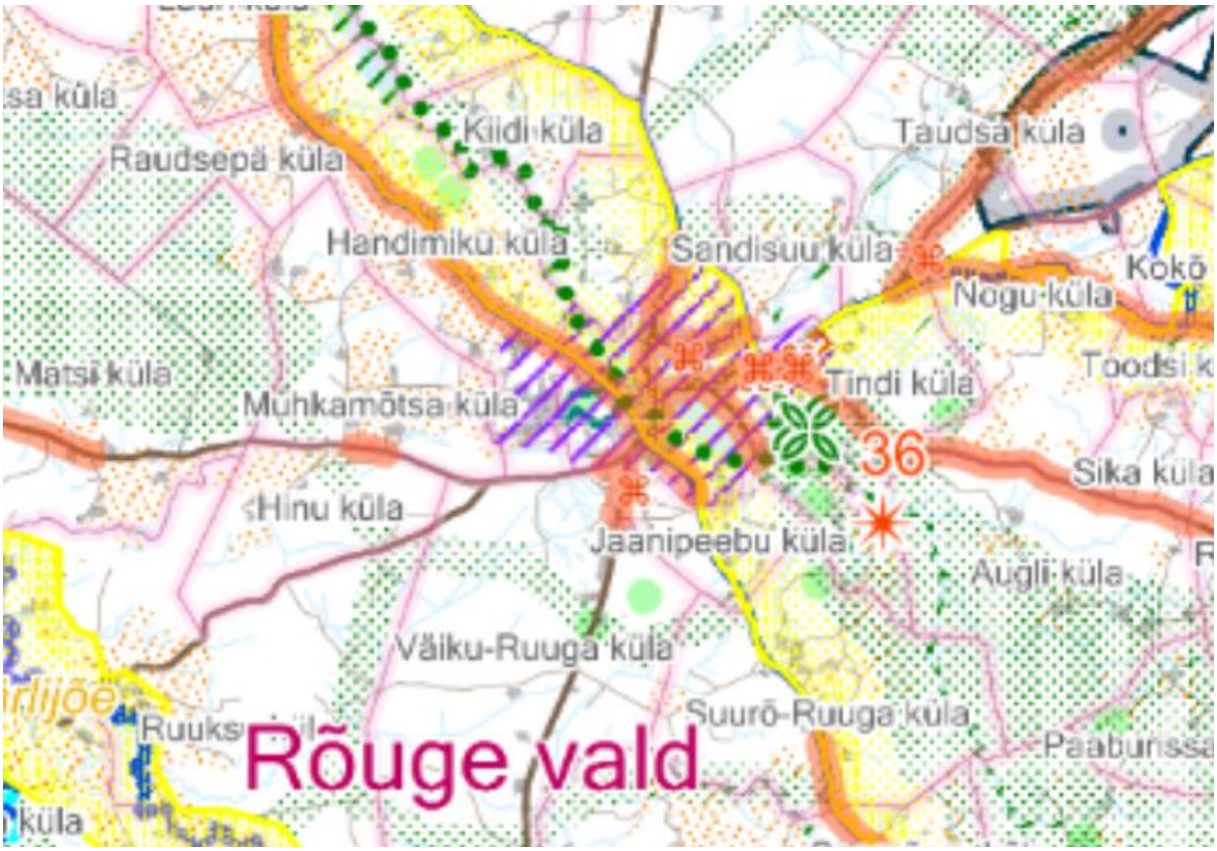
Linnalise asustusega alade määramise eesmärgiks on tõsta olemasolevate keskuste tihedust ja kompaktsust, suurendades seeläbi piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustades mitmekesise elukeskkonna säilimist, sh ettevõtlusalade arengut. Samuti on kompaktse linnalise asustuse tagamine oluline tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ja säilitamisega seotud kulutuste madalal hoidmiseks.

Linnalise asustusega alade piires on tiheasustusalad täiendavalt täpsustatud liitumiseelsete valdade üldplaneeringutes. Kuivõrd liitumiseelse Rõuge valla territooriumil puudub kehtiv üldplaneering, on Rõuge aleviku keskus määratud tiheasustusalaks hetkel kehtiva maakonnaplaneeringuga.



Joonis 12. Võru maakonnaplaneering 2030+. Asustuse suunamine. Roheline ring tähistab kohalikku keskust, lilla viirutus linnalise asustuse ala, punane viirutus ettevõtlusala, roheline täpistik rohelise võrgustiku ala, roheline punktiirjoon perspektiivset kergliiklusteed ja sinine punktiirjoon olemasolevat kergliiklusteed.

Maakonnaplaneeringus on Rõuge aleviku Viitina ja Nursi maanteedest ida poole jääv ala määratud väärtuslikuks maastikuks, kus tuleb säilitada maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöö. Täiendavalt on Nursi maantee ja osa Viitina maanteest, samuti mitmed aleviku sisse jäävad teelõigud määratud ilusateks teelõikudeks, mis tähendab, et edasise arendus- ja hooldustegevuse käigus on oluline säilitada nendelt avanevad vaated.



Joonis 13. Võru maakonnaplaneering 2030+. Ruumilised väärtused. Kollasega on tähistatud väärtuslik maastik, punase laia joonega ilus teelõik, punase tähega kauni vaatega koht, rohelise täpistikuga rohelise võrgustiku ala, oranži täpistikuga väärtuslik põllumaa, rohelise täppjoonega RMK loodusrada.

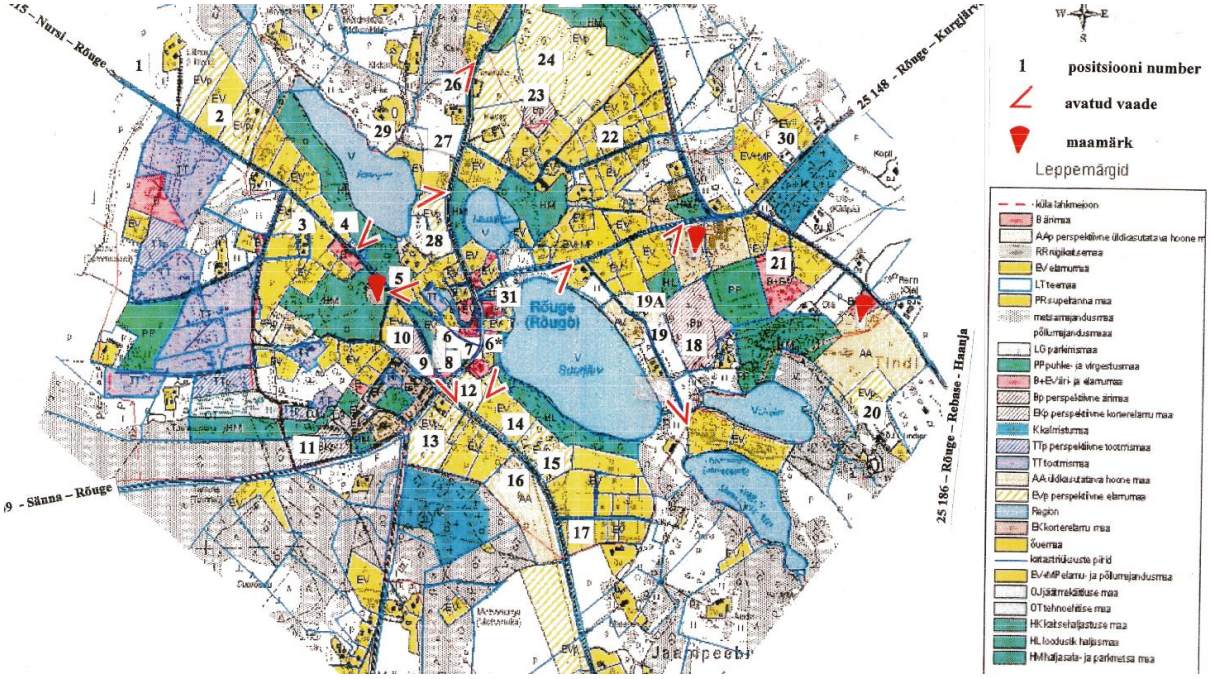
2.4.2. Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses

2010. aastal endise Rõuge valla üldplaneeringu koostamise käigus valminud dokumendiga antakse konkreetsetele maa-aladele erinevad soovitused ja tingimused nende arendamiseks. Üldiste soovitustena uute hoonete kavandamisel on välja toodud, et nende proportsioonid ja maht peaksid sarnanema olemasolevate ja naaberhoonetega ning arhitektuurilahendusega tuleb tagada hoonete sulandumine olemasolevasse miljöösse, arvestada piirkonnale omast reljeefi ning täiendada tundlikult olemasolevat asustusstruktuuri. Samas on dokumendis öeldud, et pole soovitav projekteerida uut „vana maja“.

Uute hoonete rajamisega on täiendavalt määratletud kõrghaljastuse rajamise nõue, mille aluseks peab olema hoonete ehitusloa taotlemiseks esitatav haljastuse projekt. Haljastuse projekteerimisel on oluline jätta vaated avatuks ehk olulistesse vaatekoridoridesse ei tohiks istutada üle 1,5 m kõrguseks kasvavaid puid-põõsaid.

Uute arendatavate alade teede planeerimisel on soovitav kavandada maastikku järgivaid ja pigem looklevaid teid/tänavaid ning vältida pikki sirgeid lõike.

Nii hoonestuse kui haljastuse kavandamisel tuleb vältida vaateid varjavaid lahendusi. Oluliste maamärkidena, millele vaadeldavust tuleb sissesõiduteedelt ja oru nõlvadelt tagada, on uuringus välja toodud kirik, noortekeskus, kool ja pastoraat ning vaatetorn.



Joonis 14. Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses. Maamärkide, vaatekohtade ja arendusalade tingimusi kirjeldavate tähistustega kaart.

2.4.3. Haanja looduspargi kaitse-eeskiri

Haanja Haanja looduspargi kaitse-eeskiri on vastu võetud Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrusega nr 10. Haanja looduspargi kaitse-eeskirja kohaselt on piiranguvööndi kaitse-eesmärgiks maastikuilme. Rõuge aleviku keskus jääb kaitseala keskusala piiranguvööndisse, kus kaitstavad elupaigad on vähe-kuni kesktoitelised mõõdukalt kareda veega järved, looduslikult rohketoitelised järved, liigirikkad niidud lubjavaesel mullal, niiskuslembesed kõrgrohustud, aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud ning liigirikkad madalsood.

3. Maa-alade analüüs

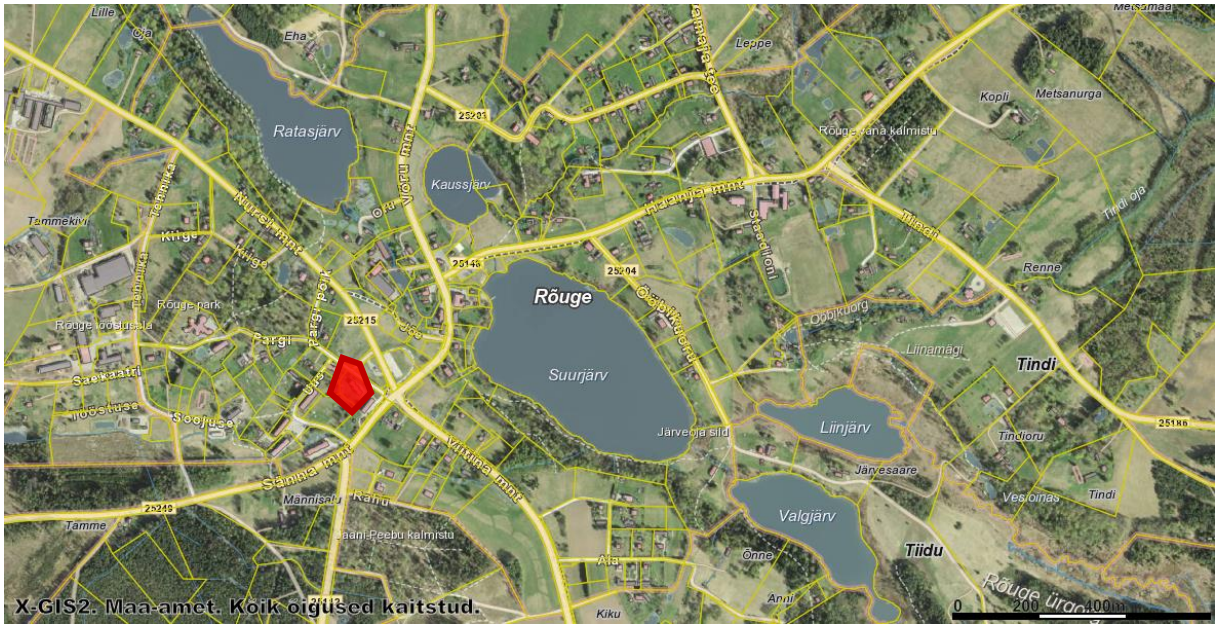
3.1. Laadaplatsi ala

3.1.1. Ala üldinfo

Laadaplatsi maaüksus (katastriüksuse tunnusega 69701:004:0194) asub Rõuge asula lääneosas Nursi maantee ja Pargi tänava (endise Viitina maantee sihis kulgenud mõisaallee) vahel. Laadaplatsi kinnistu kuulub munitsipaalomandisse. Alale ei jää ei looduskaitselisi ega muinsuskaitselisi piiranguid, küll aga asuvad maaüksuse vahetus läheduses nii Haanja looduspark kui kaitsealune Rõuge mõisa park. Looduspark jääb Laadaplatsi maaüksusest teisele poole Nursi maanteed, Rõuge mõisa park *ca* 70 m loode suunas.

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

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel on Laadaplatsi maaüksus tähistatud positsiooninumbriga 10. Tegu on üldmaana määratletud alaga, mille perspektiivsel arendamisel on lubatud projekteeritava hoone kõrguseks 2-3 korrust ning kas madal viilkatus või 0-kaldega katus. Hoone mahud on ette nähtud liigendada nii kõrguses kui horisontaalsuunas. Hooned peavad olema individuaallahendusega, st keelatud on planeerida tüüpseid moodulhalle. Ehitusloa taotlemisel esitatava projekti mahus peab olema vastava ala spetsialisti poolt koostatud krundi haljastuse ja heakorra projekt. Uuringus tähistatud olulisi vaatesektoreid alalt ei avane, ent maa-ala on hõlmatud Viitina maanteelt loode suunas avaneva vaatesektoriga.



Joonis 15. Laadaplatsi kinnistu paiknemine Rõuge alevikus.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

3.1.2. Ala maastikuline, funktsionaalne ja miljööline analüüs

Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus

Laadaplatsi ala jääb Rõuge aleviku linnalise tiheasustusala piiridesse, kirikust linnulennult *ca* 900 m ning Rõuge Suurjärve äärsest ranna-alast *ca* 300 m kaugusele. Maa-alast lõunas asub Rõuge tankla ning diagonaalis üle Nursi maantee kagu suunas Eesti Ema monument, mis mõlemad on aleviku kontekstis olulised sihtpunktid ja maamärgid (üks funktsionaalne, teine kultuurilooline). Lisaks asub Laadaplatsi ala Rõuge oluliseks sõlmpunktiks kujunenud Viitina, Nursi, Võru ja Sänna maanteede ristmiku kõrval.

Foto 2. Laadaplatsi maa-ala vaadatuna kagust, Eesti Ema monumendi suunast. Maa-ala taga näha mõisapark ja läbi puude riivamini ka mõisa endine suvemaja, tänane noortekeskus.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

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 Laadaplatsi ala 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.

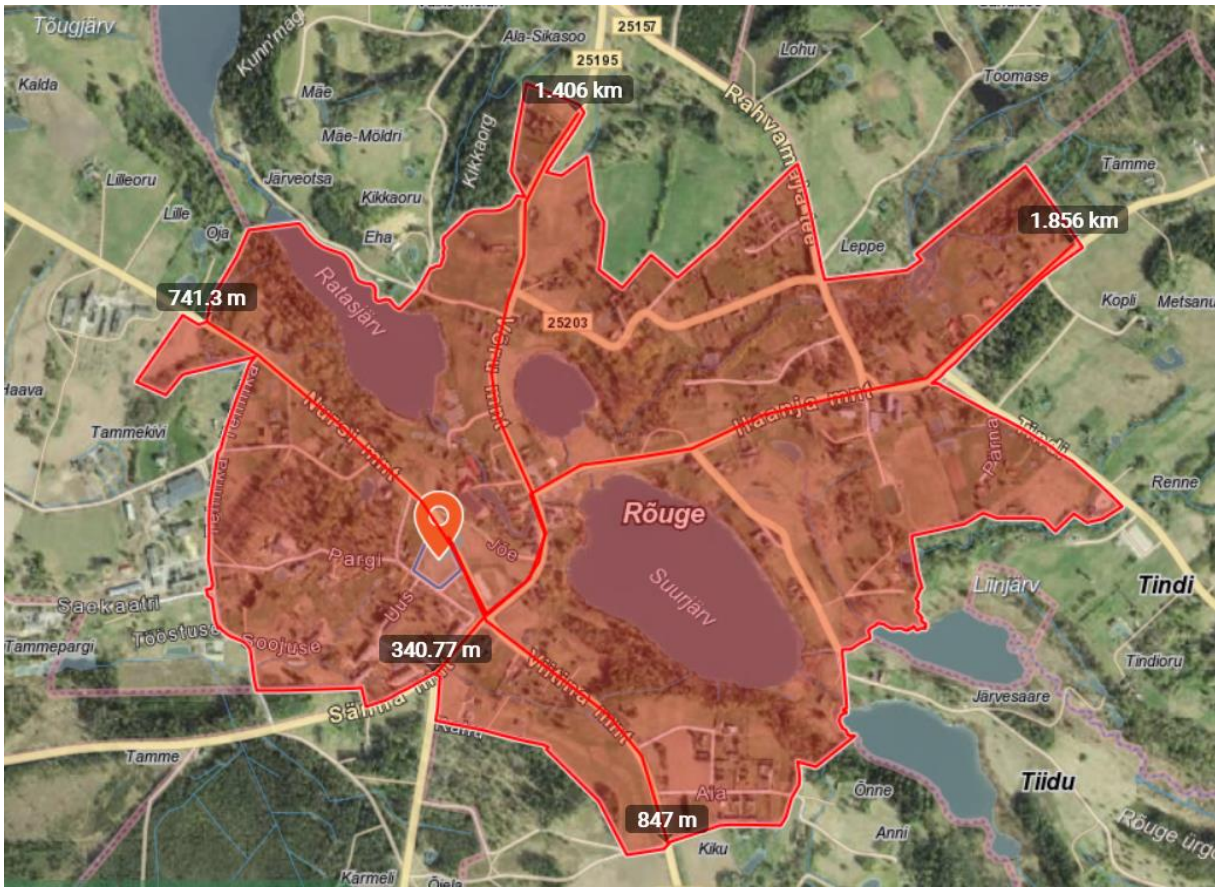
Üldiselt võib siiski öelda, et Laadaplatsi ala ligipääsetavus on aleviku konteksti arvestades pigem hea. Paiknemine oluliste teede ristumiskohas ning ürgoru kõrgel avatud kaldal tagab, et maa-ala on mootorsõidukitega liikujatele, nii kohalikele kui läbisõitjatele, kergelt leitava ja märgatav.

Kergliikluse vaatepunktist on Laadaplatsi ala paiknemine soodsam aleviku lääneosa elanikele, kes ei pea maa-alale jõudmiseks läbima ürgorgu. Kõige ebamugavamasse positsiooni jäävad aleviku idaosa elanikud, kellest kaubanduskeskus jääks pea 2 km kaugusele. Samuti jääb alast kaugele põhikool ning kirik. Laadaplatsi ala tugevuseks on aga selle lähedus aleviku suurematele korterelamutele, mis asuvad maa-alast otse idas. Samuti on maa-ala suhteliselt lähedal Rõuge lasteaiale ning noortekeskusele ja sinna rajatav kaubanduskeskus moodustaks loogiliselt funktsionaalse terviku maanteede ristumiskohas paikneva tanklaga, toetades seeläbi aleviku ruumilist tihendamist. Täiendavalt on ala väga oluliseks eeliseks tõsiasi, et see 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.

Alal 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 üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursete tingimuste uuringuga on Laadaplatsi kinnistu määratud üldmaaks, mida samas on soovitatud hoonestada kuni 2-3 korruseliste erilahendusega hoonetega. Kuigi kaubanduskeskus kui selline on ärifunktsiooniga ehitis, on tegu aleviku kontekstis olulise avalikkusele suunatud funktsiooniga. Samuti ei ole maa-ala üldmaana arendamiseks kõige sobilikum, kuivõrd lähedus suurele maanteede ristumiskohale ning sellega kaasnev liiklusmüra 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, mis küll on samuti avatud liiklusmürale. Laadaplatsi ala arendamine toimiks aleviku funktsionaalse terviklikkuse ja maa-ala kasutatavuse mõttes paremini koostöös osalise hoonestamisega, millega on võimalik blokeerida maanteede müra ja kombineerida ala puhkeotstarbelist kasutust olulise funktsionaalse tõmbekeskusega. Kuigi üldmaa funktsiooni asendamine suure kasutatavusega ärifunktsiooniga toob maa-alal kaasa liikluskoormuse kasvu, siis arvestades käesoleva eksperthinnangu raames koostatud liiklusuuringut[5], tuleb juurdepääsud Laadaplatsi alale lahendada Tankla tänava kaudu, mistõttu väikese kasutuskoormusega Pargi tänav ja Pargi põik on võimalik säilitada rahulike kõrvaltänavatena.

Maa-ala funktsionaalsele paiknemisele ja ligipääsetavusele võib anda hinnangu „hea“.

[5] Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021



Joonis 16. Laadaplatsi ala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus

Laadaplatsi ala jääb Rõuge aleviku keskuse lääneosasse ning paikneb mõtteliselt Rõuge ajaloolise mõisasüdame alal, ent on olnud alati hoonestamata. Maastikuliselt on tegu kõrgema alaga, kus Rõuge ürgoru kaldad on järvede äärsest lohust tõusnud taas järsult kõrgemale. Ürgorg jääb maa-alast itta ning kuivõrd Nursi maanteest idasse jäävale alale ei ole hoonestust rajatud ning maapind langeb seal järsult allapoole, avanevad Laadaplatsi alalt 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. Samuti on selgelt tajutav Rõuge mõisa park, mis moodustab Laadaplatsi maa-alast põhja suunas kõrguva ja kompaktse laialehisemetsa ilmelise koosluse.

Foto 3. Vaade Laadaplatsi alalt itta. Näha on nii Rõuge kirik, Eesti Ema monument kui ala kõrvale jääv tankla. Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Laadaplatsi ala ise on hoonestamata ning ka Nursi maanteest ida suunas asuvad suured avatud alad, mistõttu mõjub kinnistu 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.

Suuri ühiskondlikke ehitisi maa-ala vahetusse lähedusse ei jää, ent kinnistust edelas, teisel poole Pargi tänavat, asuvad mitmed nõukogude perioodil rajatud korterelamud, millest väiksemad on kahekorruselised ning 250-350 m^2 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 m^2.

Foto 4. Pargi tänav. Otse ette jääb Rõuge mõisa park, vasakule korterelamud, paremal nurgas on näha Laadaplatsi kinnistust 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 m^2. Kuigi kavandatav kaubanduskeskus koos teenindusalaga on eramutega võrreldes sootuks teise funktsionaalsuse ja mahuga, siis arvestades Laadaplatsi ala suurust, on arvestuslikult võimalik paigutada uusehitis maa-alal selliselt, et eramute ja uue hoone vahele jääb piisav puhver.

Foto 5. Laadaplatsi ala. Näha on ala paiknemine tankla, Nursi maantee ning maa-alast põhja suunas jäävate eramajade suhtes.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maastikulises mõttes on ala suurimaks kitsaskohaks tõsiasi, et sellele hoonestuse rajamine sulgeb paratamatult osa vaatesektoritest, mis hetkel avanevad kunagiselt mõisaalleelt (tänaselt Pargi tänavalt) kirikule ning Eesti Ema monumendile. Samuti on kavandatav hoonemaht suurem ümbruse tavapärasest keskmisest.

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

Kokkuvõtvalt võib maa-ala maastikulisele sobivusele anda hinnangu „piisav“.

Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga

Laadaplatsi katastriüksuse suuruseks on ligikaudu 7 400 m^2 ehk kui välja ehitataks kaubanduskeskus maksimaalses planeeritud mahus ehk *ca* 1 000 m^2 hoonealust pinda ning 1 500 m^2 parklat, kujuneks krundi kaubanduskeskusega seotud ehitusala suuruseks 35% krundi üldpinnast, millele lisanduvad juurdepääsuteed ja teenindusalad. Seega on küll üle poole krundi pindalast võimalik reserveerida selleks, et luua puhveralasid ümberkaudsete elanike rahu tagamiseks ning avalikku ruumi, mille abil on võimalik tehislik hoone ja parkla paremini integreerida aleviku üldisesse ruumilisse struktuuri, ent samas tuleb arvestada, et Laadaplatsi kinnistu kõrval asuvad eramajad ja korterelamud jäävad siiski kaubanduskeskuse lähemasse kontaktvööndisse.

Maa-ala suurusele võib anda hinnangu „piisav“.

Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus

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).

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 kahelehine käokeel (*Platanthera bifolia*) leiukoht (EELIS, 04.10.2021).

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

Ala lääneosas, ligikaudu 1 700 m^2 suurusel maa-alal asuvad ümbruskaudsete elanike aiamaad ja kasvuhooned. Ülejäänud 5 500 m^2 krundi pindalast on varem olnud samuti kasutusel osaliselt aiamaadena, osaliselt hooldatava rohumaana, mistõttu puudub seal märkimisväärne kõrghaljastus. Vana Viitina maantee ja kunagise mõisa peaallee ehk praeguse Pargi tänava sihis kasvavad reas üksikud harilikud saared.

Kokkuvõtvalt ei ole maa-alal märkimisväärselt olulisi elupaikasid ning arvestades, et krundi suurus võimaldab ka ehituse järgselt tagada roheliste puhveralade säilimist ja haljastusprojekti koostamise korral ka maa-ala liigirikkamaks muutmist, ei ole alust arvata, et maaüksuse arendamine tooks kaasa olulise negatiivse mõju Rõuge looduskeskkonnale.

Looduskeskkonna seisundi säilitamise mõttes võib maa-alale anda hinnangu „hea“.

Foto 6. Laadaplatsi ala on valdavalt kaetud niidetava rohumaaga.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Foto 7. Laadaplatsi alal kõrghaljastus praktiliselt puudub. Ainsateks vanemateks ja märkimisväärsemateks puudeks on üksikud Pargi tänava ääres kasvavad h. saared.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus

Laadaplatsi ala kuulub munitsipaalomandisse, mistõttu vallal ei ole vajadust selle arendamisega seotult maaomandamise küsimusega tegeleda.

Laadaplatsi kinnistu ei ole üleliia märkimisväärselt kitsendustega koormatud. Maa-ala läbivad küll Telia Eesti AS ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sideehitised, samuti ulatub sinna Nursi maantee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, ent kitsenduste ulatus ja iseloom ei sea maaüksusele selliseid piiranguid, mis takistaksid seal ehitustegevuse läbiviimist.

Maa-alale 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.

Liiklusuuringu[6] alusel on Laadaplatsi kinnistu juurdepääsude ja liikluslahenduse rajamise mõttes võimalikest asukohavariantidest üks kõige soodsamaid, kuivõrd sellele väga lähedal on juba olemas kergliiklusteed ning võimalik on tagada mootorsõidukite juurdepääsu nähtavuskaugused olemasoleva Tankla tänava ning Nursi maantee ristumiskohal.

Kokkuvõtvalt on Laadaplatsi kinnistu vahetus läheduses olemas elektriliitumise võimalus, kõik vajalikud tehnovõrgud ning samuti ei nõua liikluslahenduse väljaehitamine suuri eelinvesteeringuid, mistõttu võib maa-ala arendamise majanduslikule tasuvusele anda hinnangu „hea“.

3.2. Kaseaia ala

3.2.1. Ala üldinfo

Kaseaia maaüksus (katastriüksuse tunnusega 69701:005:0184) paikneb Rõuge aleviku lõunaosas Viitina maantee servas ning on lõunast ja läänest ümbritsetud Jaanipeebu küla maadega. Kaseaia kinnistu kuulub munitsipaalomandisse. Maa-alale ei jää looduskaitselisi ega muinsuskaitselisi piiranguid, ent kinnistu piirneb läänest muinsuskaitsealuse Jaani-Peebu kalmistuga. Haanja looduspark jääb Kaseaia kinnistust teisele poole Viitina maanteed.

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

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel on Kaseaia maaüksus tähistatud positsiooninumbriga 16. Ala on planeeritud üldkasutatava hoone maaks, kuhu on plaanis rajada sotsiaalkeskus ning sotsiaalmaja. Hoonete mahud on ette nähtud liigendada ning need peavad olema

[6] Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021

individuaallahendusega. Ehitusloa taotlemisel esitatava projekti mahus peab olema vastava ala spetsialisti poolt koostatud krundi haljastuse ja heakorra projekt.

Maa-alal kehtib Rõuge Vallavolikogu 25.02.2009 otsusega nr 8 kehtestatud „Rõuge alevikus ja Jaanipeebu külas Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ning Vanakuuste ja nendega piirnevate maa-alade detailplaneering, millega sinna on kavandatud hooldekodu rajamine.

Joonis 17. Kaseaia kinnistu paiknemine Rõuge alevikus.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

3.2.2. Ala maastikuline, funktsionaalne ja miljööline analüüs

Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus

Kaseaia ala jääb Rõuge aleviku linnalise tiheasustusala servaalale Viitina maantee kõrvale, kirikust linnulennult *ca* 900 m ning Rõuge Suurjärve äärsest ranna-alast *ca* 500 m kaugusele. Maa-alast vahetult läänes paikneb Jaanipeebu küla territooriumile jääv muinsuskaitsealune Jaani-Peebu kalmistu. Maa-alast põhja ja itta jäävad väikesed eramajade piirkonnad. Olulisi tõmbepunkte vahetult maa-ala kontaktvööndisse ei jää.

Kaseaia on hästi leitav Viitina maantee poolt alevikku sisenedes, ent teistes suundades läbisõitjatele ei ole maa-ala vaadeldav, kuna jääb aleviku keskuse suunast lähenedes eramajapiirkonna ning ürgoru läänepoolse kalda haljastuse varju.

Foto 8. Vaade Kaseaia kinnistu suunas Viitina, Nursi, Võru ja Sänna maanteede ristumiskohalt. Näha on ka kergliiklustee, mis kulgeb teeristilt Kaseaia kinnistu poole.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

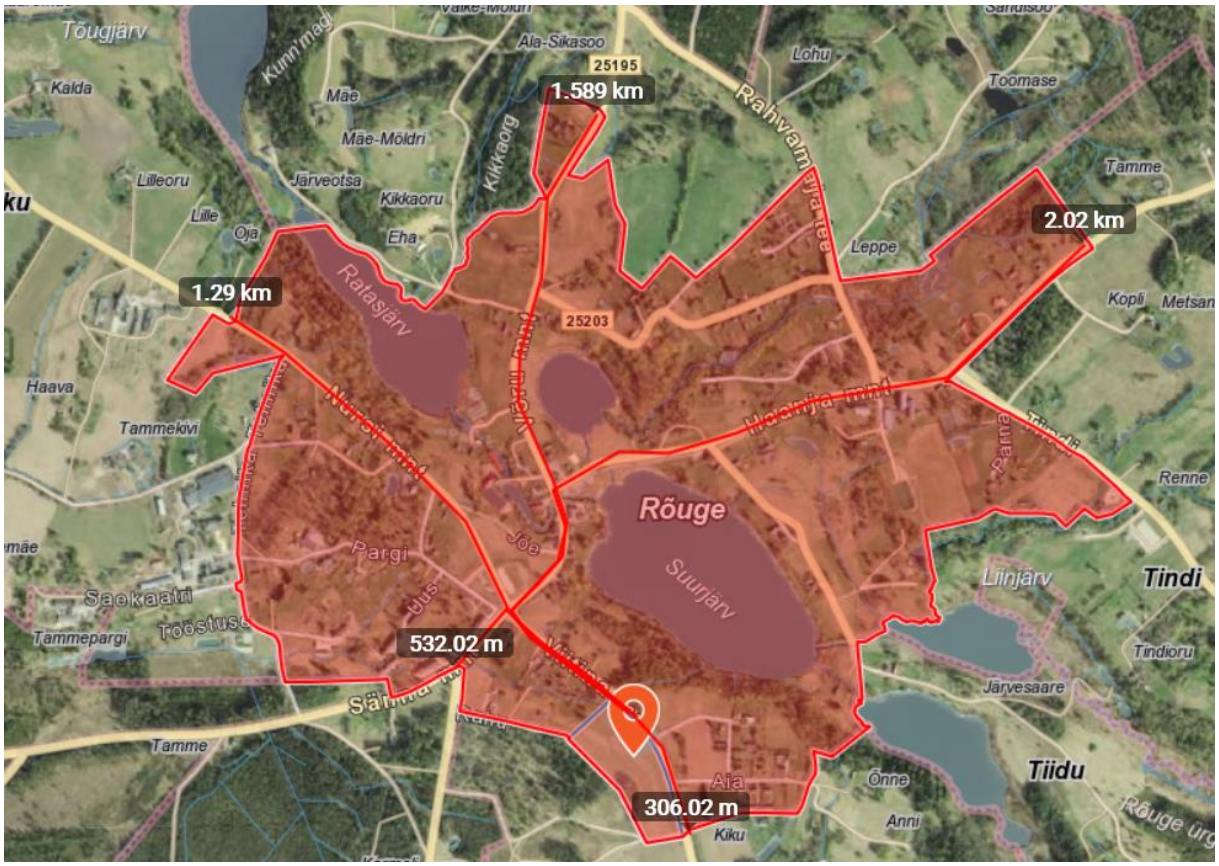
Foto 9. Kaseaia kinnistust lõunasse Jaanipeebu küla suunas kulgev h. mändidega ääristatud kergliiklustee**.**
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala on Viitina maantee ääres kulgevate kergliiklusteedega ühendatud Jaanipeebu küla ning Viitina, Nursi, Võru ja Sänna ristmikuga, ent vahetult Kaseaia kinnistu põhjapoolses sihis kergliiklusteesiht *ca* 150 m ulatuses katkeb. Jaanipeebu küla suunas kulgev kergliiklustee ei ole asfalteeritud, ent selle äärde on istutatud h. mändidest allee, mis muudab teekoridori jalakäijale meeldivamaks.

Ala füüsiline ligipääsetavus on üldiselt rahuldav, ent selgeks funktsionaalseks probleemiks on paiknemine aleviku servas, mistõttu iseäranis kergliikluse soodustamise mõttes kujuneb teekond kauplusesse enamikule aleviku elanikest küllalt pikaks. Kuna ka kõik aleviku teised huvipunktid ja tõmbekeskused (lasteaed, kool, kirik, ranna-ala, noortekeskus, tervisekeskus) jäävad maa-alast kaugele, ei aitaks Kaseaia maa-alale rajatav kauplus aleviku ruumilises ja funktsionaalses plaanis selle tihendamisele kaasa, vaid moodustaks teistest eraldatud uue tõmbepunkti. Kuna toidukauplus on aga ärifunktsiooniga ehitistest selline, mille kastajagrupp on kõige laiem ning mida inimesed külastavad võrreldes teiste teenustega väga sageli, on selle keskne ja aleviku ruumiterviklikkust soodustav asukoht väga oluline. Seetõttu ei ole kaubanduskeskuse paigutamine aleviku kõrvalisele alale, Rõuge aleviku üldisele ruumilise arengu ja linnalise struktuuri arendamise mõttes kindlasti eelistatud lahendus.

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel on maa-ala määratud üldkasutatava hoone maaks ning hetkel kehtiva detailplaneeringuga on sinna kavandatud uue hooldekodu rajamine. Kuna erinevalt kaubanduskeskusest, mis on aktiivselt ja igapäevaselt kasutatav nii tervele Rõuge aleviku teeninduspiirkonnale kui turistidele, ei ole hooldekodu seotud igapäevase suure liiklusega ning ei pea juhuslikule möödasõitjale tingimata kergelt leitav olema, on Kaseaia kinnistu hooldekodu funktsiooni arendamiseks sobivam.

Maa-ala funktsionaalsele paiknemisele ja ligipääsetavusele võib anda hinnangu „kasin“.



Joonis 18. Kaseaia ala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus

Kuivõrd tegu on aleviku piirialaga, mis on nii ajalooliselt kui ka tänapäeval olnud hoonestamata, on sealse maastiku iseloom selgelt maaline, haakudes seega enam lõunasse jääva Jaanipeebu küla põllumajandusmaastiku ja Jaani-Peebu kalmistu metsapargi kui Rõuge aleviku linnalise tiheasustusalaga.

Maa-ala jääb Rõuge ürgoru läänekalda kõrgemale alale, kus maapind moodustab lauge platoo. Ürgoru järsud nõlvad asuvad Kaseaia kinnistust mitmesaja meetri võrra läänes ning kuivõrd ürgoru serva ja Kaseaia maa-ala vahele jäävad üksikelamud ning kõrghaljastusvööndid, ei avane maa-alalt märkimisväärseid kaugvaateid Rõuge aleviku tõmbepunktidele. Küll aga võib ala läbimõtlematu hoonestamine rikkuda Viitina maantee sihis kulgevaid vaateid, mis on maakonnaplaneeringu alusel määratud osaks ilusast teelõigust.

Foto 10. Vaade Kaseaia kinnistule Rõuge aleviku suunalt. Tegu on maastikuga, mis miljööliselt ei haaku enam mitte Rõuge linnalise keskkonna, vaid aleviku kõrvale jääva loodusmaastikuga.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Ainus Kaseaia kinnistuga otseselt piirnev hoonestatud maaüksus, Viitina mnt 10, jääb sellest põhja suunas. Tegu on *ca* 1 ha suuruse kinnistuga, kuhu püstitatud elumaja ja kõrvalhoone jäävad Kaseaia kinnistu piirist *ca* 50 m kaugusele. Teised lähemad olemasolevad ehitised jäävad maa-alast idasse *ca* 100-150 m kaugusele Aia ja Suurjärve tänavate äärde, kus asub väike eramajade piirkond. Suuri ühiskondlikke ehitisi, korterelamuid või teisi suuremahulisi hooneid Kaseaia kontaktvööndisse ei jää.

Foto 11. Kaseaia kinnistu põhjapiirile jääb Viitina mnt 10 eramukrunt, mis on ümbritsetud kõrghaljastusega.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Foto 12. Kaseaia kinnistust teisele poole Viitina maanteed jääv h. männi allee, mille taga asub väike eramupiirkond.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Kuigi ala kõrvaline asukoht Rõuge aleviku keskuse ja tõmbepunktide suhtes tähendab, et sinna uushoonestuse rajamine ei mõjuta negatiivselt Rõuge olemasolevat ajaloolist ja maastikulist miljööd, tuleb samas nentida, et see ka ei toeta nende väärtuste arendamist läbi linnalise keskuse tugevdamise. Kuivõrd ala kontaktvööndis puuduvad täielikult suuremad ehitusmahud kui eramud ja nende abihooned ning tegu on ruumiga, mis haakub mõtteliselt kokku mitte aleviku ehitatud keskkonna, vaid selle kõrval asuva loodusmaastikuga, on selle igasugune arendamine olemasoleva olukorra ja maastikulise miljöö märkimisväärne muutmine.

Kokkuvõtvalt võib maa-ala maastikulisele sobivusele anda hinnangu „kasin“.

Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga

Kaseaia katastriüksuse suuruseks on ligikaudu 37 100 m² ehk kui välja ehitataks kaubanduskeskus maksimaalses planeeritud mahus ehk *ca* 1 000 m² hoonealust pinda ning 1 500 m² parklat, kujuneks krundi kaubanduskeskusega seotud ehitusala suuruseks 7% krundi üldpinnast, millele lisanduvad juurdepääsuteed ja teenindusalad. See tähendab, et ülejäänud maa-ala saaks kasutada nii teiste aleviku jaoks oluliste funktsioonide välja arendamiseks kui avaliku ruumi väljaehitamiseks.

Maa-ala suurusele võib anda hinnangu „hea“.

Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus

Kaseaia katastriüksusest ida pool asub Haanja looduspargi (KLO1000469) Haanja looduspargi Keskusala piiranguvöönd (KLO1101523) (EELIS, 04.10.2021).

Kaseaia katastriüksusest ligikaudu 100 m kirdes asub II kaitsekategooria aluste liikide tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), veelendlane (*Myotis daubentonii*), pargi-nahkhiit (*Pipistrellus nathusii*), põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*) leiupaik (EELIS, 04.10.2021).

Kaseaia katastriüksusel levivad leostunud (Ko), nõrgalt leetunud (LkI) mullad, leetjas gleimuld (GI) ja gleistunud nõrgalt leetunud (LkIg) mullad.

Suuremas osas (*ca* 3 ha ulatuses) on tegu avatud heinamaaga, ent maa-ala edelanurka jääb ka väike, ligikaudu 5 000 m² suurune metsatukk, kus valdavalt kasvavad h. haavad ning arukased, ent leidub ka noori pihlakaid ja h. kuuskede looduslikku uuendust. Täiendavalt asub ala põhjaosas väike kraav.

Maa-alal asuv metsaala, kraav ning selle kallas ja heinamaa pakuvad elupaika erinevatele looma- ja taimeliikidele. Kuivõrd ala on aga suhteliselt suur, on võimalik selle potentsiaalset arendamist suunata selliselt, et säilivad nii erinevad elupaigad kui rohelised puhveralad. Seetõttu ei ole alust arvata, et maa-üksuse arendamine tooks kaasa olulise negatiivse mõju Rõuge looduskeskkonnale.

Looduskeskkonna seisundi säilitamise mõttes võib maa-alale anda hinnangu „hea“.

Foto 13. Kaseaia kinnistu väike metsatukk, kus valdavalt kasvavad lehtpuud.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Foto 14. Vaade Kaseaia kinnistule lõunast. Maa-ala on valdavalt kaetud niidetud rohumaaga.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus

Kaseaia ala kuulub munitsipaalomandisse, mistõttu vallal ei ole vajadust selle arendamisega seotult maaomandamise küsimusega tegeleda.

Kaseaia kinnistule ei jää märkimisväärseid kitsendusi. Maa-ala läbivad mõningad Telia Eesti AS ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sideehitised ja Elektrilevi OÜ elektri maakaabelliin ning samuti ulatub sinna Viitina maantee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, ent kitsenduste ulatus ja iseloom ei sea maaüksusele selliseid piiranguid, mis takistaksid seal ehitustegevuse läbiviimist.

Maa-alale lähim alajaam (Luiga:(Mõniste)) jääb sellest ligikaudu 60 m kaugusele itta ning Kaseaia kinnistust vahetult põhja suunas asuvad nii vee- kui kanalisatsioonitorustikud. Maa-ala lähedusse kaugkütte torustikku ei jää.

Liiklusuuringu[7] alusel on Kaseaia kinnistu juurdepääsude ja liikluslahenduse rajamiseks soodne asukoht, kuhu mootorsõidukite juurdepääsude nähtavuskaugused on Viitina maanteega ristumistel võimalik tagada. Alani viib Rõuge aleviku suunalt ka kergliiklustee, mis aga asub Kaseaia kinnistust teisel pool maanteed, mistõttu on vajalik rajada ohutu ülekäik üle Viitina maantee.

Kokkuvõtvalt on Kaseaia kinnistu vahetus läheduses olemas elektriliitumise võimalus ning vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning samuti ei nõua liikluslahenduse väljaehitamine suuri eelinvesteeringuid, ent kavandatava kaubanduskeskuse ühendamine kaugküttevõrguga nõuaks enam kui kolmesaja meetri pikkuse uue kaugküttetoru rajamist.

Kaseaia maa-ala arendamise majanduslikule tasuvusele võib anda koondhinnangu „piisav“.

3.3. Rahu tn ala

3.3.1. Ala üldinfo

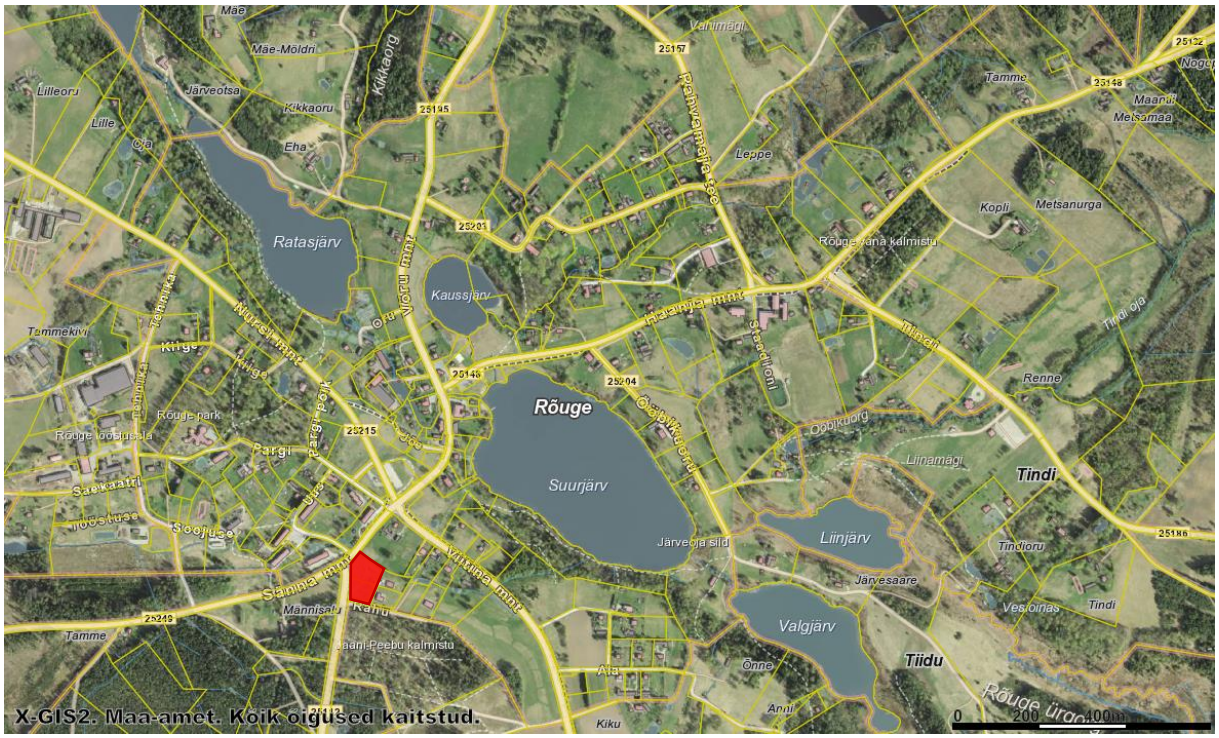
Rahu tänava ala koosneb Rahu tn 1 (katastriüksuse tunnusega 69701:005:0291) ja Rahu tn 3 (katastriüksuse tunnusega 69701:005:0315) maaüksustest, mis paiknevad Rõuge aleviku edelanurgas Sänna maantee ja Rõuge - Vastse-Roosa tee ristumisala kõrval. Mõlemad katastriüksused kuuluvad munitsipaalomandisse. Maa-ala piirneb lõunast Jaanipeebu ning läänest Väike-Ruuga küladega. Maa-alale ei jää looduskaitselisi ega muinsuskaitselisi piiranguid, ent kinnistu piirneb lõunast muinsuskaitsealuse Jaani-Peebu kalmistuga. Haanja looduspark jääb Kaseaia kinnistust kaugemale itta.

Ala paikneb Võru maakonnaplaneering 2030+ alusel määratud Rõuge linnalise asustusega alal, väljapool väärtuslikke maastikke ja rohevõrgustikku. Maa-ala kõrvale jääv Rõuge - Vastse-Roosa maantee lõik on maakonnaplaneeringus määratud ilusaks teelõiguks.

[7] Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel on Rahu tn ala tähistatud positsiooninumbriga 13. Ala on planeeritud elamumaaks, Sänna tee äärses osas on seatud tingimuseks 2-korruseliste ärklikorruse ja viilkatusega hoonete rajamine. Ühele krundile on soovitatud rajada kuni 3 hoonet.

Maa-alal kehtib Rõuge Vallavolikogu 25.02.2009 otsusega nr 8 kehtestatud „Rõuge alevikus ja Jaanipeebu külas Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ning Vanakuuste ja nendega piirnevate maa-alade detailplaneering, millega sinna on kavandatud noorte perede jaoks elamute rajamine. Mõlemale kinnistule on 2016. aasta aprillis väljastatud ehitusload uute üksikelamuta rajamiseks, kuid kuna ehitustegevusega pole alustatud, ei ole ehitusload seaduse kohaselt enam kehtivad.



Joonis 19. Rahu tn 1 ja Rahu tn 3 kinnistute paiknemine Rõuge alevikus.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

3.3.2. Ala maastikuline, funktsionaalne ja miljööline analüüs

Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus

Rahu tänava ala jääb Rõuge aleviku linnalise tiheasustusala servaalale Sänna maantee ja Rõuge - Vastse-Roosa tee ristumiskohale, kirikust linnulennult *ca* 1100 m ning Rõuge Suurjärve äärsest ranna-alast *ca* 500 m kaugusele. Maa-ala piirneb lõunast Jaanipeebu küla territooriumile jääva muinsuskaitsealuse Jaani-Peebu kalmistuga. Maa-alast põhja ja itta jäävad eramajadega hoonestatud kinnistud. Maa-alast teisel pool Sänna maanteed asuvad Rõuge tervisekeskus ning Rõuge korterelamute piirkond.

Rahu tänava ala on hästi vaadeldav Sänna ja Rõuge - Vastse-Roosa teede poolt alevikule lähenedes. Kuivõrd suur osa Rahu tänava maa-ala ja Viitina maantee vahele jäävast Viitina mnt 2 kinnistust on looduslik rohumaa ja heinamaa, on maa-ala osaliselt jälgitav ka Viitina maantee sihis liiklejale.

Rahu tänav on Rõuge - Vastse-Roosa ja Sänna maantee ääres kulgevate kergliiklusteede abil ühendatud Viitina, Nursi, Võru ja Sänna ristmikuga. Ka Rõuge korterelamute piirkonnast on alale hea ligipääs mööda väikeseid kvartalisiseseid tänavaid ning kergliiklusteed.

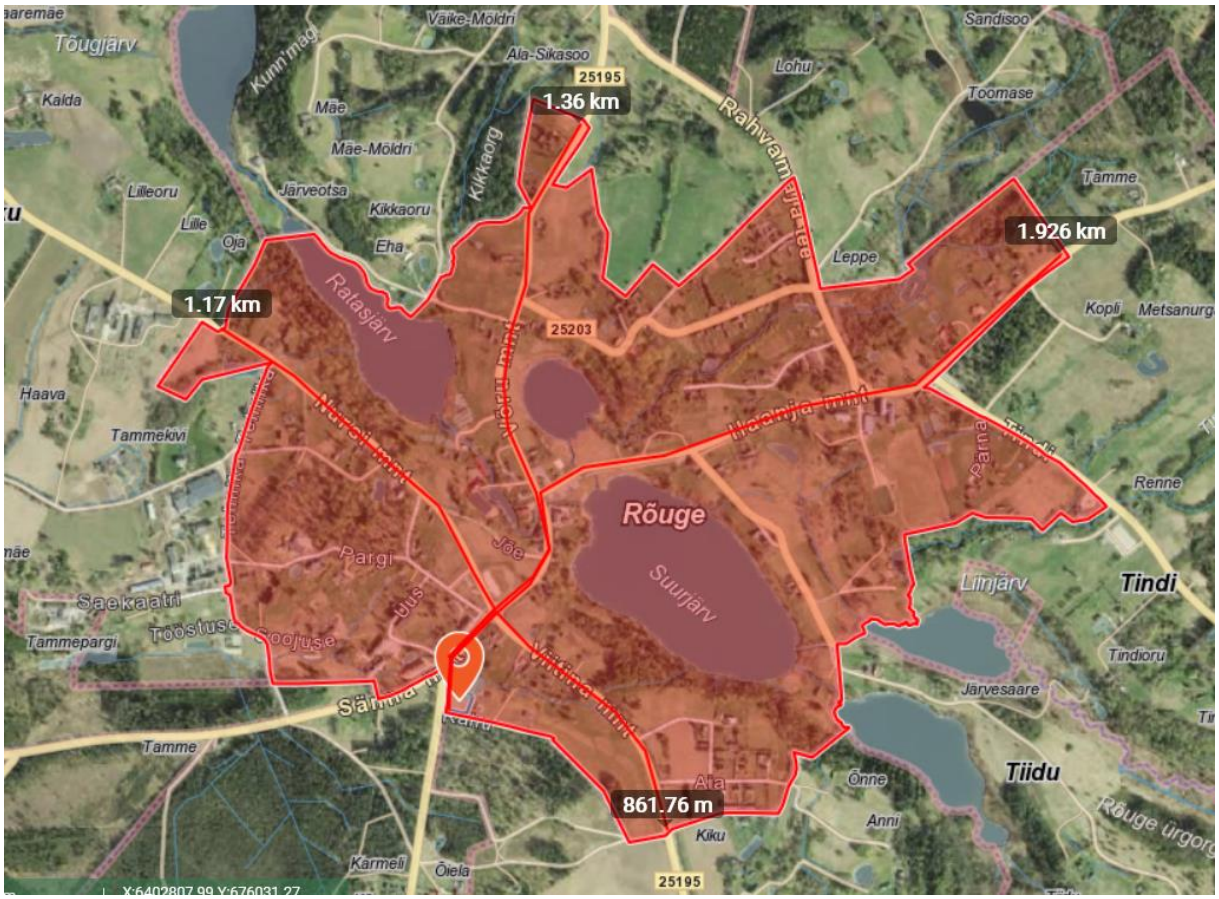
Maa-ala kõrvale jääb Rõuge Tervisekeskus, samuti on alalt osaliselt vaadeldav Eesti Ema monument, kuigi see jääb suures osas Viitina mnt 2 kinnistu piirdeaia varju. Teistest olulistest huvipunktidest nagu kirik, ranna-ala ja mõisapark, jääb maa-ala kõrvale ning ei ole nendega ka vaateliselt seotud. Rõugest läbisõitjale Viitina või Sänna maantee sihis võib alal paiknev kaubanduskeskus jääda esmapilgul märkamata, ent kuna Rahu tänava maa-ala asub olulisest teede ristumiskohast siiski vaid paarisaja meetri kaugusel linnalises keskkonnas ja suure tee äärsel krundil, võib maa-ala ligipääsetavust autotranspordile lugeda pigem heaks.

Foto 15. Vaade Rahu tänava alale lõunast.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Kergliikluse seisukohast on funktsionaalses plaanis probleemiks paiknemine aleviku servas ning kuna maa-alal puudub vaateline seos ürgoru idakaldal asuvate huvipunktidega, venib teekond mõtteliselt küllalt pikaks. Seevastu võib ala tugevuseks lugeda selle lähedust korterelamute piirkonnale, mis tähendab, et tiheasustatud ala paljudele elanikele kujuneks juurdepääs kaubanduskeskusele väga soodsaks.

Maa-ala hoonestamine toetaks funktsionaalselt Rõuge linnalise struktuuri tihendamist ja arengut, kuivõrd tegu on üldiselt hea ligipääsetavusega alaga. Küll aga tuleb arvestada, et Rahu tänava ümbrust on seni arendatud teadmises, et sinna on kujunemas väike eramupiirkond: maa-alal kehtib hetkel detailplaneering, mis on sinna määranud elamumaa. Linnaehituslikult sobituksid väiksemad hoonemahud paremini Rahu tänava ülejäänud hoonestusega ning haakuksid ka Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade uuringu soovitustega[8]. Arvestades aga maa-ala paiknemist, selle ümbruse üldist linnalist iseloomu ja kontaktvööndisse jäävat tervisekeskuse ja kortermajade mahtu, ei oleks ka uue avaliku kaubandushoone lisandumine funktsionaalses plaanis ebasoovitav.

Maa-ala funktsionaalsele paiknemisele ja ligipääsetavusele võib anda hinnangu „piisav“.



Joonis 20. Rahu tänava ala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

[8] „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“. 2010

Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus

Tegu on aleviku piirialaga, mis on nii ajalooliselt kui ka tänapäeval olnud hoonestamata. Kuna lähiaastatel on maa-alaga piirnevatele kruntidele püstitatud uued eramud, on ala omandanud maantee ja uuselamute vahele jääva tühja puhverala ilme ja olemuse. Ala ei mõju ei maapiirkonnale omaselt ega ka linlikult, vaid on jäetud arenduse ootel tühjaks ja otsese kasutuseta. Maa-alast lõunasse, teisele poole Rahu tänavat jääv Jaani-Peebu kalmistu loob tühjale puhveralale selge maastikulise piiri, kus avatud ala vaheldub metsapargi taolise suletud ruumiga.

Rahu tänava ala asub Rõuge ürgoru läänekalda kõrgemal alal, kus maapind moodustab lauge platoo. Ürgoru järsud nõlvad jäävad Rahu tänavast enam kui kahesaja meetri kaugusele kirde suunas ning kuivõrd maa-ala ning ürgoru serva vahele jäävad üksikelamud ning kõrghaljastusvööndid, ei avane sealt olulisi kaugvaateid Rõuge aleviku tõmbepunktidele. Küll aga võib ala läbimõtlematu hoonestamine rikkuda Rõuge - Vastse-Roosa maantee sihis kulgevaid vaateid, mis on maakonnaplaneeringu alusel määratud osaks ilusast teelõigust.

Rahu tänava maa-ala piirneb põhjast ja idast hoonestatud maaüksustega, kus paiknevad eramajad. Alast põhjas asuv Viitina mnt 2 kinnistu on 1,2 ha suurune ning sellel asub vana vabariigiaegne talusüda koos mitmete kõrvalhoonetega ning seda ümbritsev avatud heinamaa. Rahu tänava alast idasse jäävad väiksemad 2 400 - 2 700 m^2 suurused maaüksused (Rahu tn 5 ja 7), kuhu on lähiaastatel püstitatud uuselamud. Maa-alast otse üle Sänna maantee ja Rõuge - Vastse-Roosa tee ristmiku asub Rõuge tervisekeskus, kus asub nii perearstipunkt kui apteek. Tegu on kahekordse, korterelamu tüüpi hoonega, mille ehitisealune pindala on *ca* 650 m^2. Tervisekeskuse ümber asuvad ka Rõuge aleviku teised suuremad korterelamud, mis on valdavalt kahe-kolmekorruselised ning ehitisealuse pinnaga *ca* 380-700 m^2.

Foto 16. Vahetult Rahu tänava alast läände jäävad uued eramud.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Foto 17. Rahu tänava alast teisele poole Võru - Vastse-Roosa ja Sänna maanteed jäävad suuremad hoonemahud Rõuge Tervisekeskuse ja korterelamute näol.

Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Tulenevalt oma paigutusest teiste juba hoonestatud maa-alade läheduses, aitaks Rahu tänava maaüksuse arendamine kokkuvõtvalt kaasa Rõuge linnalise terviku tihendamisele ja tugevdamisele. Maa-ala konkreetne maastikuline miljöö on aga kahetise iseloomuga. Ühelt poolt haakuks avalikkusele suunatud uus ehitis funktsioonilt kokku Rõuge tervisekeskusega ning mahuliselt korterelamute piirkonnaga. Teisalt asub Rahu tänava ala aga ka vahetult uute eramute kõrval, millega võrreldes kaubanduskeskuse maht ja ehitusala mõjuvad kindlasti kontrastselt ja isegi pealetükkivalt.

Kokkuvõtvalt võib maa-ala maastikulisele sobivusele anda hinnangu „piisav“.

Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga

Rahu tänava ala suuruseks on ligikaudu 5 900 m² ehk kui välja ehitataks kaubanduskeskus maksimaalses planeeritud mahus ehk *ca* 1 000 m² hoonealust pinda ning 1 500 m² parklat, kujuneks krundi kaubanduskeskusega seotud ehitusala suuruseks 42 % krundi üldpinnast, millele lisanduvad juurdepääsuteed ja teenindusalad. Kuigi ligikaudu pool krundist on seega võimalik reserveerida selleks, et luua ehitusala kõrvale luua puhveralasid ümberkaudsete elanike rahu tagamiseks ning avalikku ruumi, mille abil on võimalik tehislik hoone ja parkla paremini integreerida aleviku üldisesse ruumilisse struktuuri, siis kuna maa-alale ulatub Rõuge - Vastse-Roosa tee lai teekaitsevöönd, seab see ehitusala ruumilisele paiknemisele täiendavad piirangud ning võib tähendada, et kaubandushoone tuleb rajada maa-alast itta jäävatele eramutele ebasoodsalt lähedale. Maa-ala konkreetsest paiknemisest ja kontaktvööndi olukorrast tulenevalt tuleb seega arvestada, et ala suurus ei pruugi võimaldada aleviku ja ümbruskaudsete elanike seisukohale kõige parema ruumilise lahenduse realiseerimist.

Maa-ala suurusele võib hetkel kehtivate kitsenduste valguses anda hinnangu „kasin“. Juhul kui Rõuge - Vastse-Roosa tee kaitsevööndit aleviku piirides vähendatakse, saab maa-ala suuruse hinnata „piisavaks“.

Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus

Rahu tänava ala jääb väljapoole Haanja loodusparki. Maa-alal ega selle vahetus kontaktvööndis looduskaitselisi objekte registreeritud ei ole.

Rahu tn 1 levivad nõrgalt leetunud (LkI) ja gleistunud nõrgalt leetunud (LkIg) mullad. Rahu tn 3 alal levivad leetunud gleimullad (LkG) ja gleistunud nõrgalt leetunud (LkIg) mullad.

Käesoleval hetkel on tegu ühetaolise heinamaaga, kus täielikult puudub kõrghaljastus. Maa-ala väärtus elupaikade ja rohelise puhveralana on seega hetkel igal juhul kasin, mistõttu selle arendamine ei tooks Rõuge looduskeskkonnale kaasa olulist negatiivset mõju. Pigem on läbi mõeldud ehitusprojektide ja haljastuslahendusega võimalik maa-ala üldist elurikkust praeguse olukorraga võrreldes suurendada.

Looduskeskkonna seisundi säilitamise mõttes võib maa-alale anda hinnangu „hea“.

Foto 18. Rahu tänava ala on praegusel hetkel hooldatud rohumaa, kus puudub igasugune kõrghaljastus. Foto ülevalpool osas nähtavad puud ja põõsad kuuluvad Viitina mnt 2 kinnistule.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu

Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus

Rahu tänava alale jääb ulatuslik Rõuge - Vastse-Roosa avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, millega on koormatud ca 2000 m^2 suurune maa-ala Rahu tn 1 ja Rahu tn 3 kinnistutel. Lisaks läbivad ala põhjaosa mitmed Telia Eesti AS sideehitised ning ala lõunaosa Elektrilevi OÜ elektri maakaabelliin.

Maa-alale lähim alajaam (Rõuge katlamaja:(Mõniste)) jääb sellest linnulennult ligikaudu 340 m kaugusele loodesse ning maa-alal on olemas nii vee- kui kanalisatsioonitorustik. Kaugküttevõrgustik Rahu tänavani ei ulatu ning paikneb maa-alast teisel pool Sänna maanteed asuvate kortermajade juures.

Liiklusuuringu[9] alusel on Rahu tänava maa-ala juurdepääsude ja liikluslahenduse rajamise mõttes võimalikest asukohavariantidest üks kõige soodsamaid, kuivõrd vahetult selle kõrval kulgeb kergliiklustee ning võimalik on tagada mootorsõidukite juurdepääsu nähtavuskaugused Rahu tänavalt.

[9] Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021

Kokkuvõtvalt on Rahu tänava maa-alale võimalik tagada elektriliitumine ning selle vahetus läheduses on olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Samuti ei nõua liikluslahenduse väljaehitamine suuri eelinvesteeringuid, ent kavandatava kaubanduskeskuse ühendamine kaugküttevõrguga nõuaks ligikaudu saja meetri pikkuse uue kaugküttetoru rajamist.

Kaseaia maa-ala arendamise majanduslikule tasuvusele võib anda koondhinnangu „piisav“.

3.4. Soojuse tn ala

3.4.1. Ala üldinfo

Soojuse tänava ala koosneb Soojuse tn 1 (katastriüksuse tunnusega 69701:001:0097), Soojuse tn 3 (katastriüksuse tunnusega 69701:004:0163) ja Soojuse tn 3a (katastriüksuse tunnusega 69801:001:0591) maaüksustest, mis paiknevad aleviku lääneosas Rõuge tööstuspiirkonna kvartalisisesel tänaval. Soojuse tn 1 katastriüksus kuulub riigiomandisse, Soojuse tn 3 ja 3a katastriüksused munitsipaalomandisse.

Maa-alale ei jää looduskaitselisi ega muinsuskaitselisi piiranguid. Looduskaitsealune Rõuge mõisa park jääb 70-100 m kaugusele kirde ja põhja suunas.

Ala paikneb Võru maakonnaplaneering 2030+ alusel määratud Rõuge linnalise asustusega alal, väljapool väärtuslikke maastikke ja rohevõrgustikku.

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel ei ole Soojuse tänava alale uusi arendusalasid planeeritud.

Maa-alal kehtib Rõuge Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud detailplaneering „Rõuge vallas Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneering“, millega sinna on kavandatud tootmis- ja ärimaad. Soojuse tn 1 ja Soojuse tn 3a on käesoleval hetkel hoonestamata, Soojuse tn 3 kinnistul asub pooleliolev garaažihoone, samuti on sinna 2016. aasta mais väljastatud ehitusluba uue ettevõtlusinkubaatori rajamiseks, ent kuna ehitustegevusega ei ole alustatud, on ehitusluba seaduse mõistes tänaseks kehtetu.

Joonis 21. Soojuse tn 1, Soojuse tn 3 ja Soojuse tn 3a kinnistute paiknemine Rõuge alevikus.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

3.4.1. Ala maastikuline, funktsionaalne ja miljööline analüüs

Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus

Soojuse tänava maa-ala asub Rõuge aleviku tiheasustusala lääneservas, Rõuge tööstusala kvartali sees, kirikust linnulennult *ca* 1 300 m ning Rõuge Suurjärve äärsest ranna-alast *ca* 800 m kaugusel. Maa-ala piirneb põhjast Pargi tänava aadressidega elamu- ja tootmismaadega ning läänest maatulundusmaaga, kus asuvad kohalike elanike aiamaad. Maa-alast kagusse jääb Rõuge katlamaja, kus lisaks tegutseb kaugtöökeskus Catlamaja. Samuti paikneb maa-alast lõunas, aadressil Soojuse tn 4 Rõuge jäätmejaam, kuhu algatatud detailplaneeringuga kavandatakse kahte tootmismaa ning ühte korterelamumaa krunti. Maaüksustest lõunas ja loodes paiknevad munitsipaalomandis tühjad kinnistud, ning vahetult ala kõrval asub suur ühiskondlike ehitiste maaks määratud eramaakinnistu, kus praegusel hetkel kasvab viljapuuaed ning paiknevad üksikud väikeehitised, ent kuhu kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud uue vabatahtlike päästjate depoohoone ehitamine.

Rõuge korterelamute piirkond asub Soojuse tänava alast idas ning Rõuge lasteaed ja Rõuge mõisa park *ca* 70-100 m kaugusele põhja suunas, ent ometi puudub maa-alal nimetatud punktidega loogiline ühendustee, mis oleks läbitav kõigile liiklejagruppidele. Kuigi maa-ala vahetusse kontaktvööndisse jäävad mitmed töökohti pakkuvad ettevõtted, siis otsene vaateline ja funktsionaalne side Rõuge aleviku oluliste kultuurilooliste tõmbepunktidega puudub.

Asukoht aleviku servaalal tähendab lisaks ka seda, et paljude aleviku elanike jaoks venib teekond maa-alale üsna pikaks. Vähetähtis pole seegi, et objektiivsele kaugusmõõtmele lisandub kõrvalise asukoha juures ka mõtteline barjäär, samuti on just aleviku idaosast alale liikujatele maastikuliseks takistuseks ka Rõuge ürgorg.

Kuivõrd maa-ala jääb kvartalisisese väikese tänava äärde, ei ole see üheltki Rõuge oluliselt maanteliikluse sihilt vaadeldav. Autotransport alale on küll tagatud, ent õige tee ülesleidmine väikestel tänavatel ei ole otseselt intuitiivne, vaid vajab eelteadmisi. Kuigi algatatud Rõuge korterelamute detailplaneeringuga nähakse ette uue tänava rajamine läbi Rõuge metskond 23 ning Soojuse tn 4 kinnistute Soojuse tänavale, siis oleks ka uus teekoridor ennekõike väike kvartalisisene tänav.

Foto 19. Juurdepääs Soojuse tänava alale Sänna maanteelt piki Tehnika tänavat. Soojuse tänava ala ei ole suurematelt teedelt vaadeldav.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Soojuse tänava alani ei ole välja ehitatud kergliiklusteid ja kuigi Rõuge korterelamute piirkonna suunalt on alale otseligipääs mööda väikest sissetallatud teerada, ei saa seda lugeda piisavaks.

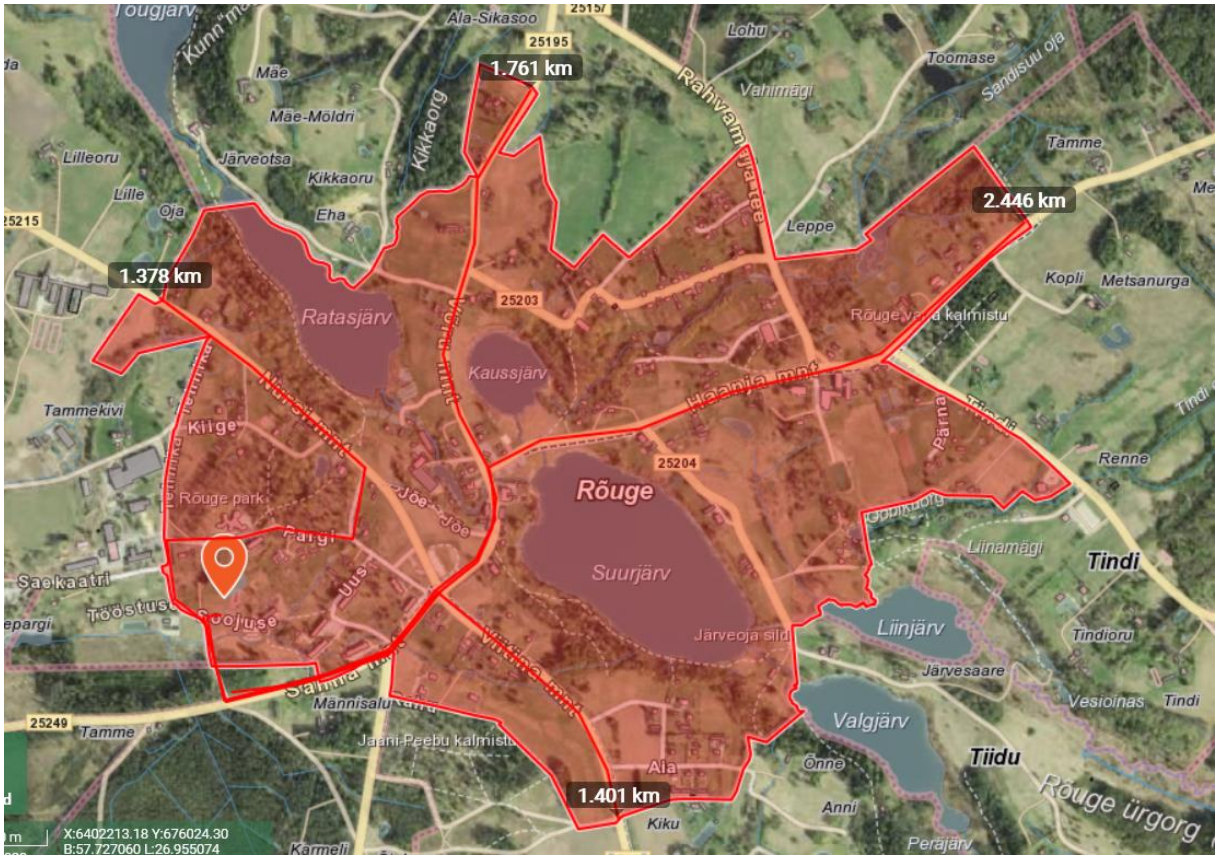
Kokkuvõtvalt on maa-ala ligipääsetavus hetkel pigem kasin, eriti arvestades, et kaubanduskeskus on tõmbepunkt, mis peaks olema ühtaegu lihtsalt leitav nii kohalikule aleviku kui kaugemalt tulnud Rõuge valla elanikule, samuti aga ka läbisõitjale ja turistile.

Ala üldine hoonestamine või teisel moel kasutusele võtmine on aleviku keskuse tihendamise mõttes siiski soovitatav. Maa-alal juba kehtiva detailplaneeringuga on sinna kavandatud erinevad tootmis- ja ärifunktsioonid, mis haakuksid juba olemasolevate või kehtestatud planeeringutega kavandatavate koostöökeskuse, jäätmejaama ja päästedepooga, toetades Rõuge ettevõtlusala arengut. Kuigi ka kaubanduskeskus sobitub ärifunktsiooni eesmärkidega, siis tuleb arvestada, et võrreldes paljude teiste äri- ja kaubandusettevõtetega, on toidupood üks suurema kasutatavusega sihtpunkte, mille rajamine nii autotranspordi kui kergliikleja seisukohast vähekäidavasse ja kõrvalisse asukohta pigem ei toeta aleviku ruumilise terviku arengut.

Täiendavaks probleemiks on tõsiasi, et Soojuse tänava ala on hetkel väikese liiklusega rahulik ala, kus olemasolevad või kavandatavad funktsioonid on igapäevaselt kasutatavad pigem konkreetsele ja väiksema inimgrupile ehk sinna ei ole hetkel ette näha pidevat ja läbivat liiklust Sama ei kehti aga

kindlasti kaubanduskeskuse kohta, mille kasutatavus on märkimisväärselt suurem ja mis moodustab eraldiseisva ja olulise uue tõmbekeskuse.

Maa-ala funktsionaalsele paiknemisele ja ligipääsetavusele võib anda hinnangu „kasin“.



Joonis 22. Soojuse tänava ala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus

Soojuse tänava ala jääb aleviku piirialale, ajaloolisest mõisasüdamest lõunas paiknenud hoonestamata põllumajandusmaale. Maa-ala asub Rõuge tööstusalal ning kuigi sellest põhjas asuvad ka mõned eramajad ning itta jääb korterelamute piirkond, annab konkreetses asukohas miljööliselt tooni siiski tühjade aladega palistatud tootmispiirkond.

Soojuse tänava ala paikneb Rõuge ürgoru läänekalda kõrgemal platool, ent kuna ürgoru järsk nõlv jääb maa-alast enam kui 500 m kaugusele läände ning tegu on kvartalisisese alaga, mida ümbritseb kõrghaljastus ning teised hooned, ei suhestu see Rõuge aleviku oluliste huvi- ja tõmbepunktidega. Kuigi maa-ala teatud osadest on üle katuste võimalik näha Rõuge kiriku torni, ei ole maa-ala vaadeldav üheltki Rõuge olulisemalt maanteesuunalt ega ka ilusaks teelõiguks määratud asukohtadest.

Foto 20. Vaade Soojuse tn alalt ida suunas. Üle Uue ja Pargi tänava aadressidega majade on võimalik näha Rõuge kiriku torni.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala piirneb põhjast kahe Pargi tänava aadressidega (Pargi tn 11 ja Pargi tn 15) *ca* 5 000 m^2 suuruse elamumaaga, millest mõlemal paikneb väike alla 150 m^2 ehitisealuse pindalaga eramaja ning mõned abihooned. Eramajade kaugus Soojuse tänava ala krundipiirist on ligikaudu 30 m. Lisaks jääb maa-alast põhja Pargi tn 13 aadressil asuv kahekorruseline Rõuge Pagari söökla-baarihoone ehitisealuse pindalaga *ca* 380 m^2. Soojuse tänava alast itta jääb *ca* 5 000 m^2 suurune maatulundusmaa ala, kus paiknevad ümbruskaudsete elanike aiamaad.

Maa-alast kagusse jääb Rõuge katlamaja, kus lisaks tegutseb kaugtöökeskus Catlamaja. Tegu on nõukogude perioodil rajatud mahuliselt liigendatud kahe-kolmekorruselise hoonega, mille ehitisealune pindala on *ca* 400 m^2. Vahetult katlamaja kõrval asub Rõuge jäätmejaam, kus paikneb väike abihoone ning jäätmekonteinerite hoiustamiseks mõeldud varjualus.

Foto 21. Vaade läänest piki Soojuse tänavat. Soojuse tn 1/3/3a kinnistud jäävad tänavast vasakule, otse tee lõpus asub Rõuge katlamaja ja koostöökeskus Catlamaja.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Foto 22. Vaade Soojuse tänava alalt põhja suunas Rõuge pagari kohvik-bistroo suunas.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Soojuse tänava alast lõunas ja loodes asuvad munitsipaalomandis tühjad kinnistud, millest üks, aadressiga Soojuse tn 2, on määratud üldkasutatavaks maaks, teine, Tehnika tn 16 aadressiga, tootmis- ja ärimaaks. Vahetult ala kõrval asub suur ühiskondlike ehitiste maaks määratud eramaakinnistu, kus praegusel hetkel kasvab viljapuuaed ning paiknevad üksikud väikeehitised, ent kuhu kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud uue vabatahtlike päästjate depoohoone ehitamine, mille suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on planeeritud 1500 m^2.

Ala paiknemise tõttu kvartali sisesel ja kõrvalisel tootmisalal võib ühelt poolt olla üsna kindel, et ala arendamine ei riku Rõuge ajaloolist ja maastikuliselt väärtuslikku miljööd. Arvestades Soojuse tänava olemasolevat olukorda, kus maa-ala kontaktvööndisse jääb mitmeid kas kavandatud või juba rajatud suuremamahulisi ehitisi, ei mõjuks ka kavandatava kaubanduskeskuse maht nendega võrreldes liiga kontrastsena.

Kokkuvõtvalt võib maa-ala maastikulisele sobivusele anda hinnangu „hea“.

Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga

Soojuse tänava ala suuruseks on ligikaudu 10 300 m² ehk kui välja ehitataks kaubanduskeskus maksimaalses planeeritud mahus ehk *ca* 1 000 m^2 hoonealust pinda ning 1 500 m^2 parklat, kujuneks krundi kaubanduskeskusega seotud ehitusala suuruseks 24 % krundi üldpinnast, millele lisanduvad juurdepääsuteed ja teenindusalad. See tähendab, et ülejäänud maa-ala saaks kasutada nii teiste aleviku jaoks oluliste funktsioonide välja arendamiseks kui avaliku ruumi väljaehitamiseks. Samuti on võimalik ehitiste paiknemist maaüksusel kavandada selliselt, et tagada kõrvalasuvatele elamukruntidele privaatsuse ja rahu säilimine.

Maa-ala suurusele võib anda hinnangu „hea“.

Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus

Soojuse tänava ala jääb väljapoole Haanja loodusparki ning Rõuge mõisa parki. Maa-alal ega selle vahetus kontaktvööndis ei ole registreeritud ühtegi looduskaitselist objekti.

Soojuse tn 1 alal levivad deluviaalmullad ja gleistunud deluviaalmullad, mis eraldatakse künklike alade nõgusatel pinnavormidel või kallakute osadel (D,D (1)). Lisaks levivad Soojuse tn 1 alal gleistunud nõrgalt leetunud (LkIg) ja nõrgalt leetunud mullad (LkI). Soojuse tn 3 levib gleistunud leostunud muld (Kog). Soojuse tn 3a levivad gleistunud leostunud (Kog) ja nõrgalt leetunud mullad (LkI).

Käesoleval hetkel on tegu valdavalt tühja alaga, kus kasvab looduslik, niiske rohumaa ning mõningad põõsa- ja puudegrupid. Soojuse tn 3 kinnistul paikneb pooleliolev garaažihoone, samuti *ca* 200 m^2 suurune tiigiks mõeldud maapinnasüvend, mis inimese jaoks tekitavad alale tühermaa muljet, ent tegelikkuses pakuvad erinevatele loomadele ja taimedele arvukalt elupaiku.

Tänu sellele, et maa-ala on olnud pikalt konkreetse kasutuseta, on tegu elupaikade osas suhteliselt mitmekesise paigaga, mis lisaks toimib tööstusala kõrval rohelise puhvrina, mille kadumine ei ole Rõuge

aleviku looduskeskkonna vaatest soovitav. Kuivõrd maa-ala on aga küllalt suur ning ehituseks kavandatud ala moodustab sellest vaid ligikaudu veerandi, on leevendavate meetmetega võimalik maa-ala arendada nii, et säilib ka oluline osa tänasest rohepuhvrist ja elupaikadest.

Looduskeskkonna seisundi säilitamise mõttes võib maa-alale anda hinnangu „piisav“.

Foto 23. Vaade läänest Soojuse tn 3 kinnistu kuivale tiigile, paremal Soojuse tn 3a kinnistu noorte puude ja põõsastikuga.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Foto 24. Vaade idast Soojuse tn 3 asuvale poolikule garaažile ja selle taga asuvale Soojuse tn 1 kinnistule.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus

Soojuse tänava ala kuulub osaliselt munitsipaal- ja osaliselt riigiomandisse, mistõttu vallal on vajalik taotleda riigiomandisse kuuluva osa loovutamine munitsipaalomandisse.

Vahetult Soojuse tänava ala kõrval Rõuge katlamaja juures asub alajaam Rõuge katlamaja:(Mõniste), millega seotud Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliin ning samuti kulgevad mitmed madalpinge õhu- ja maakaabelliinid läbi Soojuse tänava maa-ala lõuna- ja idaosa. Lisaks kulgevad risti üle maa-ala mitmed Telia Eesti AS sideehitised. Kitsenduste ulatus ja iseloom ei sea maaüksusele siiski selliseid piiranguid, mis takistaksid seal ehitustegevuse läbiviimist.

Maa-alast vahetult lõunas piki Soojuse tänavat kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Samuti on seoses Rõuge katlamaja lähedusega maa-ala kontaktvööndis olemas kaugküttetorustik.

Liiklusuuringu[10] alusel on Soojuse tänava maa-ala juurdepääsude ja liikluslahenduse rajamise mõttes võimalikest asukohavariantidest kõige ebasoodsam, sest see eeldaks ligikaudu 600 m pikkuse uue

[10] Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021

kergliiklustee rajamist ning kuivõrd Tehnika tänava ja Sänna maantee ristmikul ei ole nähtavuskaugus tagatud, siis ka ristmiku ümberehitamist ja/või olulist raadamistööd.

Kokkuvõtvalt on Soojuse tänava maa-ala läheduses küll olemas elektriliitumise võimalus ning vajalikud tehnovõrgud, kuid liikluslahenduse realiseerimine eeldab märkimisväärseid lisainvesteeringuid. Seetõttu võib maa-ala arendamise majanduslikule tasuvusele anda hinnangu „kasin“.

3.5. Rõuge metskonna ala

3.5.1. Ala üldinfo

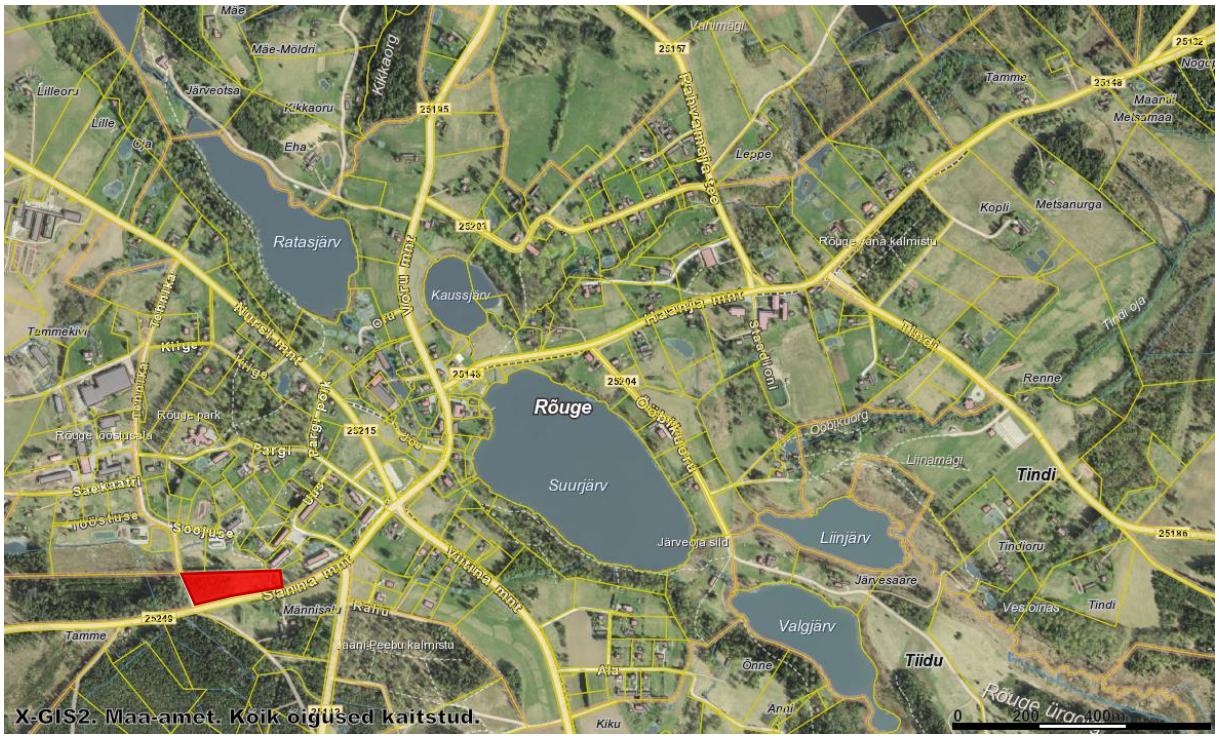
Rõuge metskonna ala jääb kinnistule Rõuge metskond 23 (katastriüksuse tunnusega 69701:003:0540), mille suuruseks on 18,7 hektarit ning mis asub Rõuge alevikust läände jäävas Muhkamõtsa külas. Maaüksus kuulub riigiomandisse ning sellel kasvab suures osas metsaeraldisteks jaotatud riigimets.

Kinnistu lääneosasse jääb looduskaitselise piiranguna vääriselupaik tunnusega VEP nr.159023. Kinnistu keskosale ulatub osaliselt muinsuskaitsealuse Tõrvapalo ristimetsa kaitsevöönd. Maa-ala idaosas, mida potentsiaalselt kaalutakse ehitusalana, loodus- ja muinsuskaitsealused piirangud puuduvad.

Maaüksuse idapoolne osa, mida kaalutakse ehitusalana, paikneb Võru maakonnaplaneering 2030+ alusel määratud Rõuge linnalise asustusega alal, väljapool väärtuslikke maastikke ja rohevõrgustikku.

Uuringu „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ alusel on Rõuge metskonna ala tähistatud positsiooninumbriga 11. Ala on planeeritud perspektiivseks korterelamute maaks, kuhu ehitusloa taotlemisel peab projekti mahus olema esitatud ka krundi haljastuse ja heakorra projekt. Soovitusena on ära toodud, et elamute ja Sänna maantee vahelisele alale võiks kavandada kõrghaljastust.

Maa-alale on algatatud detailplaneering, millega sinna kavandatakse uut korterelamut ning teekoridori, mis läbi Soojuse tn 4 kinnistu jõuaks välja Soojuse tänavale.



Joonis 23. Rõuge metskond 23 kinnistu idapoolse osa paiknemine Rõuge alevikus.
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

3.5.2. Ala maastikuline, funktsionaalne ja miljööline analüüs

Maa-ala funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus

Rõuge metskonna maa-ala asub Rõuge aleviku tiheasustusala lääneservas, jäädes kirikust linnulennult *ca* 1 300 m ning Rõuge Suurjärve äärsest ranna-alast *ca* 700 m kaugusele. Maa-alast läänes ja edelas asuvad alevikku ümbritsevad metsad. Lõunas, teisel pool Sänna maanteed paikneb Männisalu talu ning põhjas Rõuge jäätmejaama kinnistu. Maa-ala vahetus kontaktvööndis on funktsionaalselt kõige suurema kaaluga sellest idas asuvad korterelamud. Ka maa-alale algatatud detailplaneeringuga on ette nähtud seal arendada edasi Rõuge kortermajade piirkonda, kuivõrd alevikus on puudus uutest korteritest.

Maa-ala kontaktvööndisse Rõuge aleviku olulisi kultuuriloolisi tõmbepunkte ei jää ning alalt puudub nende huvipunktidega ka vaateline seos. Maa-ala avatud osast avaneb küll vaade mõisapargi puudegrupile, ent selle seostamine ajaloolise pärandiga on maastikus loetav üksnes asjast huvitatud või piirkonda paremini tundvatele inimestele.

Rõuge metskonna ala asub vahetult Sänna maantee servas ning on selles suunas alevikku sisse sõites ka kergelt märgatav. Üheltki teiselt oluliselt maanteeliikluse sihilt ei ole maa-ala hoonestuse ja haljastuse paiknemise tõttu vaadeldav.

Kergliikluse mõttes ei ole ala kõigile aleviku elanikele hetkel hästi ligipääsetav, sest Sänna maantee sihis ei ulatu kergliiklustee kinnistuni, vaid katkeb sellest *ca* 250 m kaugusel. Küll aga paikneb maa-ala otse Rõuge korterelamute piirkonna kõrval, kust väikesed sissesõidu- ja juurdepääsuteed võimaldavad ligipääsu ka metskonna alale.

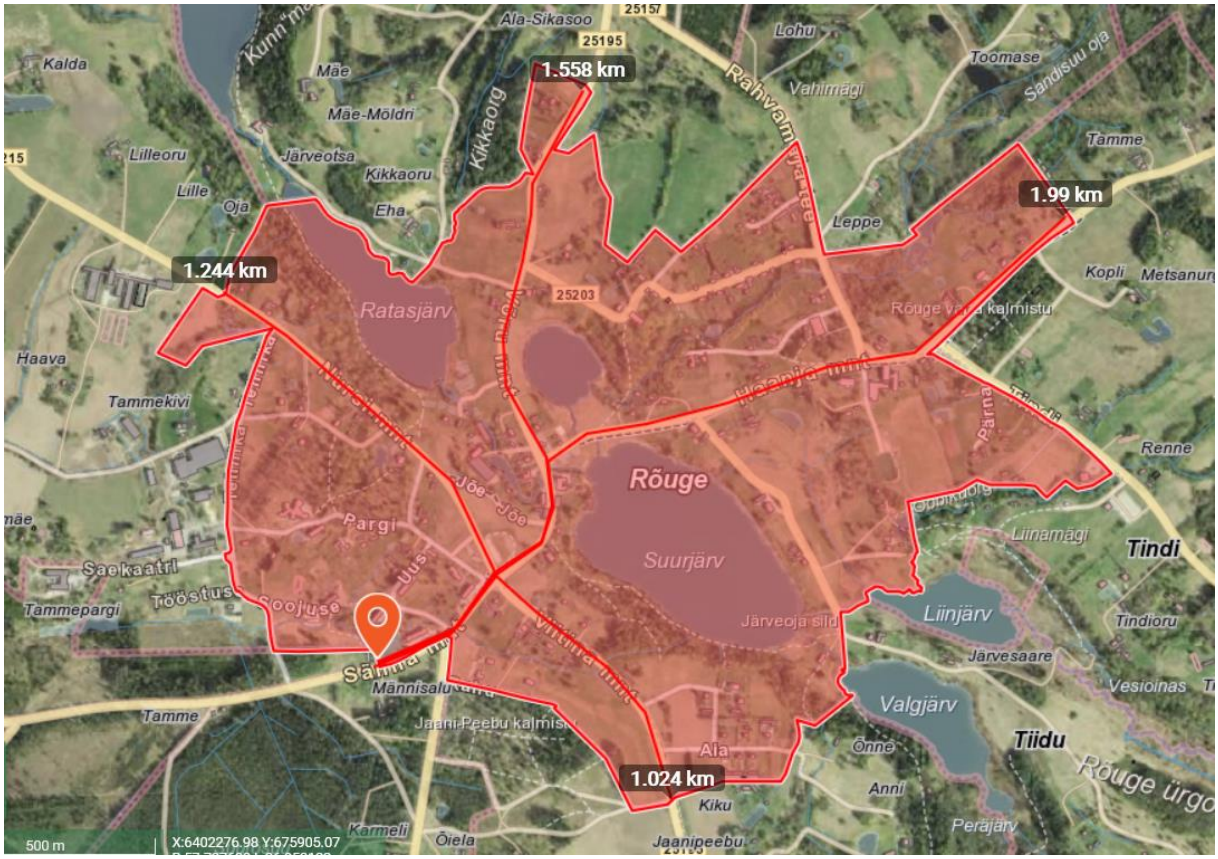
Foto 25. Vasakul Rõuge metskonna ala nurk, paremal Sänna maantee.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Üldises plaanis tähendab asukoht aleviku servaalal siiski seda, et teekond maa-alale jõudmiseks on paljude alevike elanike jaoks nii objektiivselt kui subjektiivselt pikk, sest lisaks füüsilisele distantsile venitab mõttelise teekonna pikemaks ka Rõuge ürgorg kui maastikuline barjäär ning tõsiasi, et metskonna ala ei ole olulistest sõlmpunktidest vaadeldav ning ei muutu seega maastikus selgelt nähtavaks sihtpunktiks.

Ainus olulisem tõmbepunkt, millega maa-ala suhestub, on sellest itta jääv Rõuge tervisekeskus, ent kuna keskuse ja Rõuge metskonna ala vahele jääb haljastusvöönd, ei tekitaks maa-alale rajatav uus avalik funktsioon mitte otsest dialoogi olemasoleva tervisekeskusega, vaid jääks mõtteliselt sellest siiski nii-öelda „nurga taha“.

Maa-alale on kehtiva detailplaneeringuga määratud korterelamu püstitamine, mis haakub ka Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade uuringu soovitustega. Uus korterelamu moodustaks nii funktsionaalses kui mahulises plaanis olemasoleva korterelamute ala laienduse ning toetaks seeläbi linnalise tihesasustusterviku arengut. Uue avalikkusele suunatud funktsiooni paigutamine metskonna alale aitab küll samuti kaasa praeguse tühimikuna mõjuva ruumi tihendamisele, ent ei ole funktsionaalselt nii õnnestunud lahendus kui kortermajad. Kaubanduskeskus kui suure kasutajaskonnaga ehitis aleviku ääres, nii objektiivselt kui subjektiivselt kõrvalisena tajutaval alal, moodustaks sinna uue tõmbekeskuse, mis tulenevalt oma paigutusest soodustaks aga selgelt autotranspordi eelistamist.

Maa-ala funktsionaalsele paiknemisele ja ligipääsetavusele võib anda hinnangu „kasin“.



Joonis 24. Rõuge metskonna ala paiknemine aleviku äärealade suhtes piki olulisi maanteekoridore
Aluskaart: Maa-ameti kaardirakendus, 2021

Maa-ala maastikuline ja miljööline sobivus

Rõuge metskonna ala jääb aleviku piirile, paiknedes juriidiliselt enam mitte alevikus vaid selle kõrval asuvas Muhkamõtsa külas. Tegu on riigimetsa kinnistuga, mis enamuses on kaetud metsamaaga, ent mille kõige kaugem idapoolne nurk vahetult aleviku kõrval on käesoleval hetkel avatud rohumaa, mis piirneb Rõuge tööstuspiirkonna ja korterelamute alaga. Ajalooliselt on alati tegu olnud hoonestamata alaga, kusjuures Tehnika tänavast idas asuva metsatuka ala on veel esimese Eesti Vabariigi perioodil olnud samuti avatud heinamaa ning mets on alanud alles tänavast läänes.

Maa-ala jääb Rõuge ürgoru läänekalda platool asuva ida-läänesuunalise Lumbikraavi kallastele. Võrreldes lõunas asuvate maa-alade ning Sänna maantee teetammiga on ala selgelt madalam ja niiskem. Miljööliselt on metskonna ala metsaga kaetud osa aleviku ehitatud keskkonna ruumiliseks piiriks. Metsakõlviku kõrval asuv avatud ala mõjub tulenevalt sellest vahetult kirde ja ida suunas asuvatele suhteliselt suuremahulistele korterelamutele ja Rõuge tervisekeskusele ning põhja poolt paistvale Rõuge jäätmejaamale pigem hoonestuse vahelise tühimikuna.

Foto 26. Vaade metskonna alalt kirde ja ida suunas asuvate kortermajade ja Rõuge tervisekeskuse suunas.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Foto 27. Vaade metskonna alalt põhja suunas Rõuge jäätmejaamale ja katlamajale.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Metskonna ala ja aleviku tõmbepunktide vahel otsest vaatelist sidet ei teki – selle välistab paiknemine aleviku äärealal, madalamal maapinnaosal, mis piirneb ida suunal kõrghaljastuse ja hoonestusega. Maa-ala ümber annavad tooni suuremahulised hooned, millest alale lähimad on Uue tänava aadressidega ligi 600 m^2 ehitisealuse pindalaga kortermajad, Rõuge tervisekeskus ehitisealuse pindalaga *ca* 650 m^2 ning ligikaudu 400 m^2 ehitisaluse pindalaga Rõuge katlamaja. Ainus maa-ala kontaktvööndisse jääv eramu paikneb teisel pool Sänna maanteed Männisalu kinnistul, ent seal paikneva taluõue hoonestuse ja maantee vahele jääb enam kui 50 meetri laiune haljastuspuhver.

Algatatud detailplaneeringuga on nii metskonna maa-alale kui sellest põhja suunas jäävale Soojuse tn 4 kinnistule kavandatud kortermajad ehk ka praeguste plaanide alusel on plaanis alale rajada ennekõike suuri hoonemahte. Ala paiknemine ja kontaktvöönd toetavad tõesti selle hoonestamist just suuremate mahtudega. Samuti, kuna maa-ala jääb Rõuge ajaloolise miljööga piirkonnast ning huvipunktidest kõrvale, ei ole karta, et selle arendamine aleviku maastikuliselt väärtuslikku miljööd rikuks.

Kokkuvõtvalt võib maa-ala maastikulisele sobivusele anda hinnangu „hea“.

Maa-ala suurus võrrelduna kaubanduskeskuse ja parkla ehitusaluse pinnaga

Rõuge metskond 23 kinnistu kogusuuruseks on 18,67 ha, ent kaubanduskeskuse rajamiseks on kaalumise all kinnistu idanurka jääv ligikaudu 1,2 ha suurune maa-ala. Ehk kui välja ehitataks kaubanduskeskus maksimaalses planeeritud mahus ehk *ca* 1 000 m^2 hoonealust pinda ning 1 500 m^2 parklat, kujuneks maa-ala kaubanduskeskusega seotud ehitusala suuruseks 21 % krundi üldpinnast, millele lisanduvad juurdepääsud ja teenindusalad. See tähendab, et ülejäänud maa-ala saaks kasutada nii teiste aleviku jaoks oluliste funktsioonide välja arendamiseks kui avaliku ruumi väljaehitamiseks.

Samuti on teoreetiliselt võimalik ehitiste paiknemist maaüksusel kavandada selliselt, et säilitada ala lääneosas asuv 0,54 ha suurune metsaeraldis, kasutades ehitusalaks maa-ala idapoolset avatud rohumaad. Probleemiks võib siinjuures kujuneda Sänna maantee lai teekaitsevöönd, mis seab just maa-ala avatud osas ehitusala ruumilisele paiknemisele täiendavad piirangud ning ei pruugi võimaldada kohalike elanike ja looduskeskkonna säilimise mõttes kõige parema ruumilise lahenduse realiseerimist.

Maa-ala suurusele võib hetkel kehtivate kitsenduste valguses anda hinnangu „kasin“. Juhul kui Sänna maantee kaitsevööndit aleviku piirides vähendatakse, saab maa-ala suuruse hinnata „piisavaks“.

Rõuge valla looduskeskkonna seisundi säilitamise võimalikkus maa-ala arendamise käigus

Rõuge metskond 23 maaüksuse idapoolses otsas looduskaitselisi objekte ei ole. Läänepoolses otsas on vääriselupaik VEP nr. 159023 suurusega 1,62 ha. VEP tüüp A2. Männikud ja männisegametsad. Asfalttee äärne männik on kerge kallakuga loode osas. Tee äärde istutati 20-30 aasta eest tammed ja mujal alusmetsas esineb noori tammesid. Alusmetsa kuused ja pihlakad on tugevasti sammaldunud. Rippuvaid samblikke peaaegu ei ole. Puistu kirdepoolses (teest kaugemas) osas on tormimurdude järel sanitaarraietega täius alanenud ja metsaalune võsastunud vaarikaga (EELIS, 04.10.2021).

Mullastikust levivad katastriüksuse ida pool gleistunud keskmiselt leetunud mullad (LKIIg) ja kahkjad leetunud mullad (LPg) mullad.

Maa-ala jaguneb mõtteliselt ligikaudu kaheks, kus ida poole jääb avatud rohumaa, läände aga 0,54 ha suurune metsa-eraldis, kus on registreeritud jänesekapsa kasvukohatüüp halli lepa enamusega. Valdavalt on tegu maanteega võrreldes madalama alaga, kus levivad niiskemale alale tüüpilised kooslused. Avatud rohumaa osas ei ole maa-ala elupaikade mõttes märkimisväärselt väärtuslik.

Metsakooslust, eriti selline tiheda alusmetsaga tihniku nagu Rõuge metskonna alal levib, on elupaikade mõttes pigem rikkalik kooslus ning Sänna maanteed pidi alevikust väljudes on tegu ka esimese teele jääva metsatukaga, samuti moodustab see puhverala maantee ja selle taha jääva Soojuse ning Tehnika tänava tööstuspiirkonna vahel.

Kinnistu metsaosa on seega põhjust nii maastikuliselt kui looduslikult lugeda pigem väärtuslikuks, ent kuivõrd vaadeldav maa-ala on piisavalt suur selleks, et oleks võimalik kaubanduskeskuse ehitusala vähemalt suures osas paigutada metsakõlvikust väljapoole jäävale avatud alale, on negatiivseid mõjusid metsakooslusele võimalik minimeerida. Avatud rohumaa suurus on *ca* 5 500 m^2, mis tähendab, et isegi sellisel juhul oleks üle poole maa-alast võimalik reserveerida puhveraladeks ja kvaliteetseks avalikuks ruumiks. Potentsiaalse probleemina tuleb aga välja tuua kinnistu praegune Sänna maanteega võrreldes madalam asukoht, mistõttu ehituslikult võib olla vajalik ehitusalust maapinda tõsta või rajada drenaaž, mistõttu ka säilitatava metsaosa veerežiim võib muutuda.

Looduskeskkonna seisundi säilitamise mõttes võib maa-alale anda hinnangu „piisav“.

Foto 28. Vaade idast Rõuge metskonna alal asuvale rohumaale ning metsaosale. Paremal näha Rõuge jäätmejaama hoonestus.
Allikas: Minea Kaplinski-Sauk erakogu, 2021

Maa-ala arendamisega kaasnev majanduslik tasuvus

Rõuge metskonna ala kuulub osaliselt munitsipaal- ja osaliselt riigiomandisse, mistõttu vallal on vajalik taotleda riigiomandisse kuuluva osa loovutamine munitsipaalomandisse.

Rõuge metskond 23 kinnistule lähim alajaam on Rõuge katlamaja:(Mõniste), mis jääb sellest ligikaudu 120 m kaugusele põhja suunas. Tehnorajatistest läbib maa-ala idaosa Telia Eesti AS sideehitis ning lääneosa Elektrilevi OÜ elektri õhuliin. Maa-ala kõige suuremaks kitsenduseks on aga Sänna maantee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mis maa-ala keskosas on 10 m, ida- ja lääneosas aga 30 m sõiduraja välimisest servast. Kokku on teekaitsevööndiga koormatud *ca* 4 000 m^2 suurune osa maa-alast.

Maa-ala idaosast jooksevad läbi vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Samuti on seoses Rõuge katlamaja lähedusega maa-ala kontaktvööndis olemas kaugküttetorustik.

Liiklusuuringu[11] alusel on Rõuge metskonna kinnistule mootorsõidukite juurdepääsude tagamiseks nähtavuskaugused tagatud, ent kergliiklejate jaoks tekiks vajadus rajada uus ligikaudu 200 m pikkune kergliiklustee.

Kokkuvõtvalt on Soojuse tänava maa-ala läheduses küll olemas vajalikud tehnovõrgud, kuid liikluslahenduse realiseerimine eeldab mõningaid lisainvesteeringuid. Seetõttu võib maa-ala arendamise majanduslikule tasuvusele anda hinnangu „piisav“.

[11] Liikluslahendus OÜ. Töö nr Töö nr 214106. Rõuge aleviku Kaubanduskeskuse asukohavaliku eksperthinnang. 2021

4. Eksperthinnangu kokkuvõte

4.1. Maa-alade võrdlustabel

HINDAMISKRITEERIUM	*LAADA-PLATSI*	*KASEAIA*	*RAHU*	*SOOJUSE*	*METS-KONNA*
Funktsionaalne paiknemine ja ligipääsetavus	**2**	0	1	0	0
Maastikuline ja miljööline sobivus	**1**	0	1	2	2
Suurus võrrelduna kavandatava ehitusmahuga	**1**	2	0/1	2	0/1
Rõuge valla looduskeskkonna säilitamise võimalikkus	**2**	2	2	1	1
Majanduslik tasuvus	**2**	1	1	0	1
KOKKU:	**8**	5	5/6	5	4/5

Maa-alade võrdlevaks hindamiseks koostatud maatriksi aluseks on eelpooltoodud analüüsis välja toodud kriteeriumite hinnangud skaalal hea – keskmine – halb, kus hinnang „hea“ on väärt 2 punkti, hinnang „piisav“ 1 punkti ning „kasin“ 0 punkti.

Analüüsi alusel on kaubanduskeskuse rajamise kõige paremaks asukohaks Laadaplatsi kinnistu, mis eristub teistest võimalikest alternatiividest ennekõike oma hea funktsionaalse asukoha, ligipääsetavuse ning majandusliku tasuvuse osas.

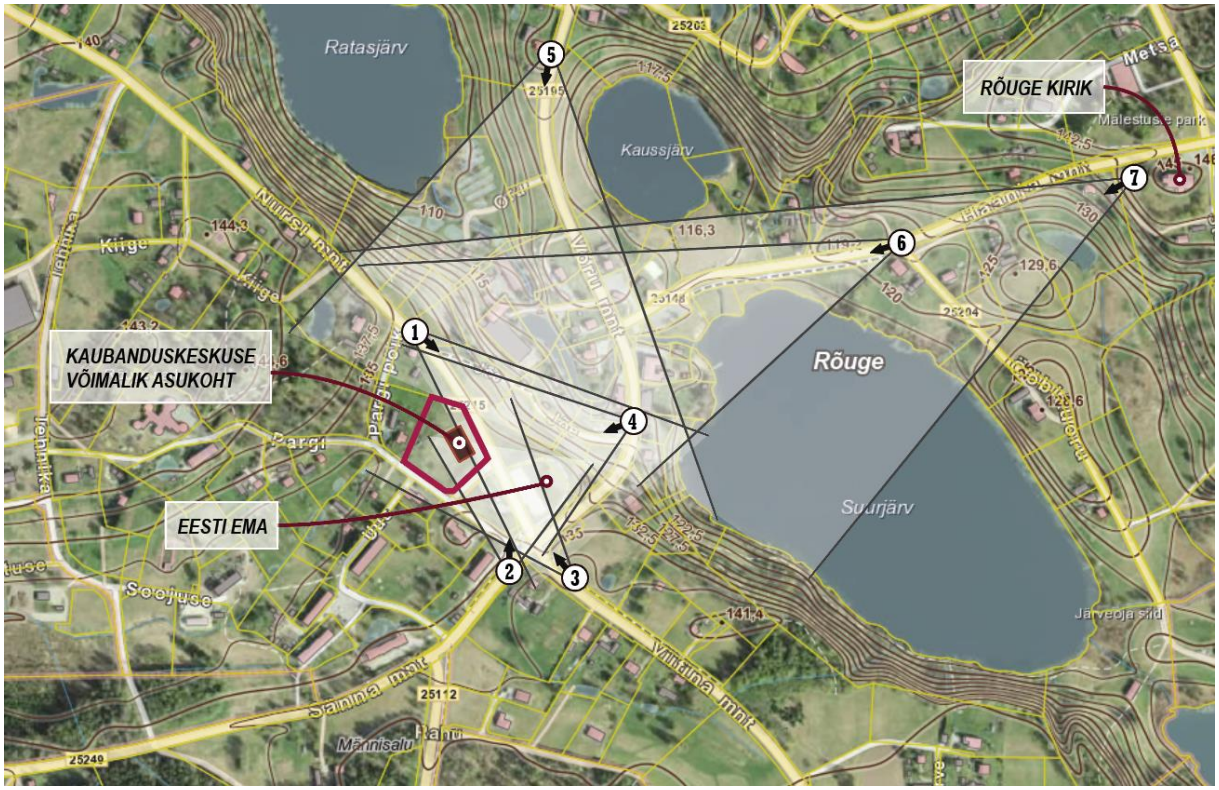
Kuigi teiste asukohavariantide koondtulemused on ligilähedaselt samas suurusjärgus, on iga ala tugevused ja nõrkused mõnevõrra erinevad. Kõige probleemsemaks on alternatiivide tulemused osutunud funktsionaalse paiknemise ja ligipääsetavuse, aga ka majandusliku tasuvuse osas. Suhteliselt hästi on kõigil juhtudel võimalik tagada Rõuge valla looduskeskkonna säilitamine, kuivõrd tegu ei ole ei kaitsealuste ega märkimisväärseid elupaiku tagavate maa-aladega. Kuigi nii Soojuse kui Metskonna alad on saanud miljöölise sobivuse osas kõrged punktid tulenevalt oma asukohast vahetult kortermajade ja/või tööstuspiirkonna kõrval, kus suure mahuga ehitised on tavapärased, siis on nende mõlema tõsiseks probleemiks kõrvaline ja raskelt ligipääsetav asukoht ning vajadus suhteliselt suureks eelinvesteeringuks liikluslahenduse väljaehitamisel. Rahu tänava maa-ala on võrreldes teiste alternatiividega funktsionaalselt paremas asukohas ning haakub ka miljööliselt lähedalasuva korterelamute piirkonnaga, ent ei moodusta loogilist tervikut ühegi aleviku olulise huvipunktiga. Samuti on ala suureks komistuskiviks sinna ulatuvad avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga seotud kitsendused ning selle suhteliselt väike suurus, mistõttu suur hoonemaht tuleb potentsiaalselt rajada väikestele eramutele liiga lähedale. Kaseaia kinnistu suurimaks tugevuseks on tema suurus, ent suureks probleemiks paiknemine aleviku äärealal maalise iseloomuga asukohas.

4.2. Laadaplatsi ala arendamisega seotud olulised tähelepanekud

Käesoleva eksperthinnangu alusel on kaubanduskeskuse rajamisel kõige eelistatumaks asukohaks Laadaplatsi kinnistu, mille tulemus erinevate hinnatavate kriteeriumite lõikes on kõige ühtlasem. Selleks, et maa-ala arendamine sobituks võimalikult hästi Rõuge aleviku üldisesse miljöösse ning arvestaks ümbruse olemasolevaid väärtusi ja naabrite huve, on soovitatav detailplaneeringu koostamise ja hilisema projekteerimise käigus pöörata tähelepanu alljärgnevale.

- Hoone maht on soovitav paigutada Nursi maantee kõrvale, maa-ala ida-kaguosasse jäävale alale, et see moodustaks funktsionaalse terviku tanklaga ning võimaldaks luua ehitusala ning Pargi tänava äärde jäävate kortermajade ja eramute vahele *ca* 50 m laiuse puhverala.
- Hoonet ümbritsev parkimine on soovitav paigutada hoone ja Nursi maantee ning Tehnika tänava vahele. Selliselt tagatakse, et hoone jääb Eesti Ema monumendist veidi kaugemale ning säilivad Nursi maantee sihis avanevad vaatesektorid ilma, et suur hoonemaht nende üle domineerima hakkaks.
- Hoone täpse paigutuse osas analüüsida nii seda, kuidas lisanduv maht mõjutab Pargi ja Pargi põigu aadressidega kinnistute olemasolevaid vaateid kirikule ja Eesti Ema monumendile kui seda, milliseks kujunevad Laadaplatsi kinnistule avanevad vaated erinevatest Rõuge aleviku olulistest punktidest (vähemalt samadest punktidest, mis on välja toodud eksperthinnangu koosseisus, vt joonis 25) .
- Hoonet kavandades on soovitatav detailplaneeringuga anda põhimõtted ka haljastuslahenduse hilisemaks projekteerimiseks selliselt, et esiteks tekiks kaubanduskeskuse ehitusala ümber roheline haljaspuhver ning teiseks võimaldataks uue kõrghaljastusega hoone suure mahu osaline varjestamine.
- Hoone hilisema arhitektuuri ja väliruumi projekteerimise käigus töötada välja lahendus, mis nii mahu, materjalide kui paigutuse osas sobitub piirkonna miljööga ning suhestub Eesti Ema monumendiga selliselt, et moodustuks ühtne loogiline kompleks, mis toimib nii funktsionaalse kui kultuurilise tõmbepunktina.
- Vastavalt eksperthinnangu raames koostatud liiklusuuringule, on maa-ala juurdepääsud soovitav lahendada Tankla tänava kaudu ning potentsiaalsel sulgeda Pargi põigust väljasõit Nursi maanteele. Selline lahendus tagab, et mootorsõidukid ei hakka vaikset kvartalisisest Pargi tänavat kasutama läbipääsukoridorina ning tänava liikluskoormus ei kasva märkimisväärselt.
- Jalakäijatele tuleb Laadaplatsi kinnistule tagada ohutud juurdepääsud nii aleviku keskuse kui kortermajade piirkonna suunalt.

4.3. Laadaplatsi ala modelleeritud 3D vaated

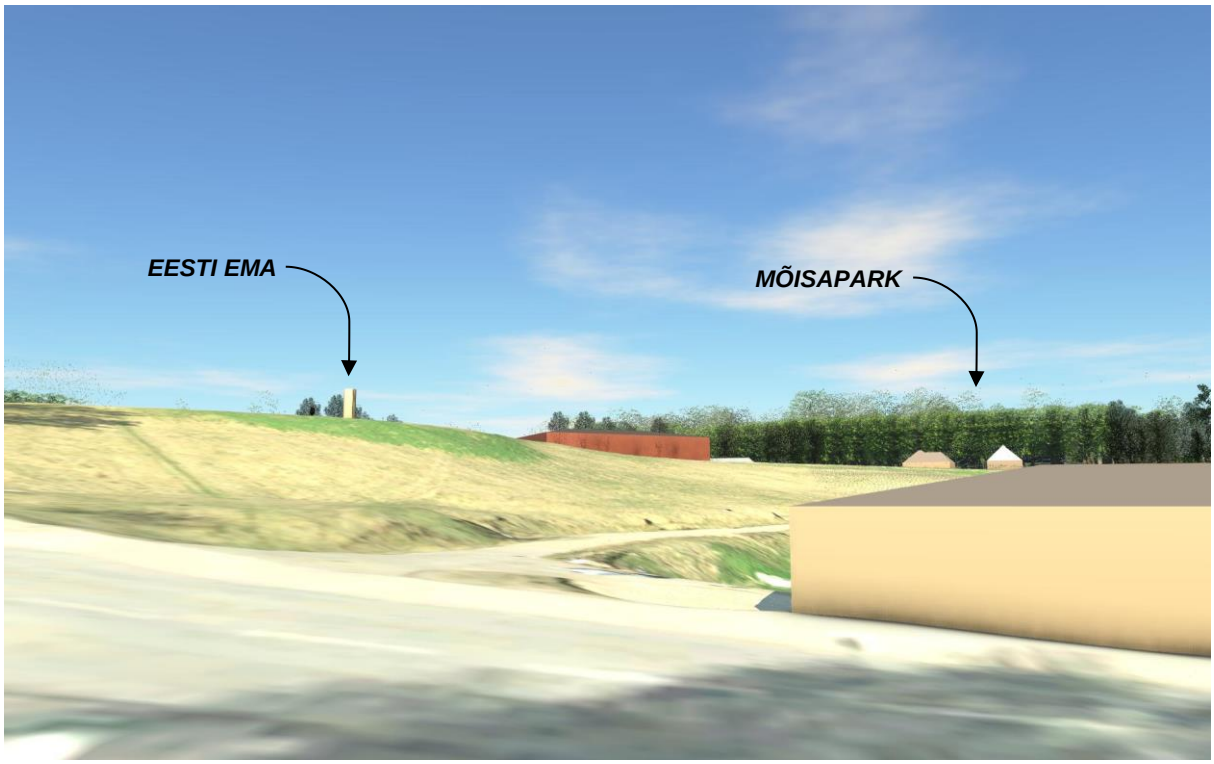


Joonis 25. Vaadete koondplaan.
Aluskaart: Maa-ameti kõrgusandmete kaardirakendus, 2021

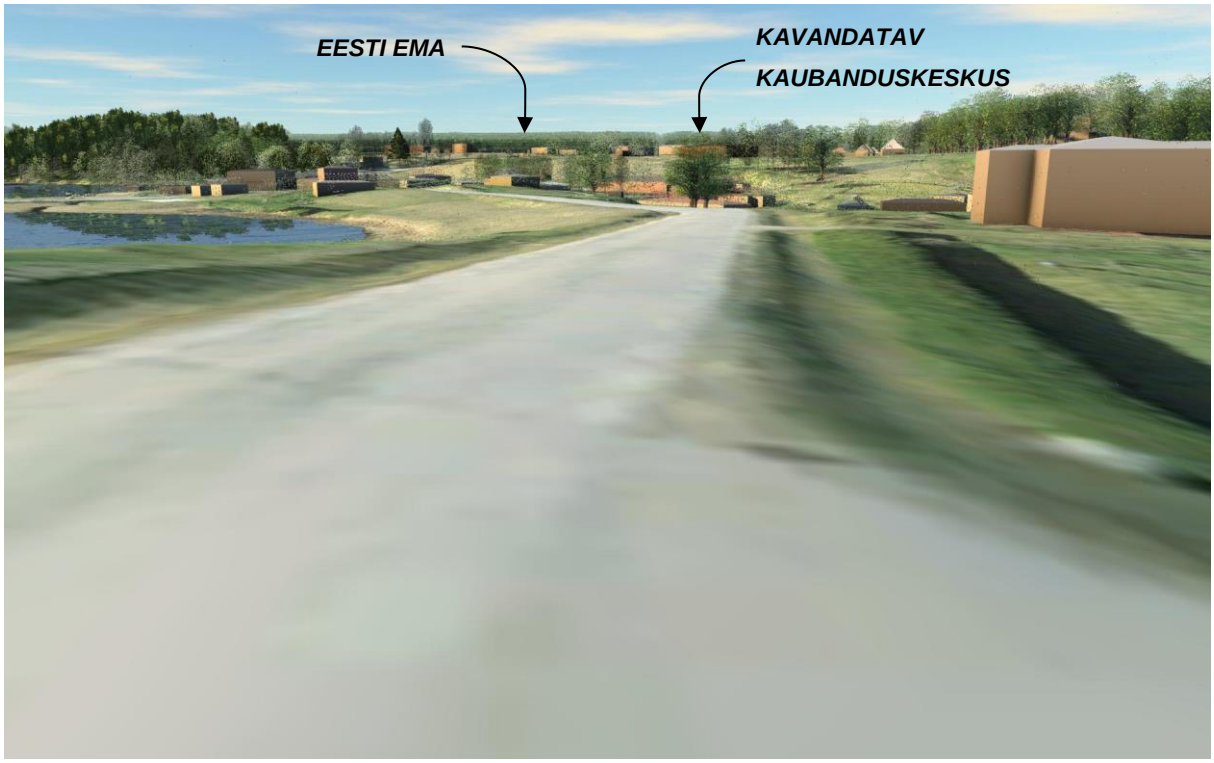
Joonis 26. Vaade number 1 piki Nursi maanteed kagu suunas. Paremale jääb Pargi põik 1 hoone, punase mahuna tähistatud kavandatav kaubanduskeskus.
Autor: Silvia Türkson, 2021

Joonis 27. Vaade number 2 Sänna maanteelt põhja suunas. Ees näha tankla varjualuse maht, punase mahuna tähistatud kavandatav kaubanduskeskus.
Autor: Silvia Türkson, 2021

Joonis 28. Vaade number 3 Viitina maanteelt loode suunas. Vasakul näha Pargi tänava aadressidega korterelamud, otse ees mõisapark, Pargi põigu äärde jäävad eramud, tankla ning punase mahuna tähistatud kavandatav kaubanduskeskus.
Autor: Silvia Türkson, 2021

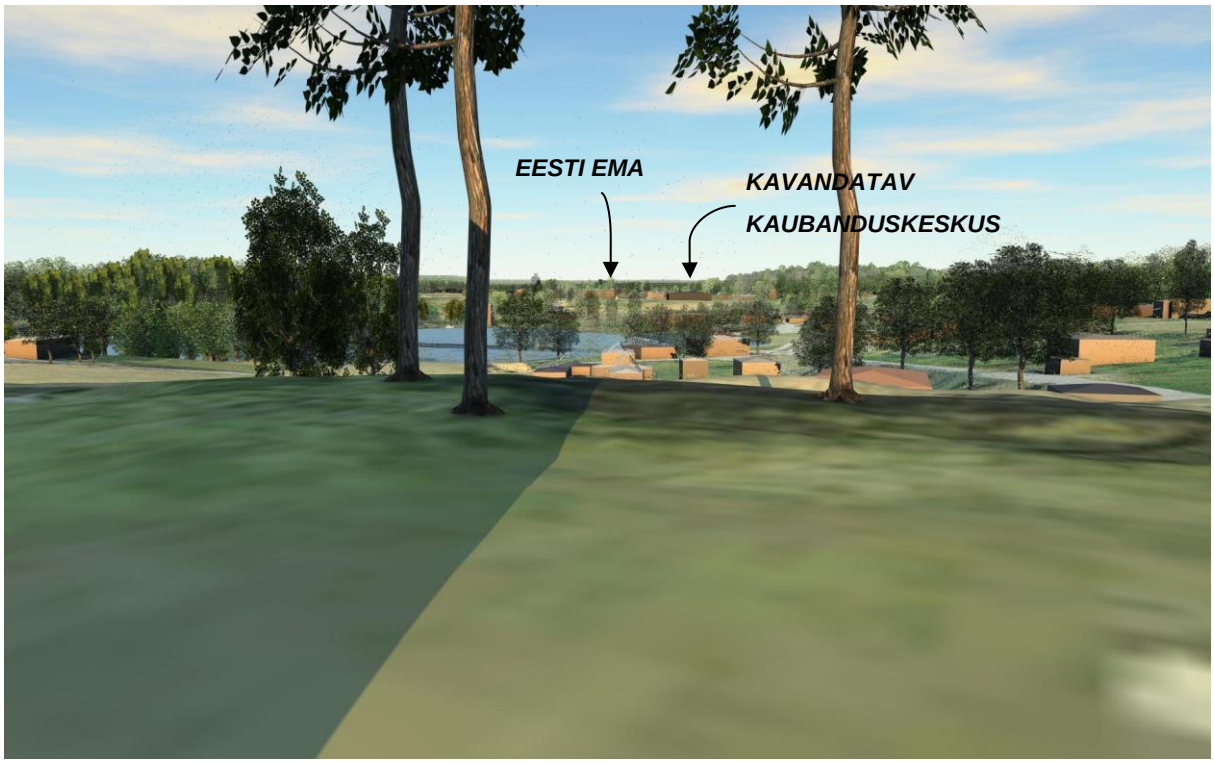


Joonis 29. Vaade number 4 ürgoru põhjast Võru maanteelt lääne suunas. Vaatesektoris koondub fookus Eesti Ema monumendile. Punase mahuna tähistatud kavandatav kaubanduskeskus.
Autor: Silvia Türkson, 2021



Joonis 30. Vaade number 5 ürgoru nõlvalt Võru maanteelt lõuna suunas. Kavandatava kaubanduskeskuse maht (tähistatud punasega) ei domineeri üle vaatesektori.
Autor: Silvia Türkson, 2021

Joonis 31. Vaade number 6 Ööbikuoru tee ja Haanja maantee ristmikult lääne suunas. Kavandatav kaubanduskeskus on maastikus nähtav ning loob selliselt teekonnale visuaalse sihtpunkti, ent samas ei domineeri liigselt võrreldes ülejäänud hoonestusega.
Autor: Silvia Türkson, 2021



Joonis 32. Vaade number 7 kiriku kõrvalt üle ürgoru lääne suunas. Kavandatav kaubanduskeskus on selgelt näha, samuti Eesti Ema monument. Selleks, et kaubanduskeskus vaatel liigselt domineerima ei jääks, võib kaaluda kaubanduskeskuse ja Sänna maantee vahele kõrghaljastuse rajamist, et mahtu osaliselt varjestada.
Autor: Silvia Türkson, 2021

LISAD

Lisa 1. Eksperthinnangu liikluskorralduse ja liiklusohutuse osa