

LÄHTESEISUKOHAD

Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla
detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus:

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik Rõuge vallas Rõuge alevikus Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194, kinnistu nr 2486141) maaüksusele Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning Nursi mnt 1 (katastritunnus 69701:004:0188, kinnistu nr 2486241) maaüksusele tankla teenindushoone kavandamiseks.

2. Planeeritav ala, suurus ja andmed maa-ala kohta:

2.1. Planeeritava ala moodustavad Laadaplatsi ja Nursi mnt 1 maaüksused ja nende lähiala:

- Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L3 (katastritunnus 69701:004:0195),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L2 (katastritunnus 69701:004:0191),
- Nursi mnt 1 (katastritunnus 69701:004:0188),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L1 (katastritunnus 69701:004:0189),
- Kaevu (katastritunnus 69701:004:0186),
- 25215 Nursi-Rõuge tee L4 (katastritunnus 69701:004:0187),
- 25215 Nursi-Rõuge tee (katastritunnus 69701:004:1530),
- Pargi tänav (katastritunnus 69801:001:0102),
- 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (katastritunnus 69701:005:2810),
- 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee L3 (katastritunnus 69701:004:0193).

2.2. Planeeritava ala suurus on ca 1,7 ha;

2.3. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve ja omandiõigus:

- Laadaplatsi - üldkasutatav maa 100%, Rõuge valla munitsipaalomand;
- 25215 Nursi-Rõuge tee L3 – transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- 25215 Nursi-Rõuge tee L2 - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- Nursi mnt 1 – ärimaa 100%, Rõuge valla munitsipaalomand;
- 25215 Nursi-Rõuge tee L1 - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- Kaevu - üldkasutatav maa 100%, Rõuge valla munitsipaalomand;
- 25215 Nursi-Rõuge tee L4 - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;

- 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee L3 - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- 25215 Nursi-Rõuge tee - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- Pargi tänav - transpordimaa 100%, Rõuge valla munitsipaalomand;
- 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee - transpordimaa 100%, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet.

2.4. Planeeringuala läbivad elektripaigaldised ja sideehitised;

2.5. Planeeringualale on juurdepääs avalikult kasutatavalt Nursi-Rõuge maanteelt ja Pargi tänavalt;

2.6. Kitsendused planeeringualal:

- Sideehitiste kaitsevööndid;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndid;
- Avalikult kasutatava tee (Nursi – Rõuge tee nr 25215) kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava tee (Käärso - Rõuge – Luutsniku tee nr 25195) kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava tee (Sänna - Rõuge tee nr 25249) kaitsevöönd.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Laadaplatsi maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0194) kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0188) tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid:

- 4.1. Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81);
- 4.2. Rõuge valla arengukava 2019– 2035+ ja eelarvestrateegia (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 22.10.2019 määrusega nr 16);
- 4.3. Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010);
- 4.4. Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid;
- 4.5. Transpordiameti 30.03.2021 kirjas nr 7.1-2/21/5565-2 toodud seisukohad (vt Tabel 4).

5. Geodeetiline alusplaan ja detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud/analüüsid:

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on aktuaalne (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud jms) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab täies ulatuses katma detailplaneeringu ala ja minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.

5.2. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamise käigus koostatakse alljärgnevad analüüsid või ekspertiisid:

- Maastikuanalüüs, millega hinnatakse planeeringuga kavandatava sobivust Rõuge alevikku ning antakse tingimused detailplaneeringu koostamiseks ja planeeringuala arhitektuurse kavandi väljatöötamiseks. Maastikuanalüüsi

eesmärgiks on luua planeeringuala ja selle ümbrus kaasaegse kuid samas ümbruskonna arhitektuuriga ja maastikku sobituva Rõuge alevikku rikastava terviklahendusena;

- Planeeringuala arhitektuurne kavand, kus lisaks hoonetele on käsitletud ka planeeringuala teed, platsid, haljastus ja olulised rajatised (nt mänguväljak vms);
- Liiklusskeem ja liikluse mõju analüüs – tuleb koostada planeeringuala ja selle mõjuala, mis hõlmab ühtlasi ka Eesti Ema monumendiga seotud avalikku ruumi, ühtne liiklusskeem hinnates liikluskooormuse mõju planeeringualal, selle lähiala ristmikel ja piirkonnas.

5.3. Vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus ilmnenu asjaoludel teostada täiendavaid uuringuid/analüüse.

6. Kehtivad kohaliku tasandi planeeringud ja nendega arvestamine:

- 6.1. Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr 2001-455-45);
- 6.2. Rõuge Vallavolikogu 17.12.2008 otsusega nr 61 kehtestatud „Rõuge alevikus Alaveski, Braueri ja Jõe tn 2 katastriüksuste detailplaneering“ (Tartu Maakorralduse OÜ töö nr DP - 095);
- 6.3. Rõuge Vallavolikogu 28.11.2001 otsusega nr 34 kehtestatud „Rõuge aleviku Võru mnt 1, 3, 5, 7, 9, 11 ja 13 kruntide detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr 2001-417-7);
- 6.4. Rõuge Vallavolikogu 12.09.2001 määrusega nr 8 kehtestatud „Rõuge aleviku Uus tn 1, 3 ja 4, Sänna mnt 2, Pargi tn 1 ja 3 ning nende aladega piirnevate alade detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr 2001-454-44);
- 6.5. Rõuge Vallavolikogu 29.01.2019 otsusega nr 1-3/5 algatatud „Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneering“, mis on hetkel koostamisel (Jaan Vene Projektbüroo OÜ töö nr DP-02-2019/2021).

7. Nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele:

7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- 7.1.1. Planeeritava ala piir, olemasolevad krundipiirid;
- 7.1.2. Planeeritava ala maakasutuse sihtotstarve ja piirnevate maaüksuste maakasutuse sihtotstarbed;
- 7.1.3. Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- 7.1.4. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- 7.1.5. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (sh maaparanduskraavid, naaberkruntide juurdepääsuteed, tehnolahendused, olemasolev hoonestus jms).

7.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed:

- 7.2.1. Kontaktala olemasolev ja planeeritav liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalgteed, sõiduteed, millega oleks tagatud planeeritavale alale juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas;
- 7.2.2. Lähiumbruse veevarususe ja kanalisatsiooni lahendused;
- 7.2.3. Naaberkinnistutel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ja rajatiste mõjud planeeringualale.

7.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

Detailplaneeringuga ei nähta detailplaneeringu algatamisel ette maa-ala kruntideks jaotamist. Lähtuda olemasolevast krundijaotusest. Kui planeeringulahenduse väljatöötamise käigus ilmneb vajadus maa-ala kruntideks jaotamine (nt liiklusskeemist tulenevalt), siis tuleb lahendada krundijaotus vastavalt vajadusele.

- 7.4. Krundi hoonestusala määramine: detailplaneeringuga määrata kruntide piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.
- 7.5. Krundi ehitusõigusega määrata:
- 7.5.1. Krundi kasutamise sihtotstarve;
 - 7.5.2. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv krundil arvestades hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi;
 - 7.5.3. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus.
- 7.6. Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine:
- 7.6.1. Planeeritav arhitektuur peab olema teostatud heatasemeliselt ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuga määrata lubatud katusekallete vahemik. Välisviimistluse materjalid peavad sobituma keskkonda.
 - 7.6.2. Täiendavad arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused määratakse maastikuanalüüsiga.
- 7.7. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 7.7.1. Planeeringuga lahendada juurdepääsud avalikult kasutatavatel teedel/tänavatel;
 - 7.7.2. Vajadusel määrata krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;
 - 7.7.3. Esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek sh lubatud piirkiirused;
 - 7.7.4. Määrata krundisisese parkimiskorralduse põhimõtted planeeringuala terviklikku lahendust silmas pidades vastavalt kehtivatele normatiividele.
- 7.8. Ehitistevahelised kujud:
- 7.8.1. Vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 7.9. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad:
- 7.9.1. Määrata planeeritavate hoonete ja rajatiste vajalike tehnovõrkudega varustatuse põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus jms) lokaalselt või kuni olemasoleva võrguni vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele;
 - 7.9.2. Määrata tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad, vajadusel määrata trassiservituudid;
 - 7.9.3. Märkida tuletõrje veevõtukoha paiknemine.
- 7.10. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:
- 7.10.1. Määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
 - 7.10.2. Määrata vajadusel planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
 - 7.10.3. Esitada vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguste muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms);
 - 7.10.4. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed (sh krundi piirete vajadus arvestades piirkonda sobivust).
- 7.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:
- 7.11.1. Lahendada jäätmekäituse korraldus;
 - 7.11.2. Analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid;

7.11.3. Analüüsida planeeritava tegevuse mõju vaadetele korterelamute suunast Rõuge alevikule, Rõuge alevikku Võru maanteelt sissesõidu suunast planeeritavale alale, Rõuge kiriku suunast planeeritavale alale.

7.12. Servituutide vajaduse määramine:

- 7.12.1. Vajadusel määrata servituudid (juurdepääsuteede, tehnovõrkude, trasside jms);
- 7.12.2. Planeeringu koostamisel selgitada välja kõik muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused ja arvestada nendega;
- 7.12.3. Kitsendused märkida planeeringu seletuskirjas ja kanda joonisele.

7.13. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:

- 7.13.1. Planeeringus märkida, et planeeringu lahenduse elluviimisel tekkivad kahjud hüvitab krundi igakordne omanik;
- 7.13.2. Planeeringus märkida planeeringulahenduste (haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.
- 7.13.3. Detailplaneeringu elluviimiskava. Kirjeldada planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.

8. Detailplaneeringu vormistamine, koosseis ja esitamine:

Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest. Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Dokumendid allkirjastatakse vastutava spetsialisti poolt. Joonised ja seletuskiri peavad võimaldama nende edasist töötlemist, kui on vaja planeeringusse sisse viia muudatusi.

Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

Detailplaneeringu seletuskirja ülesehitus peab olema süstematiseeritud ning loogiliselt liigendatud teemade kaupa. Seletuskiri annab erinevate peatükkide kaupa ülevaate käsitletavatest teemadest. Peatükid sisaldavad sisulist teavet, kaalutlusi ja lahenduste põhjendusi. Kõik detailplaneeringu tingimused kantakse seletuskirja (sh kooskõlastustest tulenevad tingimused). Seletuskirja versiooni kuupäev peab olema päises või jaluses. Detailplaneeringu koostamisel (ülesehitus ja teemade jaotus) on aluseks Lähteseisukohad.

Detailplaneering esitada järgnevas koosseisus:

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Asukohaskeem (jooniselt peab nähtuma planeeringuala piir ja paiknemine)
- Lähipiirkonna funktsionaalsed seosed
- Olemasolev olukord M 1:500
- Planeeringu põhijoonis M 1:500
- Maakasutus ja kitsendused M 1:500
- Tehnovõrkude joonis M 1:500
- Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3-mõõtmeline joonis
- Planeeringulahenduse 3-D visualiseeringud vaadetele korterelamute suunast Rõuge alevikule, Rõuge alevikku Võru maanteelt sissesõidu suunast planeeritavale alale, Rõuge kiriku suunast planeeritavale alale.

Detailplaneeringu lisadena esitada:

- Maastikuanalüüs
- Arhitektuurne kavand
- Liiklusskeem koos liikluse mõju hinnanguga.

Planeeringu maakasutus ja kitsendused ning tehnovõrgud võivad olla esitatud ka põhijoonisel, kui joonis on arusaadav ja loetav sellisel kujul.

Jooniste esituskujul märgitakse ning eristatakse planeeringulahenduse ja alusandmete leppemärgid. Joonistelt on selgelt arusaadav, milline osa graafilisest informatsioonist kajastab olemasolevat olukorda (mida ei kehtestata) ning milline osa informatsioonist on detailplaneeringuga kehtestatav.

Detailplaneeringu joonised koostatakse digitaalsete failidena. Kaardimaterjal peab olema loetav või teisendatav kaardiprogrammi AutoCAD, ArcGIS ja MapInfo.

Detailplaneering esitatakse:

- Eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks digitaalselt ning 1 (ühes) eksemplaris paberkandjal;
- vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks digitaalselt ning 1 (ühes) eksemplaris paberkandjal;
- kehtestamiseks – 1 (ühes) eksemplaris paberkandjal ning digitaalselt.
- kehtestatud planeeringu esitada digitaalselt vormistatuna ja digiallkirjastatuna (kaardimaterjal digitaalkujul .dwg, .tab ja .shp formaadis ning pdf formaadis) ning paberkandjal 3 (kolm) eksemplaris.

Kui detailplaneeringus tehakse muudatusi või parandusi detailplaneeringu menetluse käigus, siis esitab detailplaneeringu koostaja detailplaneeringu eskiisvahenduse ja/või detailplaneeringu lahenduse uuesti parandatud kujul Rõuge Vallavalitsusele digitaalselt ning 1 (ühes) eksemplaris paberkandjal.

Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Rõuge Vallavalitsus. Planeeringu koostaja edastab Rõuge Vallavalitsusele planeeringuga seotud materjalid jooksvalt planeeringu koostamise käigus.

9. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

- 9.1. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.
- 9.2. Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning teede lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja teede omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, koostöö kinnitus vajadusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Detailplaneeringu koostajal hankida tehnilised tingimused asjaspepuutuvatelt tehnovõrkude valdajatelt (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Rõuge Kommunaalteenus OÜ jms).
- 9.3. Planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada.

9.4. Lähtudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 vastu võetud määrusest nr 133 “Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused” koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub. Detailplaneering koostatakse ja kooskõlastatakse asjaomaste asutustega.

Isikud ja valitsusasutused, keda detailplaneeringu alusel kavandatud tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle detailplaneeringu vastu on esitatud Tabelis 1. Sõltuvalt planeeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Rõuge Vallavalitsus või planeeringumenetlusele järelevalvet teostav ametkond.

Tabel 1. Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse detailplaneeringu kaasamiskava. Koostöö tegijad ja kaasatavad isikud.

KOOSTÖÖ TEGIJAD		
Asutus/isik	Kaasamise alus/selgitus	Kaasamisviis
Transpordiamet	PlanS § 127 lg 1. Planeeringuala külgneb riigiteega, planeering hõlmab tegevusi riigitee kaitsevööndis, planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna liikluskoormus, planeeringuga kavandatakse ehitist, mis võib põhjustada maanteel liiklejatele visuaalseid häiringuid.	e-post
Päästeamet	planeering käsitleb tuleohutusnõudeid	e-post
KAASATAVAD ISIKUD		
Asutus/isik	Kaasamise alus/selgitus	Kaasamisviis
Rahandusministeerium, Riigihalduse minister	PlanS § 76 lg 2	e-post
Elektrilevi OÜ	PlanS § 127 lg 2. Planeeringualal asuvate taristuobjektide omanik/valdaja.	e-post
Telia Eesti AS		
Rõuge Kommunaalteenus OÜ		
Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus		
Võru Tarbijate Ühistu	PlanS § 127 lg 3. Isik, kelle huve planeering võib puudutada.	e-post
Planeeringuala lähiala kinnisasjade omanikud	PlanS § 127 lg 2. Isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.	Post e-post

Tagamaks planeerimiseaduse ja asjakohase info leviku kõigile huvilistele, kasutatakse info levitamiseks võimalikult laia infokanalite valikut. Täpsem kasutatavate infokanalite nimekiri on toodud Tabelis 2.

Tabel 2. Kasutatavad infokanalid

AJALEHED	
Mägede Hääl	Vallaleht
Võrumaa Teataja	maakondliku levikuga ajaleht
ELEKTROONILINE VÄLJAANNE	
Ametlikud Teadaanded	www.ametlikudteadaanded.ee, teavitatakse planeeringu algatamisest ja kehtestamisest
VEEBILEHED	
Rõuge valla veebileht	www.rauge.ee

Rõuge valla <i>Facebook</i> 'i leht	https://www.facebook.com/rougevald/
MUUD INFOKANALID	
Rõuge valla üldinfolist	rauge@rauge.ee

10. Detailplaneeringu ajakava:

Planeeringu orienteeruva ajakava koostamise aluseks on planeerimisseadus ja haldusmenetluse seadus. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ajakava on koostatud võimalikult parima koostöö korral erinevate osapooltega. Tabelis 3 toodud ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest. Ajakava on väljatöötatud planeerimisseaduses toodud menetluse põhjal ning arvestatud on maksimaalse lubatud ajaga.

Tabel 3. Detailplaneeringu koostamise ajakava

Detailplaneeringu menetluse etapp	Toimumise (eeldatav) aeg
Planeeringu algatamise ettevalmistamine – eelnõude koostamine (algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohad), hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks.	veebruar 2021
KSH eelhindangu koostamine (PlanS § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2)	veebruar 2021
Otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhindangu kohta ettepanekute küsimine isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine (PlanS § 81)	veebruar – märts 2021
Detailplaneeringu algatamine (PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1) ja KSH algatamata jätmine (KeHJS § 35)	mai 2021
Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitamine (PlanS § 77 lg 5, 6 ja 7, § 127 lg 1 ja 2)	mai 2021
Lähteseisukohtade avalikustamine valla veebilehel (PlanS § 81 lg 6)	mai 2021
Detailplaneeringu koostaja leidmiseks lihthanke korraldamine	juuni – juuli 2021
Detailplaneeringu eskiislahenduse (sh analüüsid, uuringud jms) koostamine, planeeringu korraldaja poolt üle vaatamine (PlanS § 82)	august - okt 2021
Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine ja materjalide korrigeerimine (PlanS § 82, 83, 84)	nov – dets 2021
Detailplaneeringu eskiisi esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ning nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS § 85)	jaan – veeb 2022
Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse tegemine volikogu poolt (PlanS § 86)	veeb 2022
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine (PlanS § 87, 88)	märts - aprill 2022

Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbitöötamine, väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine, materjalide korrigeerimine (PlanS § 89)	aprill 2022
Detailplaneeringu esitamine valdkonna eest vastutavale ministrile heakskiitmiseks (PlanS § 90)	mai 2022
Detailplaneeringu kehtestamine volikogu poolt (PlanS § 91)	august 2022

Tabel 4. Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse ning tankla detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangu seisukohtade tabel

Laekunud ettepanekud lähteseisukohtadele ja KSH eelhinnangule ning nendega arvestamine		
Esitaja ja kuupäev	Ettepanek, seisukoht või küsimus	Ettepanekuga / seisukohaga arvestamine/mittearvestamine
AS Aqua Marina 09.03.2021	Teeme ettepaneku kaasata meie kinnistu detailplaneeringu alasse eesmärgiga rajada tankla juurde teenindushoone.	Ettepanekuga arvestatakse. Nursi mnt 1 maaüksus on kaastatud detailplaneeringu planeeringualasse eesmärgiga määrata tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõigus, hoone toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoht.
Keskkonnaamet 23.03.2021 kiri nr 6-5/21/4871-2	Lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2 ² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.	Seisukohaga arvestatakse. Detailplaneeringu algatamise eelnõus on arvesse võetud Keskkonnaameti seisukohta KSH mittealgatamise vajaduse kohta. Detailplaneeringu menetluse käigus arvestatakse keskkonnatingimustega.
Transpordiamet 30.03.2021 kiri nr 7.1-2/21/5565-2	Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt. 1. Juurdepääs kavandada kohalike teede (nr 6970384 Pargi tänav ja nr 6970422 Tankla tänav) kaudu. 2. Kohalik tee nr 6970422 Tankla tänav asub riigimaal (25215 Nursi-Rõuge tee L3;	Seisukohtadega arvestatakse. Lähteseisukohtadesse on lisatud nõue arvestada detailplaneeringu koostamisel Transpordiameti 30.03.2021 kirjas nr 7.1-2/21/5565-2 toodud seisukohtadega.

	katastritunnus 69701:004:0195). Kohalikul omavalitsusel palume esitada meile taotlus maa võõrandamiseks, et tagada juurdepääs planeeringualale. 3. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele. 4. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. 5. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon. 6. Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega. 7. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg-jalgrattatee eraldada sõiduteest vaheribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5. 8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist	
--	---	--

	ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. 9. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel. 10. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku seda maad tehnovõrkude paigutuseks kasutada. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil. 11. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide	
--	---	--

	seisukorda ja teostada läbilaskearvutused. 12. Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. 13. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljachitamiseks. 14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. 15. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms. 16. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (https://teeregister.mnt.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi. 17. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata	
--	--	--

	joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. 18. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad.	
Planeeringualaga piirneva kinnisasja omanik 31.03.2021	See suur kaubanduskeskus ei sobi kohe kindlasti sellele platsile. 1. Esiteks rikub meie maja vaatevälja suurepärasele vastasmäele, kus asub ilus vana-haiglamägi, kirik ja muidu ilus loodus, samuti jääb varjatuks Eesti Ema monument. 2. Ta rikub meie privaatsust. Meil on hea rahulik elukoht, pole mingit sagimist ega	Seisukohaga arvestatakse osaliselt. Rõuge Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamise ettevalmistamisel leidnud, et kaubanduskeskus sobib määratud asukohta. Algatamise otsuse eelnõus on toodud vastavad põhjendused ja kaalutlused. Detailplaneeringu algatamisel on vara hinnata kas ja kuidas hakkavad kavandavad hooned mõjutama olemasolevaid vaateid. Detailplaneeringu koostamise käigus koostatakse maastikuanalüüs, mille eesmärk on anda parim võimalik lahendus kavandatavate hoonete asukohtadele, et säilitada ja toetada piirkonna väärtusi. Seisukohaga arvestatakse osaliselt.

	suurt liiklust. Lapsed saavad meie tänaval rataste ja rulaga sõita.	Rõuge alevik on linnalise asutusega alevik ning selle ruumilises arengus tuleb lähtuda vastavalt maakonnaplaneeringule tihendamisest. Detailplaneeringu koostamise käigus on ette nähtud koostada ka liiklusskeem, millega antakse parim võimalik lahendus nii jalakäijate kui sõidukite liikumiseks.
	3. Kaob ära meie turvalisus. Siin hakkab palju igasugust rahvast käima. Liiklus tiheneb. Näen praegugi, mis toimub tanklas. Eriti õhtutundidel ja öösi, kui noored autodega kummi vilistavad ja kiirendavad.	Seisukohaga arvestatakse osaliselt. Rõuge alevik on ühinenud viie valla keskuseks, ning selle arenemine ja rahva liikumine loomulik. Detailplaneeringuga seatakse kuritegevuse riske leevendavad meetmed.
	4. Kaubaautod ja prügiautod tekitavad kõva müra, heitgaase, külmikute mootorid undavad päris kõvasti ja prügikastid haisevad.	Seisukohaga arvestatakse osaliselt. Kauba- ja prügiautode müratase ei ületa lubatud mürataseme piire. Detailplaneeringu koostamisel on võimalik arvesse võtta külmikute mootorite paiknemise suunda ning määrata müra summutamiseks meetmeid (nt täiendavad haljastus). Samuti on võimalik prügikastide asukoha valida vastavalt ja nendest tuleneva mõju leevendamiseks määrata meetmeid.
	5. See kole tankla niigi rikub vaadet Eesti Emale ja nüüd veel see suur kaubanduskeskus.	Seisukohaga ei arvestata. Antud seisukoht on esitaja subjektiivne arvamus. Detailplaneeringu koostamisel pannakse suurt rõhku kavandatavate ehitiste arhitektuurile ja paiknemisele, et need sobituks antud keskkonda ning annaksid piirkonnale lisaväärtust.
	6. Pakun välja palju sobivamaid kohti sellele keskusele: • Viitina mnt äärde (ristmikule);	Ettepanekuga ei arvestata. Detailplaneeringu algatamisel on põhjendatud kaubandus- ja teeninduskeskuse asukohavalikut võttes arvesse

	• Vana tankla asukohale; • Vana kaalukoja asemele; • Endine infopunkt Ala-Rõuges; • Endine tööstuspood (praeguse poe vastas); • Uue tänava majade vahele. Seal ei sega ühtegi vaadet; • Viitina mnt ääres on palju vaba maad. Need kohad ei sega kedagi. On ilusti oma ette, ei häiri kedagi, mis seal toimub või kes seal käib.	kõrgema taseme planeeringuid, valla arengusuundi ning eeldust, et areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil ning soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Ettepakus sisalduvad asukohad ei vasta kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamiseks vajalikele eeldustele.
	Eesti Ema, tankla ja kaubanduskeskus – need objektid ei sobi omavahel kokku.	Seisukohaga ei arvestata. Antud seisukoht on esitaja subjektiivne arvamus. Detailplaneeringuga luuakse terviklahendus, et üks objekt väärtustaks teist.
	Meie tänaval jalutavad vanakesed ja lasteaia lapsed. Nad kõik imetlevad ilusat loodust ja vaadet. Siin on hea ja turvaline liikuda, pole suurt liiklust. Aga kuhu nad siis nüüd peavad minema jalutama, keskusesse või?	Seisukohaga ei arvestata. Planeeringuala läheduses on Rõuge park, mis annab võimaluse piirkonna elanikel viibida ja liikuda nii roheluses kui liiklusest eemal. Detailplaneeringu koostamise käigus on ette nähtud koostada ka liiklusskeem, millega antakse parim võimalik lahendus nii jalakäijate kui sõidukite liikumiseks.
Rahandusministeerium 01.04.2021 kiri nr 14-11/1806-2	Olemasolevat keskkonda arvestades, teeme piirkonna terviklikuma ruumilahenduse saavutamiseks ettepaneku kaaluda planeeritava ala laiendamist ning hõlmata alasse Nursi mnt 1 (69701:004:0188), Nursi mnt 2 (69701:004:0192), Alaveski (69701:004:0184), Kaevu (69701:004:0186) maaüksused ja Sänna mnt-Viitina mnt- Võru mnt- Nursi mnt ristmiku. Planeeritava ala	Ettepanekuga arvestatakse osaliselt. Planeeringualasse on ettepanekust lähtuvalt hõlmatud Nursi mnt 1 (69701:004:0188) ja Kaevu (69701:004:0186) maaüksused ning Sänna mnt-Viitina mnt- Võru mnt- Nursi mnt ristmik. Nursi mnt 2 (69701:004:0192), ja Alaveski (69701:004:0184) maaüksuste osas on kehtivad

	selline ulatus võimaldab terviklikumalt lahendada liikluskorralduse põhimõtteid ja Eesti Ema monumendiga seotud avalikku ruumi.	detailplaneeringud (märgitud lähteseisukohtade punktis 6. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvesse võtta lähialal kehtivate detailplaneeringute lahendusi, et moodustuks ühtne tervik. Juhul kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub vajadus muuta olemasolevate detailplaneeringute lahendust (nt liiklusskeemist tulenevalt), siis on võimalik detailplaneeringu menetluse käigus planeeringuala suurendamine.
	PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Sama § lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Seega ei saa olla detailplaneeringu koostamise eesmärk kehtetuks tunnistamine.	Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu algatamise eelnõus ja lisades on parandatud detailplaneeringu koostamise eesmärgi sõnastust vastavalt ja sõnastatud see järgmiselt: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Laadaplatsi maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0194) kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ning Nursi mnt 1 maaüksusele (katastritunnus 69701:004:0188) tankla teenindushoone kavandamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse, hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine.
	KSH eelhindang. Juhime tähelepanu eelhindangu punktile 6. Märgime, et toodud loetelu ei anna ülevaadet kavandatava tegevuse ja strateegiliste dokumentide seosest. KSH eelhindangu ülesanne on hinnata kavandatava tegevuse vastavust kehtivate strateegiliste dokumentidega, sh maakonnaplaneeringuga.	Ettepanekuga on arvestatud. KSH eelhindangu punkti 6 on täiendatud vastavalt ettepanekule.

	Palume täiendada KSH eelhinnangut ja välja selgitada kas kavandatav tegevus on strateegilisi dokumente toetav või nendega vastuolus.	
	Rahandusministeerium on seisukohal, Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse detailplaneeringu KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.	Seisukohaga arvestatakse. Detailplaneeringu algatamise eelnõus on arvesse võetud seisukoht KSH mittealgatamise vajaduse kohta. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtades on märgitud nõue, et detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.
Planeeringualaga piirneva kinnisasja omanik 30.03.2021	Piirneva kinnistu omanikuna olen seisukohal, et kaubandus- ja teeninduskeskus on vajalik nii külalistele kui kohalikele elanikele. Oluline on, et teeninduskeskuse ehitiste ja rajatistega ning tegevusega ei väheneks piirkonnas elavate inimeste elukeskkond ja läheduses paiknevate kinnistute väärtus.	Seisukohaga arvestatakse. Detailplaneeringu koostamisel pööratakse suurt rõhku kavandatavate ehitiste arhitektuursele sobivusele piirkonda selle väärtustamiseks. Kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamine ning tankla arendus loovad eeldused majanduslikuks arenguks Rõuge alevikus ning avaldab positiivset sotsiaalset mõju kuivõrd võimaldab pakkuda Rõuge aleviku elanikele ja külastajatele mitmekesisemat kaupa ja teenuseid kaasaegses keskkonnas.
	Ettepanek muuta Pargi põik tänava liiklusskeemi ja muuta tänav läbitavaks vaid jalakäijatele ja jalgratturitele. Muudatus välistab ringliikluse, tagab liiklejate ohutuse ja suurendab tunduvalt piirnevate kinnistute elanike, samuti külaliste turvalisust ning parandab elukeskkonda.	Ettepaneku arvestamist kaalutakse planeeringuala liiklusskeemi koostamisel. Detailplaneeringu koostamise käigus nähakse ette ühtse liikumisvajadustest tuleneva liiklusskeemi koostamist, kus võetakse arvesse planeeringuala ja selle lähipiirkonda tervikuna.

	Ettepanek säilitada Pargi tänaval liikluspiirang 30 km/h.	
	Vajalik on ehitada kaubanduskeskuse kinnistule aed planeeringualaga piirneva Pargi tänav 2 (69701:004:0126) kinnistu kaitseks müra ja saaste eest. Piirdeks sobib mehaaniliselt vastupidav, stabiilne, 1.80 m kõrgune moodulaed. Aed peaks olema võimalikult pikaajalise kestusega, ohutu, tulepüsiv, ühilduv ja sobiv visuaalselt keskkonda, mugav ja hooldusvaba. Lisaks aiale pean oluliseks müra ja tolmu tõkkeks kiiresti kasvavat aastaringselt igihaljast hekki. Heki istutuskaukus aiast ja kinnistute piirist sõltub taimede liigist. Aia ja heki valdus, omand, samuti hoolduskohustus jääks kaubandus- ja teeninduskeskusele.	Ettepanekuga arvestatakse. Planeeringu koostamisel võetakse arvesse esitatud ettepanekut ning leitakse parim võimalik lahendus kaubandus- ja teeninduskeskusest tulenevate võimalike häiringute leevendamiseks.
		Ettepanekuga arvestatakse. Lähteseisukohtade punkt 7.13 näeb ette detailplaneeringus planeeringu rakendamise võimaluste ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja määramise.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Niilo
volikogu esimees