

Töö nr DP-02-2019/2021



Järvekalda ja Kolmnurga maaüksus Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond

DETAILPLANEERING

KÖIDE I Seletuskiri ja joonised

Tellijaja:

Rõuge Vallavalitsus

Ööbikuoru 4, Rõuge alevik, Rõuge vald 66201, Võru maakond

Telefon: +372 785 9312

E-post: vald@rauge.ee

Reg. nr. 75001885

Koostaja:

Jaan Vene

Jaan Vene Projektbüroo OÜ

MTR.nr.EEP002286

Reg.12068470

Haavaniidu, Haanja küla, Rõuge vald 65101, Võrumaa

Tel. 78 78887, Mob. +372 517 62 63

jaanvene.projekt@gmail.com

Vastutav arhitekt:

Li Otsing

Kutsetunnistus 1172019

Rõuge tee 9-3, Haanja 65101, Võrumaa

Tel. 5263317

E-mail. liotsing@gmail.com

SISUKORD

SISUKORD	2
A. SELETUSKIRI	4
1. Töö nimetus	4
1.1 Planeeringu tellija ja korraldaja	4
1.2 Planeeringust huvitatud pool ja finantseerija	4
1.3 Planeeringu koostaja	4
2. Detailplaneeringu koostamise alus	5
3. Üldandmed	5
3.1 Planeeringu eesmärk	5
3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus	5
3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	7
4. Seos teiste strateegiliste dokumentidega	8
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	11
5.1. Olemasolev olukord	11
5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	11
5.3. Kitsendused planeeringualal	12
5.3.1. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	12
5.3.2. Suurjärve kalda kaitse vööndid	12
5.3.3. Haanja looduspargi Keskusala piiranguvöönd	13
5.3.4. Natura 2000 võrgustik	13
5.3.5. III kaitsekategooria kaitsealune liik	13
5.3.6. RMK matkarajad ja matkateed	14
6. Planeeringu lahendus	14
6.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	14
6.2. Krundi ehitusõigus	14
6.3. Ehitise ehituslike tingimuste määramine ja ehitise arhitektuursed ning kujunduslikud tingimused	16
6.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus	18
6.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	19
6.6. Ehitistevahelised kujad	20
6.7. Tehnovõrgud ja -rajatiste asukohad	20
6.7.1. Veevarustus	20
6.7.2. Kanalisatsioon	20
6.7.3. Sademevesi, drenaaž	21
6.7.4. Elektrivarustus	21
6.7.5. Soojavarustus	21
6.7.6. Telekommunikatsioon ja side	22
6.7.7. Tehnovõrkude koondtabel	22
6.8. Tuleohutus	22
6.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal	23
6.10. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	24
6.11. Ehituskeeluvööndisse ehitamine	25
6.12. Reaalservituutide määramise vajadus	25
6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	26

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

6.14	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	26
6.15	Planeeringu realiseerimine.....	26
6.16	Planeeringu elluviimise kava	27
B.	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED	28
C.	GRAAFILISE OSA JOONISED	29
1.	DP-1 Asukohaskeem.....	29
2.	DP-2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	30
3.	DP-3 Olemasolev olukord	31
4.	DP-4 Põhijoonis tehnovõrkudega	32
5.	DP-5 Vaatevälja joonis	33

A. SELETUSKIRI

1. Töö nimetus

Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuse detailplaneering,
Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond.

1.1 Planeeringu tellija ja korraldaja

Rõuge Vallavalitsus
Ööbikuoru 4, Rõuge alevik, Rõuge vald 66201, Võru maakond
Telefon: +372 785 9312
E-post: vald@rauge.ee
Reg. nr. 75001885

1.2 Planeeringust huvitatud pool ja finantseerija

Katri Suurmann
Järvekalda, Rõuge alevik, Rõuge vald 66201, Võru maakond

1.3 Planeeringu koostaja

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja 65101, Võrumaa
Tel. 5176263
E-mail: jaanvene.projekt@gmail.com
MTR EEP002286
Reg.nr. 12068470

Vastutav diplomeeritud arhitekt, tase 7
Li Otsing
Kutsetunnistus 1172019
Rõuge tee 9-3, Haanja 65101, Võrumaa
Tel. 5263317
E-mail: liotsing@gmail.com

2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu 29. jaanuar 2019 otsus nr 1-3/5 „Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine jätmine“.

Otsuse lisad: Lisa 1 Planeeringuala asukohaskeem
Lisa 2 Lähteseisukohad
Lisa 3 KSH eelhinnang

Detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rõuge Vallavolikogu (Ööbikuoru 4, Rõuge alevik 66201, Võrumaa).

Detailplaneeringu koostaja on Jaan Vene Projektbüroo OÜ (Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Võrumaa).

3. Üldandmed

3.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Järvekalda maaüksuse kruntideks jagamine ning kruntidele ja Kolmnurga maaüksusele üksikelamute ja abihoonete ehitusõiguse ja maakasutuse sihtotstarvete määramine.

3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.

Planeeritav ala moodustub Rõuge vallas Rõuge alevikus Järvekalda (69701:004:0129) ja Kolmnurga (69701:004:0128) maaüksustest. Planeeringualasse on kaasatud ka Kaarsilla (69701:004:0130) ja osaliselt 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (69701:005:2810) katastriüksused. Planeeritava ala suurus on ca 1,7 ha.

Planeeringuala piirneb põhjast Võru mnt 2 (katastritunnus 69701:004:0070), kirdest Suurjärv (katastritunnus 69801:001:0353), läänest Rõuge metskond 32 (katastritunnus 69701:004:0630), kagust Viitina mnt 7 (katastritunnus 69701:004:0217) ja Viitina mnt 3 (katastritunnus 69701:004:0215), lõunast ja läänest transpordimaa Kaarsilla (katastritunnus 69701:004:0070) ning 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee (katastritunnus 69701:005:2810) maaüksusega.

Juurdepääs planeeringualale on 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku teelt.

Olemasolevate katastriüksuste andmed on tabelis 1 ja 2 (väljavõte Maa-ameti andmebaasist).

Tabel 1. Planeeringuga piirnevate maaüksuste andmed:

Maaüksus	Kat.tunnus	Sihtotstarve
Võru mnt 2	69701:004:0070	Ärimaa 100%
Suurjärv	69801:001:0353	Veekogude maa 100%

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Rõuge metskond 32	69701:004:0630	Maatulundusmaa 100%
Viitina mnt 7	69701:004:0217	Elamumaa 100%
Viitina mnt 3	69701:004:0215	Elamumaa 100%
Kaarsilla	69701:004:0130	Transpordi maa 100%
25195 Käärso-Rõuge -Luutsniku tee	69701:005:2810	Transpordi maa 100%

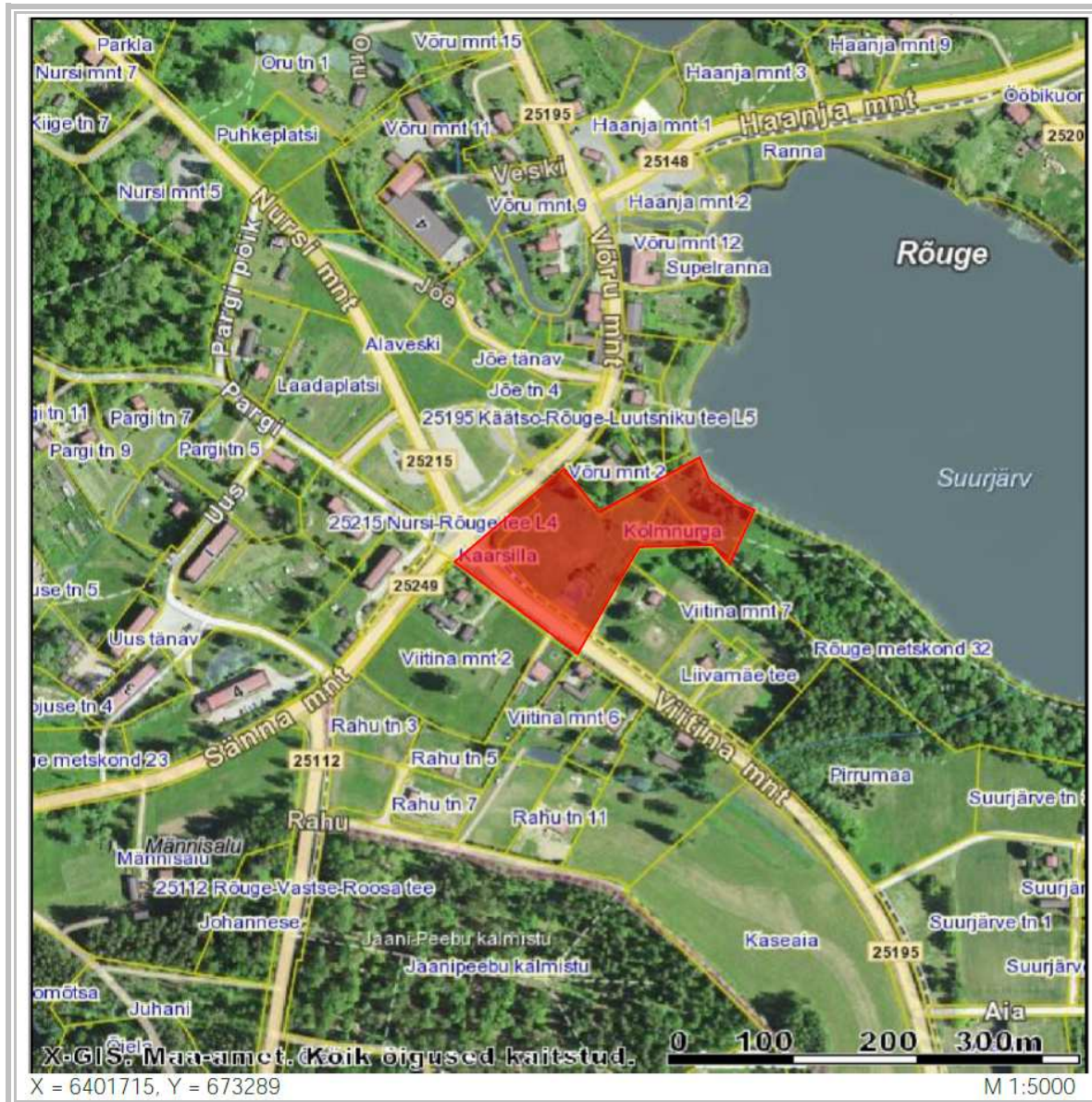
Tabel 2. Planeeringuga haaratud maaüksuste andmed:

Järvekalda katastriüksus:

Pindala	11946 m²
Looduslik rohumaa	11021 m ²
Metsamaa	118 m ²
Muu maa	807 m ²
Katastriüksuse number	69701:004:0129
Registriora	592641
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Eraomand

Kolmnurga katastriüksus:

Pindala	1285 m²
Looduslik rohumaa	1104 m ²
Metsamaa	181 m ²
Katastriüksuse number	69701:004:0128
Registriora	2634141
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Eraomand



Kaart 1. Asukoha skeem Maa-ameti kaardirakenduse ortofoto kaardil.

3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering, Evox Invest OÜ töö nr DP 12-06-12, 2012a. Kehtestatud 19.06.2014 Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 28.
- Järvekalda, Kolmnurga maaüksuse topo-geodeetiline uuring. GeoTerra OÜ töö nr 06-2019, 05.01.2019.
- RMK ettepanek Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu algatamise kohta 14.01.2019 nr 3-1.1/4033.
- Liivamäe kinnistu detailplaneering, Evox Invest OÜ töö nr AM 15-09-08. Kehtestatud Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 53 07.09.2011.

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

- Võru mnt 1, 3, 5, 7, 9; Ala-Rõuge Veski; Ala-Rõuge Arengu; Mini; Arengu alajaam ja nende lähikümbruse detailplaneering. Kehtestatud 28.11.2001 Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 34.
- Rahandusministeeriumi seisukoht Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu KSH vajalikkusest ja ettepanekud lähteseisukohtadele 22.01.2019 nr.14-11/9505-2.
- Maanteeameti seisukohad Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks 16.01.2019 nr 15-2/18/59237-2.
- Keskkonnaameti seisukoht Järvekalda ja Kolmnurga katastriüksusel detailplaneeringu koostamiseks 11.01.2019 nr 6-2/18/20356-2.
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33202787.
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 340115.
- Võru maakonnaplaneering 2030+

Kasutatud normdokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Planeeringute soovituslikud leppemärgid;
- Soovitused detailplaneeringute koostamiseks;
- Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002)
- Linnatänavad (Eesti standard EVS 843:2016);
- Rajatise ehitusprojekt (Eesti standard EVS 907:2010);
- Maakatastriseadus;
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015määrus nr 54, kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015004>);
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Veeseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Arendatavate alade arhitektuursed tingimused / soovitused Rõuge alevikus ja selle lähikümbruses; http://rouge.kovtp.ee/documents/822972/90442/Rouge_arh_tingimused.pdf/aede550b-7685-4b21-b2ad-e26cae2c1be?version=1,0;
- Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2018-2029.

4. Seos teiste strateegiliste dokumentidega

Üleriigiline planeering “Eesti 2030+”

Üleriigiline planeering “Eesti 2030+” (vastu võetud 30.08.2012) on koostatud, et anda suuniseid otstarbekamaks ruumi kasutamiseks Eesti riigi kui terviku mõistes. Planeeringu peamine arengueesmärk on tagada elamisvõimalused Eesti igas asustatud paigas, mis eeldab kvaliteetset elukeskkonda, häid ja mugavaid liikumisvõimalusi ning varustatust oluliste võrkudega.

Eesti ruumilise arengu visioon aastaks 2030 on olla sidusa ruumistruktuuriga riik, kus toimivad hästi nii maapiirkonnad kui ka linnad. Eesmärgiks on tekitada hajalinnastunud

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

ruum, kus on kombineeritud linnas pakutavate kvaliteetteenuste kättesaadavus, linlik ja liikuv eluviis ning maal elamise eelised.

Võrumaa maakonnaplaneering 2030+

Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 13.04.2018) seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on Rõuge alevik määratud linnalise asutusega alaks. Linnalise asustuse alad on määratletud eesmärgiga tõsta olemasoleva keskuse tihedust ja kompaktsust. Maakonnaplaneering on sätestanud põhimõtted linnalise asustuse alade ruumiliseks arendamiseks, mille kohaselt on linnalise asustuse alad Võru maakonnas elanike, töökohtade ja teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral ning asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade kasutusele võtmist.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala riikliku tähtsusega Rõuge- Haanja-Kütiorg väärtuslikule maastikule. Väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks on maakonnaplaneeringus ette nähtud põhimõtted väärtuslike maastike säilimiseks sh uute hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb säilitada olemasolevad väärtused ning sobitada uued ehitised kooskõlas olemasolevatega. Maa sihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada, et säiliks olemasolev maastiku muster. Hoonete ehitamisel, sealhulgas ümberehitamisel, tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone. Säilitada vaated väärtuslikele maastiku elementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.

Detailplaneeringuga kavandatu järgib maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtteid piirkonna ruumilise ja funktsionaalse sidususe ja mitmekesise elukeskkonna säilimise soodustamiseks ning linnalise asustuse ala arendamiseks. Detailplaneeringu planeeringuala paikneb linnalise asustusega Rõuge aleviku keskel funktsionaalselt ja tehnilise infrastruktuuri paiknemise osas soodas asukohas ning järgib tihendamise printsiipi kuivõrd hoonestus kavandatakse soodsat juurdepääsu omavale tühjale maa-alale.

Rõuge valla arengukava

Rõuge valla arengukava 2019-2035+ kehtestati Rõuge Vallavolikogu 22.10.2019 määrusega nr 16. Arengukava visiooni järgi on Rõuge roheline, hooliv ja arenev vald, kus kõigil on hea olla. Siin elavad õnnelikud, ühtehoidvad ja kodukohta väärtustavad inimesed. Üksikasjalikult on eesmärgid ja tegevussuunad välja toodud valdkondlikult: haridus ja noorsootöö; kultuur, sport ja vaba aeg; elukeskkond; keskkond ja heakord; ettevõtlus ja turism; sotsiaalhoolekanne ja tervis; juhtimine.

Arengukavas on toodud, et elukeskkonna valdkonna eesmärgi kohaselt toimub ruumi planeerimine terviklikult, arvestades erinevate huvigruppide vajadusi ja ootusi. Elukeskkonna valdkonna eesmärk aastaks 2035 on, et elukeskkond on turvaline ning

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

toimivad elukondlikud teenused. Arengukava eesmärk aastaks 2035 on muuhulgas tagada rahvastikuarvu stabiilsus.

Detailplaneeringuga kavandatud on kooskõlas arengukavas seatud eesmärkidega ning toetab eesmärkide saavutamise eeldusi ja võimalusi luues Rõuge alevikku terviklikku ruumikasutust ning pakkudes kvaliteetsemat elukeskkonda erinevatele huvigruppidele (erinevad kohalikud vanusegrupid, külastajad, puhkajad).

Rõuge valla üldplaneering

Rõuge vallal puudub Rõuge piirkonna osas kehtestatud üldplaneering. Rõuge valla üldplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Rõuge Vallavolikogu 17.04.2018 otsusega nr 1-3/36 „Rõuge valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“, mida on muudetud Rõuge Vallavolikogu 27.08.2019 otsusega nr 1-3/56 „Rõuge Vallavolikogu 17.04.2018 otsuse nr 1-3/36 „Rõuge valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ muutmise“.

Rõuge valla üldplaneeringu eesmärk on kohandada Rõuge vald ruumiliselt kompaktseks, kvaliteetseks, hästi funktsioneerivaks, keskkonnasõbralikuks ning ökonoomseks elukeskkonnaks rõhuasetusega teenuste kättesaadavusele, maamajandus- ja ettevõtlusalade (taas)elustamisele.

Detailplaneeringuga kavandatu toetab koostamisel oleva Rõuge valla üldplaneeringu eesmärki kuivõrd loob võimalusi Rõuge aleviku jätkusuutlikkuse arengule, rahvastiku kasvule, elujõu ja konkurentsivõime tõstmisele.

Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuse maastikuanalüüs – eksperthinnang

AS Kobras poolt on koostatud „Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuse maastikuanalüüs – eksperthinnang“ Rõuge Vallavalitsuse tellimusel.

Maastikuanalüüsi kokkuvõtteks leetakse, et kinnistute läbimõeldud ja planeeritud hoonestamine muudab küll tänast maastikuilmet, kuid ei riku selle väärtust, samuti tagab see edaspidise kinnistute hooldamise, mida tuleb olulisena just positiivse mõju poolest välja tuua. Maastikuanalüüsis toodud juhiste järgmisel säilib Viitina maanteelt vaade monumendile Eesti Ema ning kaugvaade üle ürgoru Rõuge Maarja kirikule.

Maastikuanalüüsiga on antud detailplaneeringu koostamiseks ettepanekud:

- 1) Kolmnurga kinnistu hoonestusala kõrgust tuleb piirata 5 m, see on absoluutkõrguseni 136,0 m. Selline maksimaalne hoone kõrgus säilitab kiriku ja ürgoru parema vaadeldavuse;
- 2) lisada kõrg- ja madalhaljastuse rajamise piirangud, haljastuse kõrgus ei tohi olla üle 1,5 m ning seada tingimuseks, et hekke võib rajada kuni 1,2 m kõrgusena, tsoonist järve poolisel alal võib lubada kuni 5 m kõrguse haljastuse rajamist. Samuti on nõue enne haljastuse rajamist kooskõlastada haljastuseprojekt kohaliku omavalitsusega;
- 3) lubada kuni 1,2 m kõrguste hekkide rajamist krundipiiride eraldamiseks, selle piiramine ei ole tarvilik, sest mõju vaadetele Viitina maanteelt ei ole oluline.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

5.1. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala hõlmab Rõuge vallas Rõuge alevikus Järvekald ja Kolmnurga maaüksuseid ning osaliselt Kaarsilla ja 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee maaüksuseid. Planeeringuga haaratav ala on ca 1,7 ha. Järvekald ja Kolmnurga katastriüksusest väljapoole tegevusi ei kavandata välja arvatud Rõuge Suurjärve kaldaalale paadisilla rajamine.

Planeeringuala reljeef on langev põhja ja kirde suunas piirnedes 25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee ja Rõuge Suurjärvega. Käärso-Rõuge-Luutsniku teelt avanevad vaated Rõuge alevikule ja Rõuge Maarja kirikule. Järvekald kinnistul asub amortiseerunud ja kasutuskõlbmatu pumplahoone (ehitisregistri kood 121273032) ehitusaluse pindalaga 16 m². Planeeringualal kasvab väheväärtuslikke lehtpuid, põõsaid ning asub tiik. Tiik ja sellest väljavoolukraav on vähese veehulgaga ja kinnikasvanud.

Juurdepääs kinnistule on tagatud reaalservituudiga Viitina mnt 3 maaüksuse (katastritunnus 69701:004:0215) äärest mahasõiduga Viitina maanteelt (25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee).

Planeeritavat ala läbib elektri- ja sidekaabli rajatis. Planeeritavat ala läbib Rõuge Suurjärve poolsel kaldanõlval RMK poolt majandatav Rõuge Ürgoru matkarada (RMK halduses alates 2009 aastast).

Tabel 3. Planeeringualal kehtivad kitsendused on alljärgnevad:

Kitsendus	Mõju ulatus	Mõjuala pindala
25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee	10 m	244 m ²
Elektrikaabli rajatised	1m	156 m ² mõlemale poole kaabli välispinnast
Sidekaabli rajatised	2m	367 m ² mõlemale poole kaabli välispinnast
Rõuge Suurjärve ehituskeeluvöönd	50m	3985 m ²
Rõuge Suurjärve veekaitsevöönd	10 m	795 m ²
Rõuge Suurjärve kallastada	4 m	276 m ²
Haanja looduspargi kaitseala	Kogu DP ala	1,7 ha
Natura 2000 Haanja linnu- ja loodusala	Kogu DP ala	1,7 ha

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Rõuge alevikus Rõuge Suurjärve edelakaldal. Planeeritav ala jääb väikeelamute piirkonda. Ümbritsevad kinnistud on enamuses elamumaad, kus suurim

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

hoonete korruselisus on 2 korrust. Planeeringuala piirneb lõunast ja läänest asfaltkattega 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku teega, mis on keskmise liiklustihedusega. Planeeritav maaüksus piirneb Viitina maantee ääres Rõuge aleviku kergliiklusteega. Mahasõit planeeritavale alale on ühine Viitina mnt 3 kinnistuga 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku teelt.

Rõuge aleviku bussipeatus ja kaubanduskeskused jäävad planeeringualast ca 300 m kaugusele, Rõuge kool ca 1,0 km kaugusele.

Planeeringu lähedusse jääb Eesti Ema monument (ca 72 m kaugusele) ja Nursi mnt ääres (ca 100 m kaugusel) paiknev tankla. Tankla ohtlik ohutsoon (90m) ei ulatu planeeringualale.

Planeeringus tuleb arvestada vaadete säilimisega Viitina maantee poolt Eesti Ema monumendile ning vaatega Rõuge Suurjärvele ning kiriku suunas.

5.3. Kitsendused planeeringualal

5.3.1. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Planeeringuala piirneb edelast ja loodest riigile kuuluva 25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku teega. Tegevusel planeeringualal tuleb arvestada riigitee kaitsevööndiga (10 m äärmise sõiduraja välimisest servast).

5.3.2. Suurjärve kalda kaitse vööndid

Veekogu kalda kaitse vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir.

Kõige suurema ulatusega ulatub planeeringualale kalda piiranguvöönd, mis üle kümne hektari suurusel järvel (Suurjärv järvel 13,5 ha) on 100 m. Looduskaitseaduse § 37 lg 3 sätestab tegevused, mis on keelatud ranna või kalda piiranguvööndis. Hoonete rajamine kalda piiranguvööndis ei ole keelatud tegevuste nimekirjas. Looduskaitseaduse § 37 lg 2 kohaselt on ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Planeeritaval alal puudub metsamaa kõlvik.

Suurjärve ehituskeeluvööndi ulatus on 50 m. Looduskaitseaduse kohaselt ehituskeeld ei laiene tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega.

Veekaitsevööndi ulatus Suurjärvel on 10 m. Veeseaduse § 119 punkti 5 kohaselt on veekaitsevööndis ehitamine keelatud, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega.

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Kallasraja laius Suurjärvel on 4 meetrit. Suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, on see 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

5.3.3. Haanja looduspargi Keskusala piiranguvöönd

Planeeringuala jääb Haanja looduspargi Keskusala piiranguvööndisse. Kõik tegevused antud alal peavad olema kooskõlas Haanja looduspargi kaitse-eeskirjaga (vastu võetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr 10 22.01.2015). Haanja looduspargi Keskusala piiranguvööndi kaitse-eesmärk on maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Keskusala piiranguvööndis kaitstavad elupaigad on vähe- kuni kesктоitelised mõõdukalt kareda veega järved, looduslikult rohketoitelised järved, liigirikkad niidud lubjavesel mullal, niiskuslembesed kõrgrohustud, aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud ning liigirikkad madalsood.

Uute ehitiste kavandamisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku ajaloolis-kultuurilise taustaga.

5.3.4. Natura 2000 võrgustik

Terve planeeringuala kuulub Natura 2000 loodus- ja linnualasse. Natura 2000 on üleeuroopaline loodus- ja linnualade võrgustik selleks, et kaitsta Euroopa väärtuslikke ja ohustatud looma-, linnu- ja taimeliike ning nende elupaiku ja kasvukohti.

Ala kuulumine Natura võrgustikku ei välista majandustegevust (sh ehitustegevust). Üldjuhul tähendab see senise looduskasutuse jätkuvat lubamist ja ka mõistlikku arendustegevust.

5.3.5. III kaitsekategooria kaitsealune liik

Suurjärve kallas on märgitud umbes 30 m laiuse alana III kaitsekategooriasse arvatud ja ühtlasi loodusedirektiivi II lisas nimetatud liigi saarma (*Lutra lutra*) elupaigaks. Saarmas (*Lutra lutra*) on III kaitsekategooria kaitsealune liik. III kaitsekategooriasse arvatakse liigid, mille arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine ja mille arvukus on vähenenud sedavõrd, et ohutegurite toime jätkumisel võivad nad sattuda ohustatud liikide hulka.

Piiritlemata III kategooria kaitsealuse liigi elupaigas rakendub isendi kaitse (looduskaitseeadus § 48 lg 4), kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ja rände ajal on looduskaitseeaduse § 55 lg 6 kohaselt keelatud).

Saarmas on levinud üle terve Eesti ja teda hinnatakse arvukaks. Populatsiooni suurus on hinnanguliselt 1500-2000 isendit ning see on viimastel aastakümnetel olnud tõusuteel. Saarma

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

kodupiirkond on suur. Liik on Eestis kaitse all (III kaitse kategooria), kuna Euroopas on saarma arvukus tugevalt langenud. Saarma arvukus sõltub olulisel määral toidubaasist, millest suure osa moodustavad veelised (kalad, konnad, jõevähid) liigid. Otseselt ja kaudselt piiravad saarma arvukust kopra- ja kalapüük, ebaseaduslik küttimine, elupaikade halvenemine, toksiliste ühendite sattumine vette jm. Arvestades loodusmaastiku ja asustuse tihedust võib olla saarma elutsemine Suurjärve Rõuge aleviku piires olevatel kallastel vähetõenäoline. Inimtegevusel (sh ehitustegevus) tuleb kinni pidada looduskaitseseaduses toodud nõuetest.

5.3.6. RMK matkarajad ja matkateed

Detailplaneeringu ala läbivad RMK poolt majandatav Rõuge Ürgoru matkarada (RMK halduses alates 2009 aastast) ja RMK matkatee Peraküla- Aegviidu- Ähijärve haru (aastast 2013). Mõlemad rajad läbivad planeeringu ala sama trassi pidi.

6. Planeeringu lahendus

6.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Järvekalda maaüksuse jagamise kolmeks elamumaa krundiks. Planeeringuala kruntideks jaotamisel on lähtutud lähiala väljakujunenud maakasutusest.

6.2 Krundi ehitusõigus

POS 1 **5854 m² -krundi pind** **(moodustub Järvekalda jagamisel)**

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

EP 90%, Ä 10%	- krundi kasutamise sihtotstarve
E 90%, Ä 10% (kodukontor)	- katastriüksuse sihtotstarve
2290 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
460 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
15%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
8,7 m /7.0m abihoone	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

POS 2 **3326 m² -krundi pind**
(moodustub Järvekalda jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

EP 100%	- krundi kasutamise sihtotstarve
E 100%	- katastriüksuse sihtotstarve
950 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
235 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
25%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
1	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
8,5m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

POS 3 **1779 m² -krundi pind**
(moodustub Järvekalda jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

EP 100%	- krundi kasutamise sihtotstarve
E 100%	- katastriüksuse sihtotstarve
902 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
360 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
40%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
8,5m / 7,0m abihoone	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

POS 4 **1285 m² -krundi pind**
(Kolmnurga maaüksus)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

EP 100%	- krundi kasutamise sihtotstarve
E 100%	- katastriüksuse sihtotstarve
140 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
85 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
60%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
1	- hoonete suurim lubatud arv krundil
1	- hoonete suurim lubatud korruste arv
20-45°	- soovitatav katusekalle
5 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

POS 5 698 m2 -krundi pind
(moodustub Järvekalda jagamisel)

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

- | | |
|---------|---|
| LT 100% | - krundi kasutamise sihtotstarve |
| L 100% | - katastriüksuse sihtotstarve |
| - | - lubatud suurim hoonestusala pindala |
| - | - lubatud suurim ehitusala pindala (hooned) |
| - | - lubatud suurim täisehitusprotsent |
| - | - hoonete suurim lubatud arv krundil |
| - | - hoonete suurim lubatud korruste arv |
| - | - soovitatav katusekalle |
| - | - ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast) |
| - | - minimaalne tulepüsivusklass |

EP – pereelamu maa

Ä - ärimaa

LT – tee ja tänava maa

Siseministeeriumi juhendmaterjal „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“

E – elamumaa

Ä – ärimaa

L - transpordimaa

Vastavalt Maakatastriseadus §18¹ (redakts. jõust.01.07.2018)

6.3 Ehitise ehituslike tingimuste määramine ja ehitise arhitektuursed ning kujunduslikud tingimused

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest. Planeeringuala hoonestamisel järgida Rõuge aleviku loodusliku miljöö, reljeefi, avanevaid vaateid, Rõuge Suurjärve vee- ja kaldaala omapära, mis kokku moodustavad väärtused, mida avaliku huvi tõttu tuleb hoida ja inimühiskonnas toimivas loomulikus arenguprotsessis mitte kahjustada vaid täiendada.

Arvestama peab piirkonnale iseloomuliku arhitektuuriga. Planeeringuala hoonestamisel tuleb järgida esimesena rajatud hoone (elamu) arhitektuuret lahendust järgnevate hoonestusalaade väljaehitusel. Arhitektuurne lahendus, keskkonnavaline ja visuaalne sobivus rajatavasse piirkonda aitab kaasa vaadete säilimisele ja looduskeskkonnale positiivse mõju avaldamisele.

Hoonete katuseharja suund soovitatavalt paralleelne Viitina maanteeaga. Katusekalde nurga vahemiku valikul on arvestatud päikesepaneelide paigalduseks optimaalse katusekaldega.

Suletud pinnaga maapealsed ehitised peavad asuma hoonestusalas, ehitusloakohustusega hooned aga hoone lubatud asukohas hoonestuslal (joonis 4). Alla 20 m² suurused väikeehitised (grillhoone, kasvuhoone, varikatus, võresein, laste kiik jms) on lubatud rajada lubatud hoonestusala tingimusel, et need ei asetseks planeeritud vaatekoridorides (joonis 5) ja nende kõrgus ei tohi jääda vaatekoridorides vaateväljade takistuseks. Hoonestusala

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

väljapoole on lubatud rajada haljastust, teid ja hoonete sihtotstarbeliseks kasutuseks vajalikke tehnoõrke (nt elektri kaablid, vee ja kanalisatsioonitorustiku).

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada üksiklamud (kood 11101) ja abihooned (kood 12744).

Krundile POS 1 on lisaks elamumaale määratud 10% ärimaa, eesmärgiga kasutada rajatavat hoonet osaliselt kodukontori bürooruumina või kaugtöökohana.

Välisviimistluses kasutada naturaalseid maastikku sobivaid värvitoone, vältida erksate ja domineerivate toonide kasutamist. Ehitismaterjalideks soovituslikult kasutada naturaalseid ehitismaterjale: puit, (maa)kivi, telliskivi, krohv, klaas. Katusekatte materjalina plekk, kivi või murukatus. Vältida imiteerivate materjalide (plastvooder jt sünteetilised materjalid kasutust).

Soovitav aia/tara tüüp on traditsiooniline puidust lippaet või Rõugele iseloomulik hekk kõrgusega kuni 1,2 m, millele võib sissepoole lisada mitte üle 1,2 m kõrguse võrkaia. Mitte rajada kaarja ülaservaga ja valgeks värvitud lippidest aedu ning tellistest värava-/aiaposte. Hoonestuse parema sulandumise eesmärgil maastikuga peavad piirded oma tüübilt ja värvitoonilt sobituma ümbritseva keskkonnaga.

Arhitekt Marika Saks poolt 2010 aastal koostatud „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses“ dokumendis jääb planeeringuala Pos 12 Evp perspektiivne elamumaa alale, kus maa-alale planeeritavate kruntidele võib ehitada maksimaalselt kaks hoonet - pereelamu ja kõrvalhoone, mille katusekalle peaks jääma 40-45°. Planeeringuga määratud katusekalle hoonetel aga 20-45°, mis võimaldaks madalama hoonestuse rajamise ja väldiks vaateväljade täiendava piiramise, samuti ei hakkaks hoonemahud nii mahukalt esile kerkima. Moodustatavad krundid peaks olema vähemalt 1500 m² või suuremad. Sama dokumendi üldnõuetes toodud on öeldud, et tänu reljeefile avaneb aleviku erinevatest kohtadest ilusaid vaateid mitmes suunas seetõttu tuleb igasuguste maastikul domineerima jäävate ehitiste/rajatiste kavandamisel alevikus ja selle lähiümbruses teostada eelnevalt maastikuanalüüs.

Kuna planeeritud kruntide maapind langeb Rõuge Suurjärve suunas siis planeeritud maanteeäärsete kruntide hoonete kõrgused on madalamad, kui seda sügavamal (POS 1).

Kruntide maastikulisel planeerimisel tuleb järgida olemasolevat maapinda. Kruntidele ehitatavate hoonete absoluutkõrgused on toodud detailplaneeringu põhijoonise hoonestustingimuste tabelis. Hoone rajamisel POS 4 krundile, Rõuge Suurjärve kaldanõlvale on lubatud sissekaeve ainult hoonestuse piirides, ümbritseva maapinna ümberkujundus on keelatud.

Planeeringuga on ette nähtud planeeritavale ehitatavatele hoonetele katusekaldeks 20-45°, et oleks tagatud planeeritava ala terviklahendus ja vaadete tagamine Suurjärve edelakaldalt järvele ja kirikule.

6.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluse- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Planeeringualale on ligipääsu võimalus tagatud mahasõiduga Viitina maanteelt (25195 Kätso-Rõuge-Luutsniku tee).

Planeering määrab planeeritud tee ja tänava maa krunt POS 5 juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele ja kehtiva notariaalse reaalservituudiga naaberkinnistule Viitina mnt 3. Samuti määrab reaalservituudi seadmise vajaduse Kolmnurga maaüksuseni (POS 4) läbi krundi POS 1. Antud reaalservituut on vajalik kinnistu teenindamiseks ja päästemasinate juurdepääsuks. Teealaks on ette nähtud tugevdatud alusega haljasala või murukivi. Planeeritud liiklusmaa krundile POS 5 tuleb sõlmida Viitina mnt 3 kinnistu omanikuga notariaalne teeservituudi seadmise leping.

Riigiteel nr 25195 avalikult kasutatava teena on teekaitsevöönd. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 71 punkti 1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. EhS § 71 punkti 2 alusel on riigimaantee teekaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast aleviku piires kuni 10 m. Tee kaitsevööndis on keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlust vm rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraiet, teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd (alus: EhS § 72 lg 1). Riigitee kaitsevööndis on keelatud ka EhS § 70 lg 2 nimetatud tegevused: ehitada ehitusloa kohustuslikku teist ehitist, takistada ehitisteks juurdepääsu ja ehitise hooldamist, ohustada ehitist jt.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud riigiteele vajaliku külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkadega.

Lähtudes majandus- ja taristuministri 05. 08. 2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ nõuetest, on väljasõidul riigiteele nr 25195 projektkiirusel 50 km/h tagatud nähtavuskaugused vasak- ja parempöördel 120 m rahuldaval tasemel. Lähipiirkonna olemasolev maakasutus ja haljastus ei mõjuta oluliselt nähtavuskaugusi teede ristmikes.

Teemaa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramisel on lähtutud Maanteeameti seisukohtadest Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks 16.01.2019 nr 15-2/18/59237-2.

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parklakohtade arvutamisel on tuginetud Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kruntide parkimismäär on 2 kuni 5 parkimiskohta. Parkimisalade rajamisel krundile lähtuda koostatud detailplaneeringu põhijoonisest (DP-4), täpsem lahendus antakse koos hoone projektiga.

Parkla katend lahendada selliselt, et parklaalalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele, soovitatav kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (murukivi, kruus, killustik, graniitsõelmed, kärgkivi vm). Sademevee juhtimine naaberkruntidele ning riigimaantee alale on keelatud.

Planeeringu joonistel on graafiliselt kujutatud teekaitsevööndi piir ja juurdepääsud kruntidele (põhijoonis DP-4).

6.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krunt heakorrastada, teed ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud kaldega sademevee äravooluks haljasalale. Suurema eraldatuse saavutamiseks on soovitatav elamukrundi piirile istutada igihaljad puud või hekk. Lubatud on kruntide piirile rajada elavpiire (nt hekk max kõrgusega 1,2m). Vaatevälja joonisel (DP-5) toodud kõrghaljastuse piiranguga alast järve suunas on lubatud kuni 5 m kõrguste madalate puude ja põõsaste istutamine, sest maapinna langus on sedavõrd järsk, et need ei jääks vaadet takistama. Kruntide haljastamiseks on vajalik koostada haljastusprojekt või -projektid, mis tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire ja ei tohi takistada nähtavust vaateväljades (joonis 5). Piireteks sobivad piirkonnas väljakujunenud puitlipiaid kombineeritud madalhekkiga või madalam võrkaed max kõrgus 1,2m. Piirete paigutusel peab arvestama, et oleks tagatud krundil POS 1 ja POS 4 juurdepääs RMK matkarajale.

Planeeritud hoonestus- ja liiklusala vertikaalplaneerimisel peab arvestama, et pinnavete äravool ja eesvool (immutus) jääb oma krundi piiresse, sademe- ja lumesula vett ei tohi suunata Rõuge aleviku kergliiklusteele ega Käärsoo-Rõuge-Luutsniku (tee nr 25195) teekraavidesse.

Planeeringualal peab järgima olemasoleva maapinna vertikaali ning maapinna ümberkujundused on keelatud. Vertikaalplaneeringu lahendust käesoleva detailplaneeringuga ei anta, kuid see jääb kohustuslikuks osaks edaspidise ehitusprojekti juurde.

Jäätmete kogumine lahendada vastavalt kehtivale Jäätmeseadusele. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende reaalne äravedu. Omanik on kohustatud sõlmima lepingu olmejäätmete äraveoga tegeleva ja vastavat litsentsi omava firmaga.

6.6 Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade määramisel on lähtutud väljakujunenud hoonestuslaadist ning hoonete paiknemise struktuurist, vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest ja vaateväljade (joonis 5) tagamise vajadusest.

Lubatud hoonestus peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (tuldkartev). Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" peab hoonete vaheline tuleohutusküla olema vähemalt 8 meetrit.

Põhijoonisel kujutatud hoonestusalade kaugused krundi piirist (min 5 m) ei nõua teistest normatiivdokumentidest tulenevaid kajasid ega täiendavaid meetmeid (ehituslikud vm abinõud) tuleohutuse tagamiseks.

Planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult põhijoonisel DP-4 määratud hoonete asukohta vastavalt krundi ehitusõigusele. Väljapoole planeeringuga määratud hoonete paiknemise asukohta on hoonete ehitamine keelatud. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid (projektsioon maapinnal) peavad paiknema hoonestusala pinna sees.

6.7 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala elektrimakaablid ning sidemaakaabel.

Planeeritud tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kruuntide ühendused Rõuge aleviku ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniga on lahendatud olemasolevate liitumispunktide ja ühisveevarustuse ja –kanalisatsioonitrasside paiknemisest lähtuvalt. Täpsed planeeritud krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine lahendatakse tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

Tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-4.

6.7.1 Veevarustus

Planeeritav ala jääb Rõuge ühisveevarustusega varustatud piirkonda ning välja on ehitatud planeeritavale Järvekald maaüksusele liitumispunkt. Planeeringuga nähakse ette veel kahe liitumispunkti väljaehitus. Kolmnurga maaüksus ehk krunt POS 4 hakkab vett saama läbi POS 1 krundi liitumispunkti.

6.7.2 Kanalisatsioon

Planeeritav ala jääb Rõuge ühiskanalisatsiooniga varustatud piirkonda ning välja on ehitatud planeeritavale Järvekald maaüksusele liitumispunkt. Planeeringuga nähakse ette veel kahe

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

liitumispunkti väljaehitus. Kolmnurga krundi POS 4 kanalisatsioon on juhitud POS 1 liitumispunkti.

Kanalisatsioonitrasside täpne asukoht maaüksusel määratakse tehnilise projekti käigus.

6.7.3 Sademevesi, drenaaž

Sademeveed tuleb platsidelt ja teedelt kokku koguda ning hajutada haljasaladel. Sademevete juhtimine naabermaaüksustele on keelatud. Planeeringualale eraldi sademeveetrasse ette ei nähta. Hoonedrenaaž rajatakse vastavalt ehitusprojektile ja immutatakse kinnistul.

6.7.4 Elektrivarustus

Planeeritud krunt POS 3 elektrivarustus rajatakse Järvekalda maaüksusele väljaehitud jaotuskilbi kõrvale planeeritud liitumiskilbist. Planeeritud kruntidele POS 1 ja POS 2 on liitumiskilbi väljaehitus juurdepääsutee algusesse, Kaarsilla maaüksusele. Krunt POS 4 elektrivarustus rajatakse läbi POS 1 elektriliitumise. Väljaspool planeeringuala sisenevatele elektriliinidele peab olema Elektrilevi OÜ kasuks seatud notariaalne kasutusvaldus.

Elektrivõrgu vajalik ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Elektrivarustuse kavandamisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 340115, mille kohaselt on tarbijate elektrivarustuse kindlustamine võimalik olemasoleva piirkonna alajaama Rõuge 110/10 kV Luiga jaotusalajaamast jaotusfiider F3: Luiga (Mõniste) baasil. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringuga antakse võimalus kinnistu tarbeks päikesepaneelide paigalduseks seda vaid hoonete katuseosadele. Kasutada tuleb päikesepaneele ja konstruktsioone, mis tagavad ilmastikutingimustest tulenevate võimalike kahjulike mõjude (sh tuule- ja lumekoormuse) vältimise ja/või maandamise.

6.7.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette planeeritud kruntidele lokaalne soojavarustus, mis baseerub võimalusel maaküttel või siis õhk-vesi, õhk-õhk soojuspumbal. Lisaküttena võib kasutusel olla kamin-ahi, puuküttega pliit-soojamüür.

Planeeritav küttevajadus krundi kohta on ca 8-12 kW. Küttesüsteem, mis koosneb maakütte soojapumbast paigaldatakse perspektiivse elamu tehnoruumi ja maakollektor kontuur krundi haljasalale. Õhk-vesi või õhk-õhk soojuspumpade välisosad tuleb paigaldada fassaadile nii, et see ei jääks tänavapoolsetele külgedele.

Täpne lahendus antakse iga krundi kohta eraldi ehitusprojektiga.

6.7.6 Telekommunikatsioon ja side

Planeeringuala POS 2 ja POS 3 läbib Telia Eesti AS kuuluv sidekaabli rajatis, mis on planeeringu lahenduse kohaselt ette nähtud ümber paigaldada krundi POS 2 edela- ja loodepiirile ning krundil POS 3 loodepiirile. Planeeringujärgse projekteerimise käigus võimalik siderajatis ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Telia Eesti AS –le kirjalik taotlus.

Kruntide sideühenduse loomiseks on planeeritud kaabli rajatise väljaehitus alates jaotuskohast ROGK04 kuni planeeritud hoonesisenditeni.

6.7.7 Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 5			
Tehnorajatis	Olemasolevad tehnovõrgud (≈ jm)	Likvideeritavad tehnovõrgud (≈ jm)	Planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)
Veetorustik	-	-	214
Kanaliseatsioon	-	-	212
El. madalpingekaabel	77	-	334
El. Keskpingekaabel	77	-	-
Side	91	88	236
Maaküttekollektor			1700

Märkus: Tabelis planeeritud tehnotrassid arvestatud DP piirides kruntidel ja liitumispunktini väljaspool DP ala.

6.8 Tuleohutus

Hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded“ ja Eesti standardi EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutuse Osa 6:Tuletõrje veevarustatus“ nõuetega.

Planeeritud hooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla ja peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Tule leviku ühelt ehitiselt teisele kandumise takistamiseks peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, kui see jääb alla minimaalse, tuleb tule levik piirata ehituslike või muude abinõudega.

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

Väline tulekustutusvesi saadakse Viitina, Võru, Sänna ja Nursi maantee ristis olevast tuletõrjehüdrandist (kaugus planeeringualast ca 60m) või Rõuge Suurjärve parklas asuvast veevõtukohast (kaugus planeeringualast ca 500m).

6.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitseks abinõud planeeringualal.

Planeeritava alal ei ole ja ei plaanita keskkonnohtlike objekte.

Planeeringuala jääb Natura 2000 Haanja linnu- ja loodusalale. Planeeringuala vahetusläheduses paikneb III kategooria kaitsealuse liigi *Ciconia ciconia* (valge-toonekurg) elupaik.

Lisaks eelnevale on Kolmnurga maaüksusel, puittaimestikuga kaetud alal, registreeritud II kategooria kaitsealuste liikide põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*, keskkonnaregistri kood KLO9112978), tiigilendlase (*Myotis dasycneme*, KLO9112989), pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*, KLO9113018) ja veelendlase (*Myotis daubentonii*, KLO9113003) leiukohad. Nimetatud liikidele rakendub liikide elupaigas looduskaitseaduse § 48 lg 4 alusel isendi kaitse

Keskkonnasäästlik jäätmekäitlus on kavandatud krundisisesele, olmejäätmed ja ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse konteineritesse, mille asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojekti. Elamu valmimisel tuleb krundiomanikel liituda Rõuge vallas korraldatud jäätmeveoga. Ehitusjäätmed ja ohtlikud jäätmed on võimalik anda Rõuge valla jäätmejaama. Korrektselt lahendatud jäätmemajanduse korral negatiivsed mõjud puuduvad.

Lähtudes Rõuge Vallavolikogu 29.01.2019 otsuse nr 1-3/5 lisast 3 „Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“, ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik, kuna kavandatud tegevus ei liigitu Eesti õigusaktide järgi olulise keskkonnamõjuga tegevuseks ning tegevuse keskkonnamõju automaatselt, õigusaktide nõuetest lähtuvalt, hindama ei pea. Samuti ei selgunud eelhindamise raames kavandatava tegevuse ellurakendamise olulise negatiivse keskkonnamõju kaasnemist keskkonnale.

Riigitee nr 25195, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2015.a 519 autot/ööpäevas, mistõttu on vajalik arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hinnates vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016.a määrusele nr 32 planeeringu koostamisel riigitee liiklusest põhjustatud häiringuid, võib eeldada, et kavandatud hoonestusalade kauguse tõttu riigiteest ei ulatu häiringud elamutele eriti märkimisväärselt, mistõttu on eeldatavalt tagatud ka keskkonnaministri 03.10.2016.a määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemed. Lisaks ei avalda planeeritud liiklusköormus olemasolevale maanteeliiklusele märkimisväärt negatiivset mõju. Vaatamata eelpool välja toodule tuleb tagada maantee äärsete elamute mürakaitse. Maantee poole kavandatud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on otstarbekas ruumide paigutamisel vaikust nõudvad ruumid (magamistoad) paigutada maantee poolsest

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

küljest kaugemale. Hoonesisest müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jne.

Teekaitsevööndi äärde kavandatud ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist. Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ehitustegevuse käigus, kuid see on ajutine ning eeldatavalt ei kaasne sellega ülenormatiivset müra ja vibratsiooni.

Transpordiamet riigitee nr 25195 omanikuna on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ja ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid nimetatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

6.10 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt negatiivseid keskkonnamõjusid ja pole kavandatud „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud –detailplaneeringu realiseerumisel kasvab eeldatavalt elanike arv, mis leevendab niigi ääremaid kimbutava elanikkonna vähenemise protsessi. Eeldatavalt kasvab kogukond ja paikkonna ettevõtlus. Tõuseb piirkonna kinnisvara keskmine väärtus. Planeeringu realiseerimisega kaasneb pigem positiivne mõju majanduslikule keskkonnale ning negatiivne mõju puudub.

Kultuurilised mõjud – planeeringualal puuduvad kultuuriliste objektide kaitsealad või nende mõjutsoonid. Lähim mälestusmärk jääb loodesse, ca 80 m kaugusel olev Eesti Ema monument. Planeeritud hoonestusalade määramisel on arvestatud vaadete säilimisega Eesti Ema monumendile ja Maarja kirikule. Planeeritava ala väljaehitusega korrastub planeeringuga haaratud Suurjärve poolne kaldapealne, mis on muidu võsastunud ja ei paku esteetilist vaadet. Ehitiste ehituslike tingimuste määramisel on arvestatud nii ümbruskonna hoonestuse ruumilise mahu kui arhitektuurse laadiga. Planeeringu realiseerimisega kaasneb pigem positiivne mõju kultuurilisele keskkonnale ning negatiivne mõju puudub.

Sotsiaalsed mõjud – planeeringu elluviimise positiivseks mõjuks on aleviku rahavastiku kasv, kogukonna tugevnemine ja võimalik kohalikus ettevõtluses kaasatavate töötajate arvu suurenemine. Negatiivseks mõjuks võib pidada vaid planeeringu elluviimisega kaasnevast ehitustegevustest tulenevat ajutist liiklust, müra ja teisi mõjusid. Tuginedes eeltoodule võib öelda, et pikaajalised negatiivsed sotsiaalsed mõjud puuduvad.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud – planeeringuga realiseerimisega kaasnevad looduslikud mõjud ei ole märkimisväärsed, kuna lähipiirkonnas kui aleviku südames on juba välja kujunenud inimtegevusest mõjutatud looduskeskkond. Planeeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja jäävad vaid hoonestatavate alade piiridesse. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulisi keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine. Planeeritava

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

tegevusega kaasneb küll mõningane liikluse suurenemine ja koos sellega ka müra ning saaste suurenemine kuid pole karta, et see ületaks normatiivset taset. Võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju keskkonnale puudub.

Väärtusliku maastiku vaadetele avalduvad mõjud – Planeeringu realiseerumisega toimub osaliselt olemasolevate vaadete piiramine kuid samas tagatakse olulisemate vaateväljade avatus, millega kaasneb korrastatud vaatekoridoride avamine. Varasemalt on vaated Suurjärve ja Rõuge Maarja kiriku suunas olnud võsastunud ja korrastamata, mistõttu avaldab planeeringu realiseerimine positiivset mõju ala maastiku vaadetele. Hoolikalt valitud arhitektuur ja ehitiste materjalivalik toetab väärtusliku maastiku vaadete hoidmise eesmärki.

6.11 Ehituskeeluvööndisse ehitamine

Looduskaitseseadus sätestab veekogude ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatused ja tegevused, mis on keelatud ja lubatud ehituskeeluvööndis. Üldreegel on, et kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseseaduse § 38 lõige 4 annab erisuse, mille kohaselt ehituskeeluvöönd ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Planeeritud krundil POS 1 paikneb olemasolev pumplahoone Suurjärve kalda ehituskeeluvööndis. Hoone on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada saunahooneks. Laiendus toimub olemasoleva hoone laiuselt maismaa ehk hoonestusala suunas. Antud hoone laiendamist käsitletakse eelnimetatud looduskaitseseaduse erisust silmas pidades uue hoone rajamisena, mis asub tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahel.

Looduskaitseseaduse kohaselt tohib lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega.

Planeeringujärgselt kõiki keskkonnakaitselisi reegleid arvestavalt rajatud hooned ja neid teenindavate rajatiste kavandamine koos heakorrastatud ümbrusega ilmestavad maastikupilti ning võimaldavad luua kompleksse lahenduse. Planeeringu elluviimisega kaasnev inimtegevuse mõju Suurjärve kalda looduslikule kooslusele on minimaalne, tagatud on juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal.

6.12 Reaalservituutide määramise vajadus

Planeering näeb ette reaalservituutide (isiklike notariaalselt seatud kasutusõiguste) seadmise vajaduse uutele kavandatud kruntide läbivatele tehnorajatistele. Isiklik notariaalselt seatud kasutusõigus annab juriidilisele või füüsilisele isikule (tehnorajatise omanikule) õiguse reaalservituudiga koormatud kinnisasja teatud viisil kasutada või teostada kinnisasjal töid.

Tehnovõrgud, mis läbivad kruntide ning teenindavad teisi kinnistuid, nähakse ette reaalservituudiga (isikliku notariaalselt kasutusõiguse seadmisega).

Planeeringuala läbiva RMK matkarajale on samuti ette nähtud kasutusõiguse seadmine.

Servituutide asukoht on kajastatud joonisel nr DP-4.

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. aasta määrusele nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on kuni 1 kV pingega õhuliinide korral kaitsevöönd 2 meetrit ning maakaabelliinide maa-ala kaitsevöönd 1 meeter liini äärmistest kaablitest.

Elektroonilise side seadus¹ §117-119 alusel on maa-aluste side liinirajatiste kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemal pool liinirajatist.

6.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks nähakse planeeringuga alljärgnevaid meetmeid:

- tagada hoonete ümbruse hea nähtavus ja jälgitavus;
- krundid varustada välisvalgustusega parkimisalal ja ümber hoonete;
- juurdepääsud, liikumisteed ja parkimine on tuleb konkreetset määrata.

6.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

6.15 Planeeringu realiseerimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on ehitus- ja haljastusprojekti koostamise aluseks. Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuur realiseeritakse krundi omanike poolt.

Enne krundi haljastamist tuleb esitada haljastusprojekt kohalikule omavalitsusele kooskõlastamiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja tehnorajatiste valdajate kokkulepetele.

Arendusalaga seotud kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib

24.11.2021

Töö nr DP-02-2019/2021

koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafilises osas toodud joonised.

6.16 Planeeringu elluviimise kava

Planeeringu elluviimine toimub krundiomanike poolt ehitusprojektide järgi, ehituslubade või teatiste olemasolul.

Planeeringu elluviimiskava koostamise vajadus puudub kuna planeeringuga ei lahendata väljapoole detailplaneeringuala mõjutatavaid tegevusi (näit. aleviku või detailplaneeringu lähiala tehnovõrkude, liiklusalade vms tegevusi).

Koostas: Jaan Vene
Vastutav arhitekt : Li Otsing