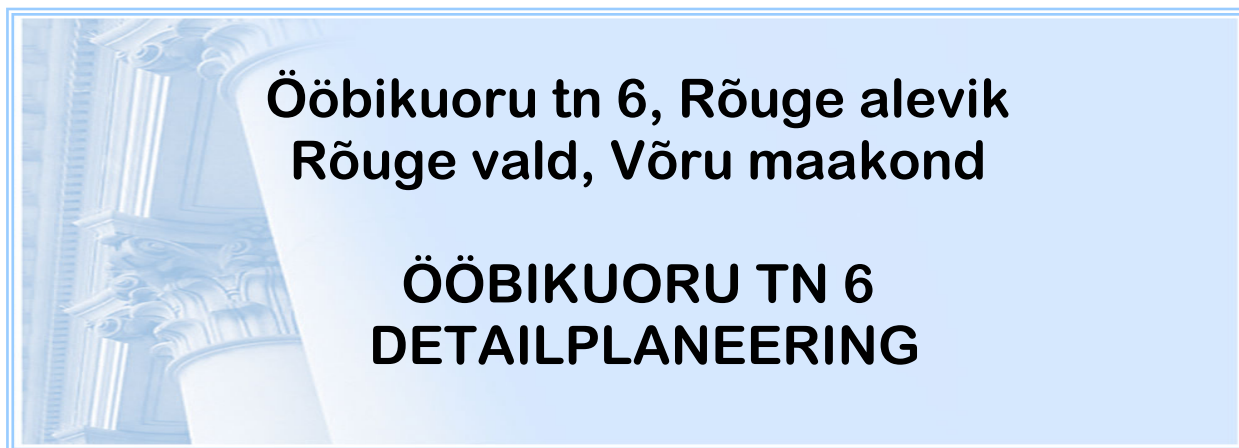


Töö nr DP-01-2017/2018



KÖIDE I

Seletuskiri ja kaardid

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, Haanja vald 65101, Võrumaa

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

jaanvene.projekt@gmail.com

Vastutav arhitekt:

Li Otsing

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 algataja, 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. Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	8
4.2 Kehtiv detailplaneering.....	8
5. Planeerimise lahendus	9
5.1 Planeeringu eesmärk	9
5.2 Kehtiva detailplaneeringu muutmise sisu ja põhjendus.....	9
5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	10
5.4 Krundi ehitusõigus.....	10
5.5 Olulised nõuded hoonestamiseks.....	11
5.6 Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
5.8 Ehitistevahelised kujad	13
5.9 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad	13
5.9.1 Veevarustus.....	13
5.9.2 Kanalisatsioon.....	14
5.9.3 Sademevesi, drenaaž.....	14
5.9.4 Elektrivarustus	14
5.9.5 Soojavarustus.....	14
5.9.6 Telekommunikatsioon ja side	15
5.9.7 Tehnovõrkude koondtabel	15
5.10 Tuleohutus	15
5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal.....	15
5.12 Ehituskeeluvööndisse ehitamine.....	16
5.13 Servituutide vajadus.....	18
5.14 Kinnisomandi kitsendused.....	18
5.14.1 Riigi tee.....	18
5.14.2 Rõuge Suurjärv, Rõuge jõgi	19
5.14.3 Haanja looduspark	20
5.14.4 Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	20
5.14.5 Natura 2000 võrgustik	20
5.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	21
5.17 Planeeringu rakendamise võimalused.....	21

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

B. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED	22
C. GRAAFILISE OSA KAARDID	23
1. KAART 1 Situatsiooniskeem	23
2. KAART 2 Planeeringuala kohtvööndi funktsionaalsed seosed	24
3. KAART 3 Olemasolev olukord	25
4. KAART 4 Põhijoonis tehnovõrkudega	26
5. KAART 5 Perspektiivvaated	27

A. SELETUSKIRI

1. Töö nimetus

Ööbikuoru tn 6 detailplaneering,
Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond.

1.1 Planeeringu algataja, 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

Maire Grosmann
Ööbikuoru tn 6, 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
Kusetunnistus 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 otsus 21.juuni 2016 nr 39, Rõuge alevikus Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

Lisad: Rõuge alevikus Ööbikuoru tn 6 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu asendiplaan M 1:3000.

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

Detailplaneeringu koostaja Jaan Vene Projektbüroo OÜ, Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Võrumaa

3. Üldandmed

3.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Rõuge Vallavolikogu 22.02.2011 otsusega nr 16 kehtestatud Vallamaja (Ööbikuoru tn 2) katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringut. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on hoonestusala laiendamine ning ehitustingimuste seadmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine, tehnovõrkudele ja -rajatistele asukoha määramine ja juurdepääsu määramine.

3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.

Algatatud planeeringu pindala on ligikaudu ca 0,8 ha, mida aga vastavalt Võru Maavalitsuse ettepanekule suurendatud kogu Ööbikuoru tn 6 kinnistu ja selle lähiala kohta pindalaga ca 2,3 ha. Planeeritav maa-ala asub Rõuge vallas, Rõuge alevikus, Rõuge Suurjärve idakaldal. Ööbikuoru tn 6 maakasutuste juhtfunktsiooniks on maatulundusmaa.

Planeeringuala piirneb põhjast Ööbikuoru tn 4 Rõuge Vallamaja krundiga - ühiskondlike ehitiste maa, idast 25204 Ööbikuoru teega - transpordimaa, lõunast Valgjärve katastriüksusega - maatulundusmaa ning läänest Rõuge Suurjärvega.

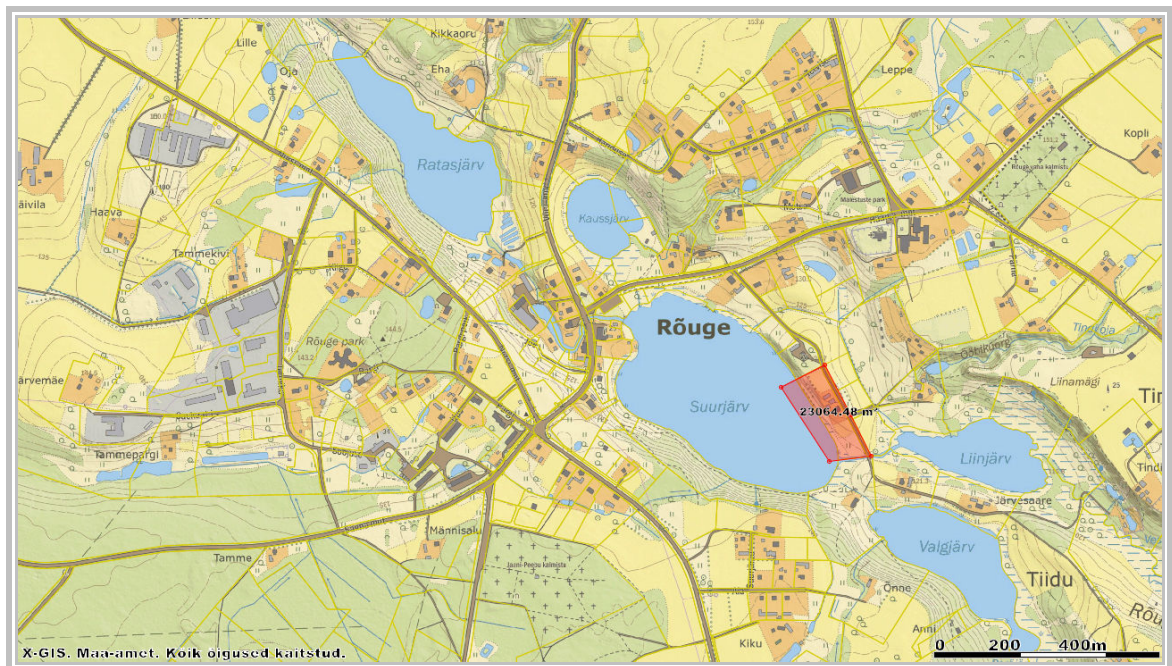
Juurdepääs planeeringualale on 25204 Ööbikuoru teelt

Olemasoleva katastriüksuse andmed tabelis 1 (väljavõte Maa-ameti andmebaasist).

Ööbikuoru tn 6 katastriüksus:

Tabel 1

Pindala	1,3 ha
Haritav maa	0,6 ha
Metsamaa	0,4 ha
Õuema	0,3 ha
katastriüksuse number	69701:004:0941
registriosa	826741/8267



Kaart 1. Asukoha skeem Maa-ameti kaardirakenduse põhikaardil



Kaart 2. Planeeringuga haaratud ala Maa-ameti kaardirakenduse aerofotol

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu ja nendega piirneva ala detailplaneering. Aarens Projekt OÜ töö nr 120-2007, juuni 2009.a. Kehtestatud 22.01.2011 Rõuge Vallavolikogu otsusega nr 16.
- Rõuge alevik, Vallamaja (Ööbikuoru tn 4) katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering. Kehtestatud Vallavolikogu otsusega nr 41, 28.08.2013.a. Tartu Maakorralduse OÜ töö nr DP-0125.
- Rõuge vallamaja ja selle lähiümbruse geodeetiline alusplaan. OÜ Avek Maa töö nr AM-206/05, 06.2005. Geodeetilist alusplaani aktualiseeritud Peeter Alliksoo poolt 12.2016 aastal.

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);
- Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155, kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/13108441>);
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54, kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015004>);
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Veeseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Arendatavate alade arhitektuursed tingimused / soovitusel Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses; http://rouge.kovtp.ee/documents/822972/90442/Rouge_arh_tingimused.pdf/aede550b-7685-4b21-b2ad-e26caeb2c1be?version=1.0;
- Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2025;

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala hõlmab Rõuge vallas Rõuge alevikus osaliselt Ööbikuoru tn 6, kinnistut ja 25204 Ööbikuoru teed ning munitsipaalomandisse taotletavat Rõuge Suurjärve alust maad planeeringuala laiuselt.

Ööbikuoru tn 6 kinnistul paikneb elamu ja 4 selle juurde kuuluvat kõrvalhoonet.

Planeeritavat ala läbib elektri- ja sidekaabli rajatis.

Maapind langeb lääne suunas ja Rõuge Suurjärve kaldaosas järsult. Absoluutkõrgused jäävad 116,00...125,60 vahemikku.

Planeeringualal kehtivad kitsendused on alljärgnevad:

Tabel 2

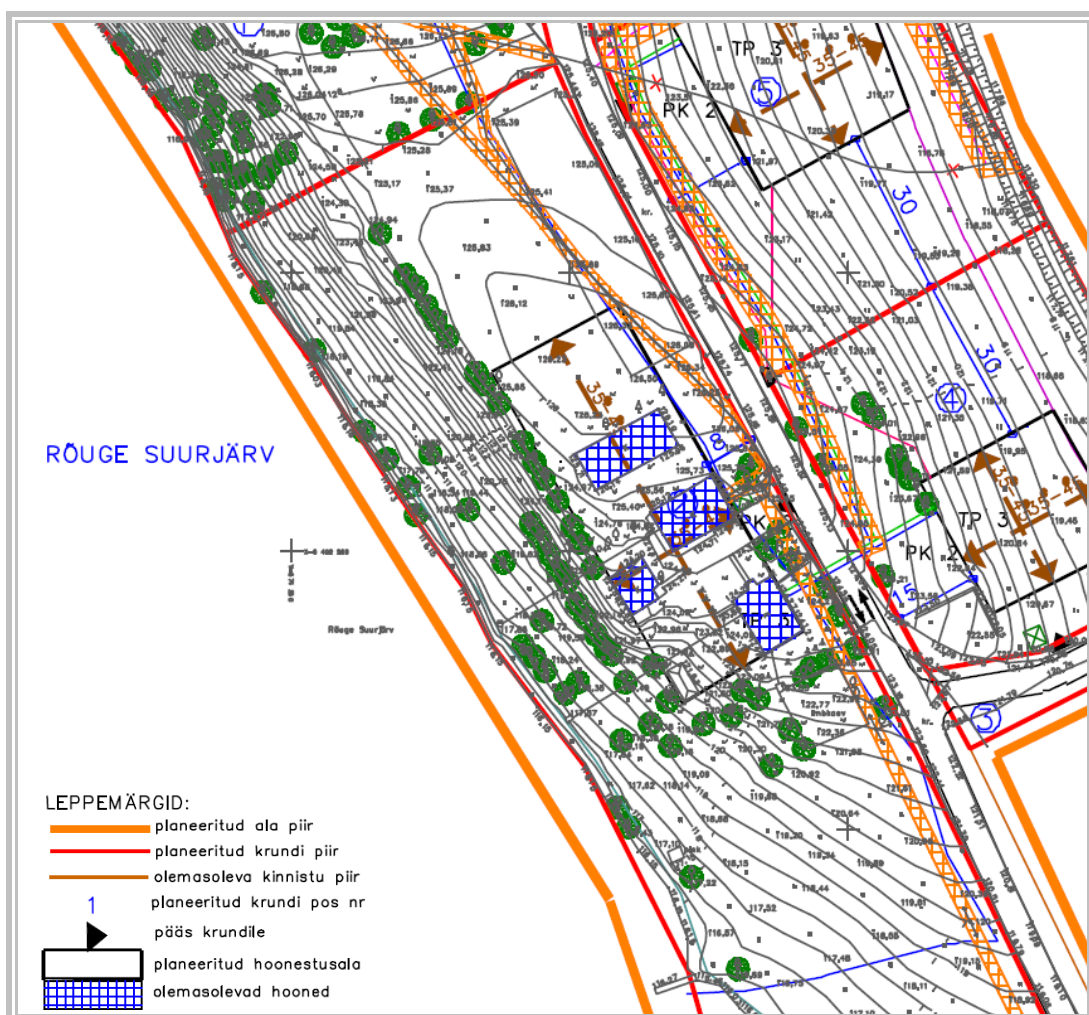
Kitsendus	Mõju ulatus	Mõjuala pindala
Ööbikuoru teekaitsetsoon	10 m	684 m ²
Elektrikaabli rajatised	1m	154 m ² mõlemale poole kaabli välispinnast
Sidekaabli rajatised	2m	310 m ² mõlemale poole kaabli välispinnast
Rõuge Suurjärve ehituskeeluvöönd	50m	3857 m ²
Rõuge Suurjärve veekaitsevöönd	10 m	852 m ²
Rõuge Suurjärve kallasrada	4 m	303 m ²
Haanja looduspargi kaitseala	Kogu DP ala	0,8 ha

4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Rõuge alevikus Rõuge Suurjärve idakaldal. Planeeritav ala jääb väikeelamute piirkonda. Ümbritsevad kinnistud on enamuses elamumaad, kus suurim hoonete korruselisus on 2 korrust. Planeeringuala piirneb idast asfaltkattega Ööbikuoru teega, mis on vähese liiklustihedusega. Rõuge aleviku bussipeatus ja kaubanduskeskused ja Rõuge kool jäävad planeeritavast alast ca 0,75 km kaugusele.

4.2 Kehtiv detailplaneering

Vastavalt Rõuge Vallavolikogu 22.02.2011 otsusega nr 16 on kehtestatud Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu ning nendega piirnevate alade detailplaneering.



Kaart 3. Väljavõte kehtiva detailplaneeringu põhijoonisest

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

Väljavõte kehtiva planeeringu ehitusõigusest (Ööbikuoru tn 6 kinnistu on tabelis Pos 2).

Pos nr	Krundi pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusala pind	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Hoonete katusekalle	Hoonete minimaalne tulepüüvis klass
1	5765m ²	AV 100%	olol	olol	olol	olol	olol	olol
2	13249m ²	EP 100%	600	6	2	9m	30°-45°	TP-3
3	638m ²	LT 100%	-	-	-	-	-	-
4	3959m ²	EP 100%	300m ²	3	2	9m	30°-45°	TP-3
5	3858m ²	EP 100%	300m ²	3	2	9m	30°-45°	TP-3
6	9970m ²	HP 100%	-	-	-	-	-	-

Tabel 2 Kruntide ehitusõiguse tabel

EP – pereelamumaa (elamumaa)

AV – valitsus- ja ametiasutuste maa (sotsiaalmäe)

HP – haljasala maa (sotsiaalmäe)

LT – tee ja tänava maa (transpordimäe)

Kuna kehtiva detailplaneeringu põhijoonise ja seletuskirja ehitusõiguse tabelis toodud POS 2 (Ööbikuoru tn 6 krunt) hoonete lubatud katusekalle on erinev siis aluseks võetakse seletuskirjas toodud 30-45° katusekalle.

5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringuga soovitakse muuta Rõuge Vallavolikogu 22.02.2011 otsusega nr 16 kehtestatud Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu ning nendega piirnevate alade detailplaneeringut Ööbikuoru tn 6 kinnistu osas. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistu jagamine kaheks krundiks, hoonestusala laiendamine ning ehitustingimuste seadmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkudele ja -rajatistele asukoha määramine ja juurdepääsu määramine.

5.2 Kehtiva detailplaneeringu muutmise sisu ja põhjendus

Ööbikuoru tn 6 katastriüksus on moodustatud vastavalt Rõuge Vallavolikogu 22.02.2011 otsusega nr 16 kehtestatud Vallamaja krundi ja Ööbikuoru tn 2 kinnistu ning nendega piirnevate alade detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek osaliselt muuta kehtivat Vallamaja (Ööbikuoru tn 4) ja Ööbikuoru tn 2 detailplaneeringut seda Ööbikuoru tn 6 kinnistu osas.

Kehtiva detailplaneeringu muudatuse sisu:

- ✓ Olemasoleva Ööbikuoru tn 6 kinnistu jagamine;
- ✓ Moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine;

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

Käesoleva planeeringuga soovitakse jagada olemasolev krunt kaheks ja hoonestamata krundile Pos 2 anda hoonestamisõigus, mis tagaks paikkonna tervikliku arenduse, arvestades säästvat ja tasakaalustatud ruumilahendust.

Rõuge Suurjärve ehituskeeluvöönd on 50 m, kuid vastavalt Looduskaitseadusele §38 p 4.1¹ ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Ehituskeeluvööndisse ehitamisega ei kaasne kalda alale olulist inimtegevuse mõju.

Detailplaneeringu elluviimine ei kahjusta ümbritsevat keskkonda ning see pole vastuolus

Haanja looduspargi kaitse-eesmärkidega.

5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks krundiks.

Kruntimise piiride aluseks on võetud kinnistu omaniku soovid ja aegade jooksul väljakujunenud maakasutus.

5.4 Krundi ehitusõigus

POS 1 **8571 m² -krundi pind** **(moodustub Ööbikuoru tn 6 kü jagamisel)**

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

E 100%	- maakasutuse sihtotstarve
EP 100%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
600 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
300 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
5%	- lubatud suurim täisehitusprotsent
4	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
30-45°	- soovitatav katusekalle
9,0 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

E – elumumaa 001 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008. a määrusele nr 155);

EP – pereelamu maa.

.

POS 2 **4626 m² -krundi pind** **(moodustub Ööbikuoru tn 6 kü jagamisel)**

ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on seatud järgmiselt:

E 100%	- maakasutuse sihtotstarve
EP 100%	- maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi
725 m ²	- lubatud suurim hoonestusala pindala
463 m ²	- lubatud suurim ehitusalane pindala (hooned)
10%	- lubatud suurim täisehitusprotsent

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

2	- hoonete suurim lubatud arv krundil
2	- hoonete suurim lubatud korruste arv
25-45°	- soovitatav katusekalle
8,0 m	- ehitise lubatud max kõrgus (m maapinnast)
TP-3	- minimaalne tulepüsivusklass

E – elumumaa 001 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008. a määrusele nr 155);
EP – pereelamu maa.

Planeeringu põhiplaani (kaart 4) on ära näidatud kinnistu kruntimine. Planeeringulahendus hoonestuse kui ka tehnovõrkude osas on antud krundil Pos 1 ja krundil Pos 2 vaid tehnovõrkude osas.

Planeeritaval alal on ära toodud juurdepääs planeeritud krundile ja krundisisene liikluskorraldus, parkimine, planeeritud tehnoajalaste paiknemiskoridorid ja seadusega ettenähtud servituutide ulatused.

Haljastuse osas on antud soovituslikud põhimõtted, kuid krundi haljastus vajaks hilisemat täpsemat projektlahendust.

5.5 Olulised nõuded hoonestamiseks

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, jälgides et ehitise sobiks kokku ümbrusega, ei tekitaks ohtu elule, varale, tervisele ja keskkonnale. Samas võimaldaks energia ja materjalide säästlikku kasutamist, oleks piisava kandevõimega, püsivusega ja kestvusega, oleks piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest. Arvestama peaks piirkonnale iseloomuliku arhitektuuri. Hoonete pidevaks korrashoiuks peab olema tagatud juurdepääs tema kõikidele osadele ning selle remondi, korrashoiu ja kasutamise kulud oleksid võimalikult väikesed. Kruntide kasutamise sihtotstarbena on määratud otstarbed, millistel on lubatud krundi kasutada. Krundil on lubatud hoonete ehitamine vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele.

Krundil on hoonete teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine. Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast. Sõiduteed ja platsid projekteerida tolmuva kate. Hoonete viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada puitu, krohvi või kivi. Planeeringualal olevate kruntide ümber on soovitatav rajada piirded.

Rõuge vallas 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 19 Evp perspektiivne elumumaa alale, kus Ööbikuoru tänava vallamaja poolsele alale võib planeerida 1-2 ühepereelamut, mille katusekalle peab olema sama naabruses oleva elamu katuse kaldega. 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 krundi maapind tõuseb põhja suunas siis planeeritud hoonestusalale naaber elamuga samasuguse 45° viilkatusega hoone hakkab suurelt domineerima ja ühtlasi ka varjab kaugemalt vaadet Rõuge Suurjärvele ja selle orule (vt. Lisa kaart DP-6).

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

Planeeringuga on ettepanek määrata planeeritavale krundile rajatava hoone katusekaldeks 25-45°, kusjuures suur rõhk jääb arhitektile hoone projekteerimisel. Hoone peab sulanduma olemasoleva hoonestuse kõrvale ja ei tohi jääda domineerima ega varjama suuremaid vaateid.

Arendusalaga seotud kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

5.6 Liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Planeeritud krundi juurdepääs on Ööbikuoru teelt. Planeeritud krundil Pos 2 nähakse ette uus mahasõit Ööbikuoru teelt ja parkimine hoonestusalal vähemalt 2 autole. Pos 1 on kaks parkimiskohta mida planeeringuga ei muudeta.

Maanteeameti poolt väljastatud kirjas 11.07.2016 nr 15-2/16-00032/462 „Seisukohtade väljastamine Ööbikuoru tn 6 detailplaneeringu koostamiseks“ punkt 6 on öeldud, et juurdepääsuna Ööbikuoru tn 6 planeeringualale tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt ning täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida“. Moodustava krundi Pos 2 juurdepääsuks ei saa kasutada olemasolevat Ööbikuoru tn 6 mahasõitu kuna hoone ja kinnistu piiri (piiril asetseb ka elektripost) vaheline vaba ruum on vaid ca 7,5m lai kuid mahasõidu minimaalne pöörderaadius on 5,0m. Lisaks seab see kruntidele lisa kitsendused.

Tegemist on ikkagi tiheasustuse alaga ja krundid peavad omama oma mahasõitu. Vastav luba mahasõidu planeerimiseks Maanteeameti poolt on saadud kirjaga 20.12.17 nr 15-2/17-00012/772.

Planeeringujärgse projekteerimis-ehitustegevuse korraldamisel, juurdepääsu rajamise ja krundile ehitusõiguse andmise 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 (Maanteeameti 11.07.16 kiri punkt nr 12, 20.12.17 kiri punkt nr 6).

5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krunt heakorrastada, teed ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud kaldega sademeвете äravooluks haljasalale. Suurema eraldatuse saavutamiseks on soovitatav elamukrundi piirile istutada igihaljad puud või hekk. Lubatud on kruntide piirile rajada piire kuid mitte lähemale teele kui 2,5m. Piirete suurim lubatud kõrgus on kuni 1,5m. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga, soovitatav on kasutada puitlatt-, metallvõrk- või metallehisaeda. Piirdena käsitletakse ka elavpiiret (nt. hekk). Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire ja ei tohi takistada nähtavust.

Piirdeaia paigutusel peab arvestama talihooldeks vajaliku ohutu kaugusega katte servast, vältimaks, et lumevall võib kahjustada piirdeaeda.

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

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

Krundid on planeeritud ühendada Rõuge aleviku ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniga. Niikaua kui pole välja ehitatud ühisveevarustus ja –kanalisatsioon varustatakse krunt oma salvkaevu baasil tarbeveega ja majandus-fekaalveed juhitakse kogumismahutisse või omapuhastisse.

5.8 Ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud väljakujunenud hoonestuslaadist ning hoonete paiknemise struktuurist, vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest.

Positsioonide 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 tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit.

Detailplaneeringu kaardil „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on hoonete võimalik asukoht krundil tähistatud planeeritud hoonestusalana. Planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasle vastavalt krundi ehitusõigusele. Väljaspool hoonestusala on hoonete ehitamine keelatud kaasa arvatud. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid (projektsioon maapinnal) peavad paiknema hoonestusala pinna sees.

5.9 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala elektrimaakaabel ning sidemaakaablid.

Planeeritud tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Krundi ühendused Rõuge aleviku planeeritavate tehnovõrkudega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus. **Kõik planeeritud tehnovõrgud, mis läbivad teemaa-ala tuleb rajada kinnisel meetodil.**

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

5.9.1 Veevarustus

Planeeringuga nähakse ette kruntide liitumine Rõuge asula ühisveevõrguga. Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2025 järgi on lähim veetrass ette nähtud rajada Rõuge-Kurgjärve-Haanja mnt ääres välja ehitatud peatrassilt mööda Ööbikuoru teed ja läbi kruntide Ööbikuru tn 7, 9, Ööbikuoru põik tänavani, millest lähtub harutrass Ööbikoru tee 6 krundini. Planeeritud krundi Pos 1 ja Pos 2 veetorustik saab alguse

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

Ööbikuoru tn 6 kinnistu liitumispunktist. Veetrasside täpne asukoht määratakse tehnilise projekti käigus.

Kuni ühisveevärgi trasside väljaehitamiseni on lubatud Keskkonnameti nõusolekul planeeritud krundile kaevude rajamine.

5.9.2 Kanalisatsioon

Planeeringuga nähakse ette planeeritud krundi liitumine Rõuge asula ühiskanalisatsiooni-võrguga läbi Ööbikuoru tn 6 liitumispunkti.

Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2025 järgi on lähim kanalisatsioonitrass ette nähtud rajada Ööbikuoru teele ja Ööbikuoru põik tänavale.

Kanalisatsioonitrasside täpne asukoht maaüksusel määratakse tehnilise projekti käigus.

Kuni ühiskanalisatsioonitrasside väljaehitamiseni on lubatud paigaldada krundile lokaalsed reovee kogumismahutid või väikepuhastid.

5.9.3 Sademevesi, дренаaz

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

5.9.4 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regioon on väljastanud tehnilised tingimused nr 249116 detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt tingimustele on detailplaneeringuga ette nähtud elektrivarustuse rajamine Suurjärve AJ 0,4kV fiidrilt F1. Planeeritud maakaabel rajatakse väljapoole 25204 Ööbikuoru teed. Planeeringuga on ette nähtud krundi piirile liitumiskilp krundile Pos 2 ja toitekaabel toitepunktist. Väljaspool planeeringuala sisenevatele elektriliinidele peab olema OÜ Jaotusvõrk kasuks seatud kirjalik kokkulepe.

Planeeringujärgses projekteerimise käigus võimalik elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

5.9.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette planeeritud krundile Pos 2 eraldi lokaalne soojavarustus.

Planeeringu üheks eesmärgiks on planeeritud hoonestuse küttesüsteem viia maaküttele.

Planeeritav küttevajadus on ca 8 kW. Küttesüsteem koosneb maakütte soojapumbast, mis paigaldatakse perspektiivse elamu tehno ruumi ja maakütte kollektorist. Maakütte kollektor koostatakse ühe kontuurina, mis paigaldatakse Rõuge Suurjärve järve. Torustik ankurdatakse

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

iga 1 kuni 2 m tagant spetsiaalse raskusega ja paigaldatakse järve ühe korruga. Kaldast elamuni paigaldatakse kollektor 0,9-1,2m sügavusele 1,1-1,3m vahedega. Täpne lahendus antakse iga krundi kohta eraldi ehitusprojektiga.

Maaküttetorustiku rajamisel Rõuge Suurjärve on vajalik taotleda vee erikasutusluba.

5.9.6 Telekommunikatsioon ja side

Planeeringuala läbivad Elion Ettevõtted AS kuuluvad ja planeeringust väljaspool asuvate kinnistute kaabliarajatised.

Olemasolevad kasutuses olevad kaabliarajatised säilitatakse. Kasutusest väljas kaabliarajatised likvideeritakse.

5.9.7 Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 4

Tehnorajatis	Olemasolevad tehnovõrgud (≈ jm)	Likvideeritavad tehnovõrgud (≈ jm)	Planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)	Eelnevalt planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)
Veetorustik	-	-	87	-
Kanaliseatsioon	-	-	86	-
El. madalpingekaabel	70	-	40	-
Side	72	-	-	-
Maaküttetorustik krundil	-	-	56	-
Maaküttetorustik Rõuge Suurjärves	-	-	280	-

Märkus: Tabelis planeeritud tehnotrassid arvestatud DP piirides Pos 1 krundil ja liitumispunktini väljaspool DP ala.

5.10 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt Hoone minimaalne tuleohutusklass on määratud krundidel TP3. Tule leviku ühelt ehitist teisele kandumise takistamiseks peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, kui see jääb alla minimaalse, tuleb tule levik piirata ehituslike või muude abinõudega.

Lähim tuletõrjevee veevõtukoht paikneb Ööbikuoru tee ääres Rõuge jõe vasakkaldal ja jääb planeeringualast ca 200m kaugusele.

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal.

Planeeritaval alal ei ole ja ei plaanita keskkonnohtlike objekte. Õli- ja muud ohtlikud

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Igale krundile on ette nähtud prügikonteiner. Prügikonteinerite täpseid asukohti kruntidel pole määratud, kuid soovitav on need paigutada selliselt, et nad jääksid külalistele märkamatuks. Jäätmete äravedu võib teostada korraldatud jäätmeveo teenust osutava ettevõttega.

Kuna tegemist on elamualaga, on lubatud liiklusrüü (auto-, raudtee-, lennu, veesõidukite liiklus) ekvivalenttase LpA, eq, T, dB, päeval 55 ja öösel 45 (Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrus nr 42, Müratase elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid).

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Eluhoone projekteerimisel kasutada liiklusrüü leevendamiseks võimalike ehituslikke võtteid, mis tagaksid lubatud liiklusrüü taseme eluruumides.

5.12 Ehituskeeluvööndisse ehitamine

Looduskaitseadus sätestab:

1. Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (§ 38 lg 3);

Ehituskeeld ei laiene:

1¹) tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

[RT I 2007, 25, 131 - jõust. 01.04.2007]

2) kalda kindlustusrajatisele;

3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;

4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;

5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

6) piirdeaedadele;

7) piirivalve rajatisele;

[RT I, 08.07.2014, 3 - jõust. 01.08.2014]

8) maakaabelliinile;

9) olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

[RT I, 05.04.2016, 2 - jõust. 15.04.2016]

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

1) pinnavee veehaarde ehitisele;

2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;

3) ranna kindlustusrajatisele;

4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;

5) kalakasvatusehitisele;

6) riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele;

[RT I 2010, 29, 151 - jõust. 20.06.2010]

7) [kehtetu - RT I 2007, 25, 131 - jõust. 01.04.2007]

8) tehnovõrgule ja -rajatisele;

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

- 9) sillale;
10) avalikult kasutatavale teele;
[RT I, 08.07.2014, 3 - jõust. 01.08.2014]
11) raudteele.

(5¹) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud riigi eriplaneeringu alusel ehitatavale ehitisele.
[RT I, 23.03.2015, 3 - jõust. 01.07.2015]

(6) Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

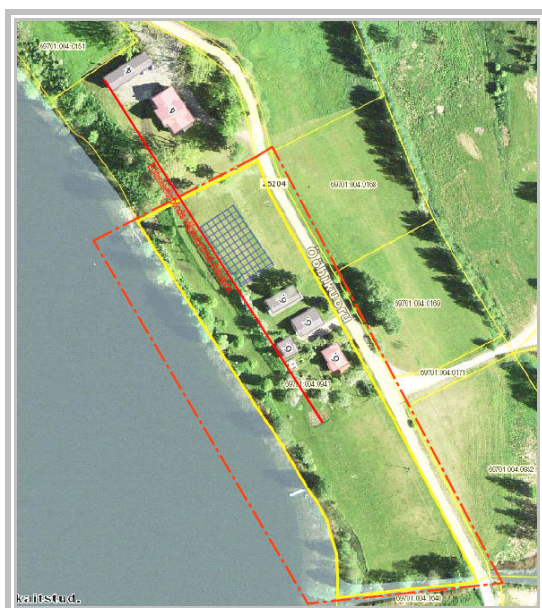
(7) Ehitamisele kaitsealal kohaldatakse käesolevas peatükis sätestatud, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti.
[RT I 2007, 25, 131 - jõust. 01.04.2007]

(8) Hoiualal reguleerib ehitamist lisaks käesolevas seaduses hoiuala kohta sätestatule ka käesolev peatükk.

(9) Kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualal registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused.

Planeeringuga hoonestusala järgib olemasolevate hoonete ehitusjoont piiranguvööndis Ööbikuoru tn 6 ja Ööbikuoru tn 4 kinnistutel.



Kaart 3. Planeeringuga haaratud ala ja hoonestusala Maa-ameti kaardirakenduse aerofotol

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

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

Planeeringulahenduse elluviimine ei kahjusta ümbritsevat keskkonda ning see pole vastuolus Haanja looduspargi kaitseesmärkidega. Planeeringuga luuakse tingimused Rõuge alevikus elanikkonna juurdekasvule, mis maapiirkonnas muidu on jätkuvalt languses.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine ei too kaasa negatiivseid keskkonnamõjusid tingimusel, et edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest (sh siin planeeringus sätestatud) keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

5.13 Servituutide vajadus

Planeering näeb ette servituudi (isiklik kasutusõigus) seadmise vajaduse uutele kavandatud kruntide läbivatele tehnorajatistele. Isiklik kasutusõigus annab juriidilisele või füüsilisele isikule (tehnorajatise omanikule) õiguse servituudiga koormatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust (lubatud tegevusi reguleerivad erinevad seadusaktid).

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

Servituutide asukoht on kajastatud kaardil nr 3.

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.

5.14 Kinnisomandi kitsendused

5.14.1 Riigi tee

Planeeritav ala asub riigile kuuluva 25204 Ööbikuoru tee ääres. Tegevusel planeeringualal tuleb arvestada riigitee kaitsevööndiga (10m äärmise sõiduraja välimisest servast).

5.14.2 Rõuge Suurjärv, Rõuge jõgi

Kõige suurema ulatusega ulatub planeeringualale ranna ja kalda piiranguvöönd, mis üle kümne hektari suurusel järvel (Rõuge Suurjärv järv 13,5ha) ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel (Rõuge jõgi 68km²) on 100m veekogust. Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhke-tingimuste säilitamine.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud: reoveesette laotamine; matmispaiga rajamine; jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas maavara kaevandamine; mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Üle kümne hektari suurusel järvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel on ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene: tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; kalda kindlustusrajatisele; supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: pinnavee veehaarde ehitisele; sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele; ranna kindlustusrajatisele; hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele; kalakasvatusehitisele; riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele; tehnovõrgule ja -rajatisele; sillale; avalikult kasutatavale teele ja tänavale; raudteele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Rõuge Suurjärvel, Rõuge jõel ja peakraavil 10m. Veekaitsevööndis on keelatud maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine; puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel; majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine; väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal. 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 Rõuge Suurjärvel ja Rõuge jõel on 4 meetrit; suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

5.14.3 Haanja looduspark

Looduspargis on keelatud: uute maaparandussüsteemide rajamine; väetiste ja mürgkemikaalide kasutamine metsamaal ja looduslikul rohumaal ning veekogude veepiirile lähemal kui 25 m; maavarade ja maa-ainese kaevandamine, välja arvatud looduspargi valitsejaga kooskõlastatud kohtades ja tema igakordsel nõusolekul; jäätmete ladustamine, välja arvatud kodumajapidamises tekkinud tavajäätmete ladustamine kohaliku omavalitsuse ja looduspargi valitseja juures registreeritud kohtades. Looduspargis on lubatud alla 250 osalejaga rahvaürituste korraldamine selleks ettevalmistamata kohtades. Üle 250 osalejaga rahvaürituste korraldamine selleks ettevalmistamata kohtades on lubatud üksnes kaitseala valitseja nõusolekul. Jalgratastega liikumine väljaspool teid ja radu ning mootorsõidukitega liikumine ja nende parkimine väljaspool selleks ettenähtud teid ja parklaid on keelatud, välja arvatud teaduslikel välitöödel, järelevalve- ja päästetöödel ning kaitse-eeskirjaga lubatud metsaja põllumajandustöödel. Looduspargis on lubatud ujuvvahendiga liikumine, kusjuures vee-mootorsõidukiga liikumine on lubatud ainult järelevalve-, pääste- ja teadustööde tegemisel ning tähistatud liiklusteel.

5.14.4 Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

2005. aastal koostatud Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi kuulub kogu planeeringuala:

- Riikliku ja maakondliku tähtsusega Rõuge-Haanja-Kütioru I klassi väärtuslike maastike alla.
- T-2 maakondliku tähtsusega rohelise võrgustiku tugialasse.

Detailplaneeringu rakendamisel tuleb arvestada teemaplaneeringus välja toodud nõuete ja soovitustega. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on püütud säilitada võimalikult palju olemasolevat maapinna reljeefi. Samuti on hoonete ehituslikes nõuetes sätestatud vajadus järgida piirkonnas väljakujunenud arhitektuuri ja hoonete mahtusid.

5.14.5 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 tähenda veel majandustegevuse keelamist. Üldjuhul tähendab see senise looduskasutuse jätkuvat lubamist ja ka mõistliku arendustegevust.

5.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud alljärgnevaid meetmeid:

- tagatud on hoonete ümbruse hea nähtavus ja jälgitavus;

15.10.2018

Töö nr DP-01-2017/2018

- krundid varustatakse välisvalgustusega parkimisalal ja ümber hoonete;
- juurdepääsud, liikumisteed ja parkimine on konkreetset määratud.

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

5.17 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on aluseks krundi ehitiste rekonstrueerimiseks, laiendamiseks ja uuel ehitusalal ehitamiseks. Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuuri realiseeritakse krundi omanike poolt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja tehnorajatiste valdajate kokkulepetele.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafilises osas toodud kaardid.

Koostas: Jaan Vene

Vastutav arhitekt : Li Otsing