

LÄHTESEISUKOHAD

Tindi külas Rõuge Ööbikuorg katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus:

Rõuge Vallavolikogu algatas 19.06.2018 otsusega nr 1-3/56 Tindi külas Rõuge Ööbikuorg katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu, millega soovitakse kujundada Ööbikuoru katastriüksus tervikuna toimivaks turismiobjektiks.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta:

2.1. Planeeringuala paikneb Võru maakonnas Rõuge vallas Tindi külas;

2.2. Planeeritava ala moodustab Rõuge Ööbikuorg katastriüksus (katastritunnus 69701:004:0018) ligikaudu 2,4 ha suurusel osal. Rõuge Ööbikuorg katastriüksuse üldandmed:

- registriosa nr: 3105341
- sihtotstarve: 100% ühiskondlike ehitiste maa
- pindala: 10,14 ha

2.3. Planeeritava ala suurus on ca 2,4 ha;

2.4. Planeeringuala kitsendavad:

- Haanja looduspark
- Natura 2000 linnu- ja loodusala
- Liinjärve vee-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd
- Tindi oja vee-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd
- Muinsuskaitse või kinnismälestise ala;

2.5. Tehnorajatistest ulatub planeeringualale alla 1kV elektriõhuliin.

2.6. Planeeringualale pääseb avalikult kasutatavalt Rõuge-Rebäse-Haanja teelt (nr 25186);

2.7. Planeeringualal paikneb Riigimetsa Majandamise Keskuse matkarada;

2.8. Täiendavat infot maakasutuse kohta saab Rõuge Vallavalitsuse majandusosakonnast.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Rõuge Ööbikuorg katastriüksusele (69701:004:0018) kavandatavate turismitaristu rajatistele, sh rippstillale asukoha ja ehitusõiguse määramine.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid:

4.1. Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+;

4.2. Rõuge Vallavolikogu 22.01.2003 otsusega nr 2 kehtestatud detailplaneering „Ööbikuoru detailplaneering“;

- 4.3. Rõuge Vallavolikogu 25.09.2013 otsusega nr 53 kehtestatud detailplaneering „Rõuge alevikus Rõuge Ööbikuorg katastriüksuse osa ja selle lähiala detailplaneering“;
- 4.4. Rõuge Vallavalitsuse 2017 eelprojekt „Rõuge Ööbikuoru turismitaristu“ (Rok-Projekt OÜ, töö nr 2017/20);
- 4.5. OÜ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment poolt 2018. aastal koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang „Rõuge Ööbikuoru turismitaristu kuuluva ripp silla rajamine. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamine.“, 2018 töö nr 18/AA/18 (edaspidi KSH eelhindang);

5. Geodeetiline alusplaan ja uuringud:

- 5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on aktuaalne (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud jms) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab täies ulatuses katma detailplaneeringu ala ja minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire.
- 5.2. Vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus ilmnunud asjaoludel teostada täiendavaid uuringuid.

6. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded detailplaneeringule:

6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

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

6.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed:

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

6.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

Detailplaneeringuga ei nähta ette planeeringuala kruntideks jaotamist.

6.4. Krundi ehitusõigusega määrata:

- 6.4.1. Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat maakasutuse sihtotstarvet, milleks on 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- 6.4.2. Detailplaneeringuga näha ette hoonestusala(d) turismitaristu rajatistele, sh ripp sillale;
- 6.4.3. Olulise avaliku huviga rajatiste suurim ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus määrata detailplaneeringuga;
- 6.4.4. Krundi lubatud suurim hoonestusala pindala;

- 6.4.5. Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv krundil määrata detailplaneeringuga arvestades normikohaste kujade ning teenindamiseks vajalikke rajatisi;
- 6.4.6. Olulise avaliku huviga rajatiste täiendavad arhitektuurilised nõuded määrata detailplaneeringuga. Planeeritav arhitektuur peab olema teostatud heatasemeliselt ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Välisviimistluse materjalid peavad sobituma keskkonda.

6.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus:

- 6.5.1. Anda lahendus juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt või näha ette vajalikud servituudid;
- 6.5.2. Vajadusel määrata krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;
- 6.5.3. Vajadusel esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek sh lubatud piirkiirused;
- 6.5.4. Vajadusel määrata krundisisese parkimiskorralduse põhimõtted planeeringuala terviklikku lahendust silmas pidades vastavalt kehtivatele normatiividele.

6.6. Ehitistevahelised kujud:

- 6.6.1. Vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

6.7. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad:

- 6.7.1. Määrata planeeritavate rajatiste vajalike tehnovõrkudega varustatuse põhimõtteline lahendus ja asukoht vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele;
- 6.7.2. Määrata tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritud maa-alad, vajadusel määrata trassiservituudid;
- 6.7.3. Märkida tuletõrje veevõtukoha paiknemine.

6.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

- 6.8.1. Määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
- 6.8.2. Esitada vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguste muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms);
- 6.8.3. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

6.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- 6.9.1. Lahendada jäätmekäituse korraldus;
- 6.9.2. Analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevat mõju keskkonnale tuues välja mõju planeeritavate objektide (turismitaristu rajatised, sh rippisild) kaupa eraldi;
- 6.9.3. Detailplaneeringu koostamisel hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid;
- 6.9.4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada KSH eelhinnangus välja toodud võimalike negatiivsete mõjude ja nende leevendamismeetmetega.

6.10. Muinsuskaitse eritingimused:

Detailplaneeringule koostada muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitse eritingimustega tagada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused ei mõjutaks oluliselt kinnismälestise säilimist ega vaadeldavust, sealhulgas kaugvaadete säilimist ja silueti nähtavust ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist ruumilises kontekstis.

6.11. Servituutide vajaduse määramine:

- 6.11.1. Vajadusel määrata servituudid;
- 6.11.2. Planeeringu koostamisel selgitada välja kõik muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused ja arvestada nendega;
- 6.11.3. Tagada juurdepääsuteede, tehnovõrkude, trasside jms kasutamine;
- 6.11.4. Kitsendused märkida planeeringu seletuskirjas ja kanda joonisele.

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

- 6.12.1. Planeeringus märkida, et planeeringu kehtestamisest tekkivad kahjud hüvitab krundi igakordne omanik;
- 6.12.2. Planeeringuga täpsustada vajadusel planeeringulahenduste (haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.
- 6.12.3. Vajadusel lisada detailplaneeringu elluviimiskava ning elluviimiseks vajalike tegevuste loetelu.

7. Detailplaneeringu vormistamine ja koosseis:

Detailplaneering esitada järgnevas koosseisus:

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Asukohaskeem (jooniselt peab nähtuma planeeringuala piir ja paiknemine)
- Lähipiirkonna funktsionaalsed seosed
- Olemasolev olukord M 1:500
- Planeeringu põhijoonis M 1:500
- Maakasutus ja kitsendused M 1:500
- Tehnovõrkude joonis M 1:500
- Detailplaneeringu lahendust ruumiliselt illustreeriv joonis

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

Detailplaneeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgelt loetavate leppemärkidega koos selgitava tekstilise osaga. Planeeringu leppemärkides juhendada soovituslikult Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud juhendist „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.

8. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

- 8.1. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.
- 8.2. Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning teede lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja teede omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, koostöö kinnitus vajadusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
- 8.3. Planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) kaasab planeeringu koostamisse asjassepuutuvad ametiasutused ja planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ning teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada.
- 8.4. Planeering kooskõlastatakse planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) poolt:

- Riigimetsa Majandamise Keskusega
- Päästeametiga
- Keskkonnaametiga
- Muinsuskaitseametiga

8.5. Detailplaneeringu koostajal hankida tehnilised tingimused asjassepuutuvatelt tehnovõrkude valdajatelt.

Sõltuvalt planeeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Rõuge Vallavalitsus või planeeringumenetlusele järelevalvet teostav ametkond.

9. Detailplaneeringu esitamine:

- 9.1. Detailplaneeringu eskiislahendus esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt Rõuge Vallavalitsusele eskiislahendust tutvustava avaliku väljapaneku korraldamiseks ja arvamuste küsimiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 9.2. Detailplaneeringulahendus esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt Rõuge Vallavalitsusele kooskõlastuste küsimiseks ja vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 9.3. Kui detailplaneeringus tehakse muudatusi või parandusi detailplaneeringu menetluse käigus, siis esitab detailplaneeringu koostaja detailplaneeringu eskiisvahenduse ja/või detailplaneeringu lahenduse uuesti parandatud kujul Rõuge Vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 9.4. Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Rõuge Vallavalitsus. Planeeringu koostaja edastab Rõuge Vallavalitsusele planeeringuga seotud materjalid jooksvalt planeeringu koostamise käigus.

10. Detailplaneeringu ajakava:

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

Detailplaneeringu menetluse etapp	Toimumise (eeldatav) aeg
Planeeringu algatamise ettevalmistamine – eelnõu koostamine.	mai 2018
KSH eelhinnangu koostamine (PlanS § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2)	mai 2018
Otsuse eelnõu ja KSH eelhinnangu kohta ettepanekute küsimine isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine (PlanS § 81)	mai-juuni 2018
Detailplaneeringu algatamine (PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1) ja KSH algatamata jätmine (KeHJS § 35)	19.06.2018

Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitamine (PlanS § 77 lg 5, 6 ja 7, § 127 lg 1 ja 2)	juuni-juuli 2018
Lähteseisukohtade koostamine, ettepanekute küsimine isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine (PlanS § 81 lg 5)	oktoober 2018
Lähteseisukohtade väljastamine (PlanS § 81)	07.11.2018
Lähteseisukohtade avalikustamine valla veebilehel (PlanS § 81 lg 6)	november 2018
Hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks, hanke tulemuste kinnitamine.	november 2018
Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine, planeeringu koostaja poolt üle vaatamine (PlanS § 82)	detsember 2018 – jaanuar 2019
Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine ja materjalide korrigeerimine (PlanS § 82, 83, 84)	veebruar – märts 2019
Detailplaneeringu eskiisi esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ning nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS § 85)	märts – aprill 2019
Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse tegemine volikogu poolt (PlanS § 86)	aprill 2019
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine (PlanS § 87, 88)	aprill – juuni 2019
Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbitöötamine, väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine, materjalide korrigeerimine (PlanS § 89)	juuni 2019
Detailplaneeringu esitamine valdkonna eest vastutavale ministrile heakskiitmiseks (PlanS § 90)	juuli 2019
Detailplaneeringu kehtestamine volikogu poolt (PlanS § 91)	august 2019

(allkirjastatud digitaalselt)

Mailis Koger
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Mändmaa
vallasekretär

Lähteseisukohad koostas:
Krislyn Prants
Rõuge Vallavalitsuse planeeringu- ja ehitusspetsialist
785 9322
planeering@rauge.ee