

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Rõuge alevikus Tindi tn 8 detailplaneering

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise vajadus:

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb 01.10.2018 esitatud taotlusest. Taotluse kohaselt soovitakse saada ehitusõigus Tindi tn 8 maaüksusele pereelamu ja abihoonete rajamiseks. Samuti soovitakse jagada maaüksus kaheks katastriüksuseks.

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

2.1. Planeeritava ala moodustub põhiosas Rõuge vallas Rõuge alevikus asuv Tindi tn 8 maaüksusest (69701:004:1442) ning juurdepääsutee osas Tindi tänav 6 (69701:004:0121) ja Kõnnitee (69701:004:0096) maaüksuste osast;

2.2. Planeeritava ala suurus on ca 0,6 ha;

2.3. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

- Tindi tn 8 - maatulundusmaa 100%;
- Tindi tn 6 - elamumaa 100%;
- Kõnnitee - transpordimaa 100%;

2.4. Kitsendused planeeringualal:

- Sidekaabli kaitsevöönd;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
- Maantee teekaitsevöönd;
- Tindi oja piiranguvöönd;
- Haanja looduspargi Keskusala piiranguvöönd;
- Natura 2000 Haanja linnu- ja loodusala.

2.5. Planeeringualale on olemasolev juurdepääsu võimalus Tindi tänavalt (25186 Rõuge-Rebäse-Haanja tee) erakinnistul (Tindi tn 6, 69701:004:0121) asuvalt erateelt;

2.6. Planeeritav ala on põhiosas eraomand. Kõnnitee maaüksus on munitsipaalomand.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on pereelamu rajamiseks hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ning jagada Tindi tänav 8 maaüksus kaheks katastriüksuseks, millest ühele määrata transpordimaa maakasutuse sihtotstarve olemasoleva kergliiklustee jaoks ning teisele määrata pereelamu ja abihoonete rajamiseks elamumaa maakasutuse sihtotstarve.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid:

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

4.2. Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010), soovituslikult;

4.3. „Rõuge valla hetkeolukorra ülevaade ja arengukava aastateks 2018 – 2035“, Rõuge Vallavolikogu 15.10.2018 määruse nr 33 Lisa 1;

4.4. Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid;

- 4.5. Maanteeameti 27.12.2018 kiri nr 15-2/18/57766-2 „Seisukohtade väljastamine Tindi tn 8 detailplaneeringu koostamiseks“;
- 4.6. Rahandusministeeriumi 03.01.2019 kiri nr 14-11/9260-2 „Rõuge alevikus Tindi tn 8 detailplaneeringu KSH vajalikkusest ja ettepanekud lähteseisukohtadele“;
- 4.7. Keskkonnaameti 04.01.2019 kiri nr 6-2/18/19952-2 „Rõuge alevikus Tindi tn 8 detailplaneeringu koostamisest“.

5. Geodeetiline alusplaan ja uuringud:

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

6. Planeeringualal ja lähialal kehtivad detailplaneeringud ja nendega arvestamine:

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Planeeringuala vahetusläheduses on järgmised kehtivad detailplaneeringud:

- Rõuge Vallavolikogu 22.01.2003 otsusega nr 2 kehtestatud detailplaneering „Õõbikuoru detailplaneering“;
- Rõuge Vallavolikogu 30.04.2007 otsusega nr 17 kehtestatud detailplaneering „Küüni maaüksuse ja Mari maaüksuse detailplaneering“.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada olemasolevate kehtivate detailplaneeringutega ja nende võimalike mõjudega planeeringualale.

7. Nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele:

Detailplaneering peab olema planeeringuala terviklik ruumilahendus, mis koosneb seletuskirjast ja joonistest.

Planeeringu koosseisus esitatakse:

7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

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

7.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:

- 7.2.1. Lähiumbruse olemasolev liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalgteed, sõiduteed;
- 7.2.2. Lähiumbruse veevarususe ja kanalisatsiooni lahendused;
- 7.2.3. Naaberkinnistutel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ja rajatiste mõjud planeeringualale.

- 7.2.4. Seosed ning vastavus teiste kehtivate planeeringutega (detailplaneeringud, maakonnaplaneering jms).
- 7.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:
Detailplaneeringuga lahendada maa-ala krundijaotus ja piirid.
- 7.4. Krundi ehitusõigusega määrata:
- 7.4.1. Krundi kasutamise sihtotstarve(d);
 - 7.4.2. Krundi hoonestusala koos põhjendusega;
 - 7.4.3. Hoonete suurim lubatud arv krundil arvestades normikohaste kujade ning hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi;
 - 7.4.4. Hoonete suurim ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus.
 - 7.4.5. Ehitiste täiendavad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded. Planeeritav arhitektuur peab olema heatasemeline, sobituma ümbritsevasse keskkonda ning vastama arvestamisele kuuluvate dokumentidega (vt punkt 4). Planeeringuga määrata muuhulgas katuse tüüp ja -kallete vahemik, katuseharja suund, välisviimistluse materjalid ja tonaalsus.
- 7.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 7.5.1. Juurdepääs lahendada kasutades olemasolevat mahasõitu avalikult kasutatavalt Tindi tänavalt (25186 Rõuge-Rebäse-Haanja tee). Juurdepääsud lahendada selliselt, et oleks tagatud planeeritavale alale juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas;
 - 7.5.2. Vajadusel määrata krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;
 - 7.5.3. Esitada vajadusel piirkonna liikluskorralduse ettepanek sh lubatud piirkiirused;
 - 7.5.4. Määrata krundisisese parkimiskorralduse põhimõtted planeeringuala terviklikku lahendust silmas pidades vastavalt kehtivatele normatiividele.
- 7.6. Ehitistevahelised kujud:
- 7.6.1. Vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 7.7. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad:
- 7.7.1. Määrata planeeritavate hoonete ja rajatiste vajalike tehnovõrkudega varustatuse põhimõtteline asukoht ja lahendus (veevarustus, sooja-varustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus jms) lokaalselt või kuni olemasoleva võrguni vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele;
 - 7.7.2. Määrata tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad, vajadusel määrata trassiservituudid;
 - 7.7.3. Märkida tuletõrje veevõtukoha paiknemine.
- 7.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 7.8.1. Määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
 - 7.8.2. Määrata vajadusel planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
 - 7.8.3. Esitada vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguste muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms);
 - 7.8.4. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed (sh krundi piirete vajadus arvestades piirkonda sobivust).
- 7.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- 7.9.1. Lahendada jäätmekäituse korraldus;
- 7.9.2. Analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

7.10. Servituutide vajaduse määramine:

- 7.10.1. Vajadusel määrata servituudid;
- 7.10.2. Planeeringu koostamisel selgitada välja kõik muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused ja arvestada nendega;
- 7.10.3. Planeeringulahendusega esitada ettepanekud juurdepääsuteede, tehnovõrkude, trasside jms kasutamise tagamiseks;
- 7.10.4. Kitsendused märkida planeeringu seletuskirjas ja kanda joonisele.

7.11. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:

- 7.11.1. Planeeringus märkida, et planeeringu elluviimisest tekkivad võimalikud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik;
- 7.11.2. Planeeringuga täpsustada (haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.
- 7.11.3. Koostada detailplaneeringu elluviimiskava.

8. 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 illustreeriv 3-möötmeline joonis

Planeeringu põhijoonis ja tehnovõrgud võivad olla kajastatud ühel joonisel tingimusel, et 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“.

9. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

- 9.1. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.
- 9.2. Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning teede lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja teede omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, koostöö kinnitus vajadusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
- 9.3. Planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud, tehnovõrkude

valdajad ja teised huvitatud isikud, keda planeeringu koostamine ja selle elluviimine võib mõjutada.

9.4. Planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) poolt:

- Maanteeametiga
- Keskkonnaametiga
- Päästeametiga

9.5. Detailplaneeringu koostajal hankida tehnilised tingimused asjassepuutuvatelt tehnovõrkude valdajatelt (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Rõuge Kommunaalteenus OÜ jms).

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

10. Detailplaneeringu esitamine:

- 10.1. 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).
- 10.2. Detailplaneeringulahendus esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt Rõuge vallavalitsusele kooskõlastuste küsimiseks ja vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 10.3. Kui detailplaneeringus tehakse muudatusi või parandusi detailplaneeringu menetluse käigus, siis esitab detailplaneeringu koostaja detailplaneeringu eskiislahenduse ja/või detailplaneeringu lahenduse uuesti parandatud kujul Rõuge Vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 10.4. 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.

11. Detailplaneeringu ajakava:

Planeeringu orienteeruva ajakava koostamise aluseks on planeerimisseadus, keskkonnamõjuhindamise 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 – eelnõude koostamine (algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu)	oktoober-november 2018
KSH eelhindangu koostamine (PlanS § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2)	oktoober-november 2018

Otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhinnangu kohta ettepanekute küsimine isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine (PlanS § 81)	detsember 2018
Detailplaneeringu algatamine (PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1) ja KSH algatamata jätmise (KeHJS § 35)	jaanuar 2019
Hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks	jaanuar 2019
Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitamine (PlanS § 77 lg 5, 6 ja 7, § 127 lg 1 ja 2)	jaanuar 2019
Lähteseisukohtade avalikustamine valla veebilehel (PlanS § 81 lg 6)	jaanuar 2019
Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine, planeeringu koostaja poolt üle vaatamine (PlanS § 82)	veebruar 2019 – mai 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)	mai - juuni 2019
Detailplaneeringu eskiisi esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ning nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS § 85)	juuni – august 2019
Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse tegemine volikogu poolt (PlanS § 86)	september 2019
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine (PlanS § 87, 88)	september – oktoober 2019
Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbitöötamine, väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine, materjalide korrigeerimine (PlanS § 89)	november 2019
Detailplaneeringu esitamine valdkonna eest vastutavale ministrile heakskiitmiseks (PlanS § 90)	november - detsember 2019
Detailplaneeringu kehtestamine volikogu poolt (PlanS § 91)	jaanuar 2020

(allkirjastatud digitaalselt)

Aigar Kalk
volikogu esimees

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