

LÄHTESEISUKOHAD

Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus:

Detailplaneeringu koostamine on vajalik Rõuge vallas Rõuge alevikus Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194, kinnistu nr 2486141) maaüksusele Rõuge aleviku kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamiseks.

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

2.1. Planeeritava ala moodustab Laadaplatsi maaüksus ja selle lähiala:

- Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194);
- 25215 Nursi-Rõuge tee (katastritunnus 69701:004:1530);
- 25215 Nursi-Rõuge tee L3 (katastritunnus 69701:004:0195);
- Pargi tänav (katastritunnus 69801:001:0102).

2.2. Planeeritava ala suurus on ca 1 ha;

2.3. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

- Laadaplatsi - üldkasutatav maa 100%;
- 25215 Nursi-Rõuge tee – transpordimaa 100%;
- 25215 Nursi-Rõuge tee L3 – transpordimaa 100%;
- Pargi tänav – transpordimaa 100%.

2.4. Planeeringuala läbivad elektripaigaldis ja sideehitised;

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

2.6. Kitsendused planeeringualal:

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

2.7. Planeeritava ala omandiõigus:

- Laadaplatsi maaüksus - Rõuge valla munitsipaalomand;
- 25215 Nursi-Rõuge tee – riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- 25215 Nursi-Rõuge tee L3 – riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Transpordiamet;
- Pargi tänav – Rõuge valla munitsipaalomand.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtetuks Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänav ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr. 2001-455-45) Rõuge alevikus Laadaplatsi (katastritunnus 69701:004:0194) maaüksuse ja selle lähiala osas ning määrata

Laadapaltsi maaüksusele hoonestusala ja ehitusõigus ligikaudu 1000 m² kaubanduspinnaga kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ja seda teenindavate ehitiste rajamiseks ning lahendada maaüksuse lähialal juurdepääsud kaubandus- ja teeninduskeskuse alale.

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 valla arengukava 2019– 2035+ ja eelarvestrateegia (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 22.10.2019 määrusega nr 16);
- 4.3. Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010), soovituslikult;
- 4.4. Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr. 2001-455-45);
- 4.5. Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid.

5. Geodeetiline alusplaan ja uuringud:

- 5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on 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 ilmnenuid asjaoludel teostada täiendavaid uuringuid.

6. Kehtivad kohaliku tasandi planeeringud ja nendega arvestamine:

- 6.1. Rõuge Vallavolikogu 24.10.2001 otsusega nr 25 kehtestatud „Rõuge alevik, Pargi tänava ja Nursi-Rõuge mnt vahelise maa-ala detailplaneering“ (AS Kurmik töö nr. 2001-455-45) – detailplaneeringu koostamisel tagada kehtiva detailplaneeringu realiseerimise võimalus.

7. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded detailplaneeringule:

7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

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

7.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed:

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

7.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

Detailplaneeringuga ei nähta ette maa-ala kruntideks jaotamist.

7.4. Krundi ehitusõigusega määrata:

- 7.4.1. Krundi kasutamise sihtotstarve;
- 7.4.2. Krundi hoonestusala;
- 7.4.3. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv krundil määrata detailplaneeringuga arvestades normikohaste kujade ning hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi;
- 7.4.4. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus määrata detailplaneeringuga.
- 7.4.5. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste täiendavad arhitektuurilised nõuded määrata detailplaneeringuga. Planeeritav arhitektuur peab olema teostatud heatasemeliselt ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuga määrata lubatud suurim korruselisus ja katusekallete vahemik. Välisviimistluse materjalid peavad sobituma keskkonda.
- 7.4.6. Planeeringuga näha ette kaubandus- ja teeninduskeskuse hoone ja ümbruse projekteerimiseks arhitektuurivõistluse korraldamine, mille eesmärgiks on luua hoone ja selle ümbrus kaasaegse kuid samas ümbruskonna arhitektuuriga ja maastikku sobituva Rõuge alevikku rikastava terviklahendusena.

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

- 7.5.1. Planeeringuga lahendada juurdepääsud avalikult kasutatavatel teedel/tänavatel;
- 7.5.2. Vajadusel määrata krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;
- 7.5.3. Esitada 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 lahendus ja asukoht (veevarustus, soojavarustus, 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 veevõtukohta 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;
- 7.9.3. Analüüsida planeeritava tegevuse mõju vaadetele korterelamute suunast Rõuge alevikule, Rõuge alevikku Võru maanteelt sissesõidu suunast planeeritavale alale, Rõuge kiriku suunast planeeritavale alale.
- 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. Tagada juurdepääsuteede, tehnovõrkude, trasside jms kasutamine;
- 7.10.4. Kitsendused kanda märkida planeeringu seletuskirjas ja kanda joonisele.
- 7.11. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:
- 7.11.1. Planeeringus märkida, et planeeringu kehtestamisest tekkivad kahjud hüvitab krundi igakordne omanik;
- 7.11.2. Planeeringuga täpsustada planeeringulahenduste (haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.
- 7.11.3. Lisada detailplaneeringu elluviimiskava.

8. Detailplaneeringu vormistamine, koosseis ja esitamine:

Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest. Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Seletuskiri ja joonised koostatakse eesti keeles ning dokumendid allkirjastatakse planeeringu koostaja ja vajadusel vastutava spetsialisti poolt. Joonised ja seletuskiri peavad võimaldama nende edasist töötlemist, kui on vaja planeeringusse sisse viia muudatusi.

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

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

Detailplaneering esitada järgnevas koosseisus:

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Asukohaskeem (jooniselt peab nähtuma planeeringuala piir ja paiknemine)
- Lähipiirkonna funktsionaalsed seosed
- Olemasolev olukord M 1:500
- Planeeringu põhijoonis M 1:500
- Maakasutus ja kitsendused M 1:500
- Tehnovõrkude joonis M 1:500
- Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3-mõõtmeline joonis

- Planeeringulahenduse 3-D visualiseeringud vaadetele korterelamute suunast Rõuge alevikule, Rõuge alevikku Võru maanteelt sissesõidu suunast planeeritavale alale, Rõuge kiriku suunast planeeritavale alale.

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

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

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

Detailplaneering esitatakse:

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

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

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

9. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:

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

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

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

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

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

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

Tabel 2. Kasutatavad infokanalid

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

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

10. Detailplaneeringu ajakava:

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

Tabel 3. Detailplaneeringu koostamise ajakava

Detailplaneeringu menetluse etapp	Toimumise (eeldatav) aeg
Planeeringu algatamise ettevalmistamine – eelnõude koostamine (algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohad), hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks.	veebruar 2021
KSH eelhinnangu koostamine (PlanS § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2)	veebruar 2021
Otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhinnangu kohta ettepanekute küsimine isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine (PlanS § 81)	veebruar – märts 2021
Detailplaneeringu algatamine (PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1) ja KSH algatamata jätmise (KeHJS § 35)	aprill 2021
Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitamine (PlanS § 77 lg 5, 6 ja 7, § 127 lg 1 ja 2)	aprill 2021
Lähteseisukohtade avalikustamine valla veebilehel (PlanS § 81 lg 6)	aprill 2021
Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine, planeeringu korraldaja poolt üle vaatamine (PlanS § 82)	aprill – mai 2021
Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine ja materjalide korrigeerimine (PlanS § 82, 83, 84)	juuni – juuli 2021
Detailplaneeringu eskiisi esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ning nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS § 85)	juuli – august 2021
Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse tegemine volikogu poolt (PlanS § 86)	august 2021
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine (PlanS § 87, 88)	sept – okt 2021
Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbitöötamine, väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine, materjalide korrigeerimine (PlanS § 89)	okt 2021

Detailplaneeringu esitamine valdkonna eest vastutavale ministrile heakskiitmiseks (PlanS § 90)	okt 2021
Detailplaneeringu kehtestamine volikogu poolt (PlanS § 91)	detsember 2021

(allkirjastatud digitaalselt)

Aigar Kalk
volikogu esimees

Lähteseisukohad koostas:
Krislyn Prants
Rõuge Vallavalitsuse planeeringu- ja ehitusspetsialist
525 3907, planeering@rauge.ee