

HAANJA KÜLAS UUE-HAANI DETAILPLANEERING



**PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

Rõuge Vallavalitsus, registrikood 77000234
Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik, Ööbikuoru tn 4, 66201
vald@rougevald.ee

HUVITATUD ISIK:

OÜ Pintmann Grupp, registrikood 10435791
Võru maakond, Võru linn, Männiku tn 43a, 65603
Juhatuse liige Aigar Pindmaa
aigar@kubija.ee

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR registri number EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn
Ive Punger arhitekt tase 7, MTR- EEP000601

**ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:**

Külli Samblik

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
56 983 389
arno@opt.ee

SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	3
1.3. Koostatud uuringud.....	3
2. KOOSTAMISE ÜLESANNE.....	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	3
3.1. Krundijaotus planeeritaval alal	3
3.2. Olemasolevad hooned	3
3.3. Kasutusotstarbed	4
3.4. Maapinna reljeef	4
3.5. Haljastus.....	4
3.6. Tehnovõrkudega varustatus	4
3.7. Liikluskorraldus.....	4
3.8. Maakasutust kitsendavad tingimused	4
3.9. Ruumilise keskkonna analüüs	4
3.10. Vastavus Haanja valla üldplaneeringule	6
3.11. Vastavus Rõuge valla koostatavale üldplaneeringule	7
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	9
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	9
4.2. Kavandatud krundi ehitusõigus	9
4.3. Arhitektuurinõuded.....	10
4.4. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed	11
4.5. Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded	11
4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
4.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	12
4.7.1. Haljastuse rajamise põhimõtted	12
4.7.2. Heakorra tagamise põhimõtted	13
4.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	13
4.9. Tänavate planeerimise põhimõtted, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	13
4.10. Planeeritavad kitsendused	14
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
4.12. Tuleohutusest tulenevad nõuded	14
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
5.1. Keskkonnatingimused.....	15
5.1.1. Põhja- ja pinnavesi	15
5.1.2. Radooniohu vältimise põhimõtted	15
5.1.3. Valgusreostus	16
5.1.4. Müra ja vibratsioon	16
5.1.5. Paiknemine Natura 2000 võrgustiku looduslal ja linnualal.....	17
5.1.6. Paiknemine Haanja looduspargis.....	17
5.1.7. Paiknemine Rõuge-Haanja-Kütiorg riikliku tähtsusega väärtusliku maastiku alal	17
5.1.8. Paiknemine rohevõrgustiku Haanja tuumalal	17
5.2. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	17
6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	18

II JOONISED – JOONISTE LOETELU

• Asukohaskeem	M 1:~	AS-01
• Kontaktvööndi analüüs	M 1:~	AS-02
• Tugiplaan	M 1:500	AS-03
• Põhijoonis	M 1:500	AS-04

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rõuge Vallavalitsuse 17.01.2024 korraldus nr 2-3/21 „Haanja külas Uue-Haani detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Võru maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 13.04.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/81;
- Haanja valla üldplaneering, kehtestatud 29.12.2011 Haanja Vallavolikogu määrus nr 19;
- Rõuge valla üldplaneering (koostatav), algatatud Rõuge Vallavolikogu 17.04.2018 otsus nr 1-3/36;
- Rõuge valla jäätmehoolduseeskiri, Rõuge vallavolikogu 15.03.2022 määrus nr 6;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

1.3. Koostatud uuringud

- geodeetilise alusplaani koostas osaühing Maamöödu ja Arhitektuuribüroo, nov. 2020/sept. 2025, töö nr 072/25.

2. KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on pereelamute, majutusmajade ja neid teenindavate ehitiste kavandamine planeeringualale. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala kruntimine, määratakse ehitusõigused, selgitatakse välja hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimalikud asukohad, seatakse ehitistele arhitektuurilised nõuded, kruntidele haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning määratakse nõuded keskkonnatingimuste täitmiseks. Planeeringuala suurus on 11,54 hektarit.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Krundijaotus planeeritava alal

Planeeritav maa-ala koosneb:

kinnistu Harakmäe (katastriüksuse tunnus 18101:001:2110), suurusega 90424 m²;
kinnistu Spordibaasi (katastriüksuse tunnus 18101:001:2790), suurusega 1298 m²;
kinnistu Pajusaare (katastriüksuse tunnus 18101:001:3080), suurusega 23650 m²;

3.2. Olemasolevad hooned

Vastavalt Ehitisregistri andmetele

Spordibaasi kinnistu on hoonestatud:

spordihoone (ehitisregistri kood 113023612), ehitisealune pind 601,0 m², 1-korruseline;

Pajusaare kinnistu on hoonestatud:

kiosk (ehitisregistri kood 113027142), ehitisealune pind 49,0 m², 1-korruseline;

Harakmäe kinnistu on hoonestamata.

3.3. Kasutusotstarbed

Kinnistute sihtotstarbed:

Kinnistu Harakmäe sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Kinnistu Spordibaasi sihtotstarve on ärimaa 100%;

Kinnistu Pajusaare sihtotstarve on maatulundusmaa 90% ärimaa 10%.

Hoonete kasutusotstarbed:

12659 muu spordihoone;

12319 muu kaubandushoone.

3.4. Maapinna reljeef

Planeeringuala on ühtlaste tõusudega ja langustega. Madalaim koht jääb planeeringualal lääneossa olemasoleva tiigi äärde. Planeeringuala suuremas osas maapind tõuseb loodest kagusse (absoluutne. kõrguste vahe 256,1 – 291,4). Planeeringuala põhjaosas maapind tõuseb läände, absoluutne. kõrguste vahe 265 m – 281 m.

3.5. Haljastus

Planeeringuala on suures osas looduslik rohuala üksikute puudegruppidega. Planeeringuala on kõrghaljastusega, mis paikneb vaadeldava ala lääne-, edela ja kagu osas. Kõrghaljastusega osa moodustab u 1/3 planeeringualast, kus on domineerivateks puudeks kased ja kuused.

Puud on peamiselt nooremas keskeas kuni vanemas keskeas. Puude seisukord alal on varieeruv.

Planeeringualale jääv puudega ala haakub läände jääva Võru metskonna metsaga, neid eraldab piki planeeringuala läänepiiri kulgev oja. Oja suubub järve, mis paikneb planeeringuala edelaosas.

Kinnistu Pajusaare on looduslik rohumaa üksikute puudegruppidega kinnistu lõuna- ja edelaosas.

3.6. Tehnovõrkudega varustatus

Planeeringualale jääval Pajusaare kinnistu idaosas, piki 25161 Kose-Käbli teed kulgevad veetorustik, elektrimaakaablid ja kinnistu keskosa läbib põhjast lõunasse sidekaabel. Sama sidekaabel läbib ka kinnistu Harakmäe idaosa.

Planeeringu lähialale (kinnistu Laiuja katastritunnusega 18101:001:0024) jääb elektriõhuliin alla 1 kV. Planeeringualast kirdes u 500 m kaugusel (kinnistul Võru metskond 116, katastritunnusega 18101:001:0082) paikneb alajaam AJ13510 (Mõniste) ja lõunas u 1 km kaugusel (kinnistul Kerekunnu, katastritunnusega 18101:001:0961) paikneb alajaam AJ13498: (Mõniste).

3.7. Liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb läänes Haanja-Hallimäe teega (1810070 Haanja-Kokemäe tee) ja idas riigi kõrvalmaanteega 25161 Kose-Käbli tee. Planeeringuala läbib kohalik pinnasetee, mis ühendab nimetatud teid.

Olemasolevad juurdepääsud planeeringualale on Haanja-Hallimäe teelt ja ka 25161 Kose-Käbli teelt.

3.8. Maakasutust kitsendavad tingimused

Kogu planeeringualale jääb:

- Haanja looduspargi maastikukaitseala, Keskusala piiranguvöönd;
- Natura 2000 võrgustiku Haanja loodusala ja linnuala.

Harakmäe kinnistul:

- sideehitis ja selle kaitsevöönd;
- avalikult kasutatava tee Haanja-Hallimäe kaitsevöönd.

Pajusaare kinnistul:

- sideehitise ja selle kaitsevöönd;
- elektrimaakaabelliinid ja nende kaitsevööndid;
- avalikult kasutatav tee Kose-Käbli kaitsevöönd;
- sundvalduse ala Rõuge valla kasuks (tee).

3.9. Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeringuala asub Rõuge vallas Haanja külas, Haanja-Hallimäe tee ja Kose-Käbli tee vahelisel alal. Haanja küla asub Tartust 83 km ja Võru linnast 15 km kaugusel. Haanja küla asub Rõuge valla kirdeosas ja planeeringuala jääb Haanja küla lõunaossa.

Planeeringuala jääb Haanja küla kompaktse hoonestusega alast väljas poole, jäädes Suure Munamäe vaatetorni vahetusse lähedusse, mis on Baltimaade kõrgeim punkt ja valla üks peamine turismiobjekt.

Looduskeskkonnast tingituna on piirkonnas suurem hajaasustus. Piirkonnale iseloomulikud sumbkülad on hajutatud ja üksteisest eraldatud. Väga vahelduva pinnamoe tõttu on siinsed maastikud mosaiiksed: üksteisega vahelduvad väikesed põllud, heinamaad, metsad, sood ja järved. Planeeringuala ümbritsevad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, millest üksikud on hoonestatud. Hoonestuseks on väikesed elamud mitmete kõrvalhoonetega.

Elamud on viilkatustega ja kahekorruselised, kus teine korrus on katusekorrus. Väikesed ühepereelamud on puithooned, mille välisviimistluseks tihti laudis.

Planeeringuala naaberkinnistul Muna-Mäe paikneb kahekorruseline viilkatusega ärihoone (kohvik).

Planeeringuala jääb Natura 2000 ja Haanja looduspargi Keskusala piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 „Haanja looduspargi kaitse eeskiri”. Haanja looduspargi põhieesmärk on kaitsta, säilitada ja tutvustada Eesti kõrgeimat kuhelist saarkõrgustikku, esinduslikke ürgorgusid, loodus- ja pärandmaastikke ning looduse mitmekesisust, aidata kaasa kohaliku eluolu edendamisele ja säästva puhkemajanduse arengule ning kaitsta kaitsealuste liikide elupaiku. Piiranguvöönd on looduspargi majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurmaastikuna säilitatav osa.

Piirkonna muudavad väärtuslikuks looduse ja inimtegevuse koosmõjus kujunenud unikaalne pärandmaastik, kus reljeefsel maastikul vahelduvad metsad, põllud ja heinamaad ning kus mägede vahel looklevad teed. Maastikuline vaheldusrikkus, mida rõhutab maastikuga harmoneeruvalt paigutatud hoonestus on iseloomulik kogu piirkonnale.

Rõuge vald on tunnustatud turismi- ja puhkemajanduspiirkond, kus eelkõige domineerib väikeettevõtlus turismisektoris. Seega ka Haanja vald on atraktiivne turismiapiirkond, mida tõestavad mitmed edukalt toimivad turismitalud. Nii sise- kui välisturistidele teevad piirkonna ahvatlevaks kaunis loodus, eriti Haanja kõrgustiku varieeruv maastik ning sellest hea ülevaate andev vaatetorn Eesti kõrgeima mäe – Suure-Munamäe tipus. Pikk lumeperiood võimaldab Haanja valda tutvustada ka suurepärase talispordipiirkonnana.

Rõuge valla suuremad keskused paiknevad kunagistes mõisasüdametes – Rõuges, Haanjas, Ruusmäel ja Viitinas. Rõuge on ümbruskonna tähtsaim keskus. Lisaks pakub piirkonna elanikele teenuseid Võru linn (raviteenused, mitmekülgne kaubandus, suuremad kultuuriüritused jne). Haanja elanikud kasutavad Rõuges pakutavaid teenuseid (Rõuge spordisaal, hooldekodu). Lisaks valla koolidele ning Võru koolidele saavad lapsed haridust ka Misso, Rõuge, Puiga, Vastseliina ja Parksepa koolides, sõltuvalt elukoha paiknemisest kooli suhtes.

Planeeringualale on hea juurdepääs. Planeeringualale on juurdepääsu võimalus kahelt poolt: riigimandis olevalt 25161 Kose-Käbli teelt (katastritunnus 18101:001:3560) ning munitsipaalomandisse kuuluvalt Haanja-Hallimäe teelt (katastritunnus 18101:001:0309).

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Kose-Käbli teelt (Võru teel), 650 m kaugusel lõunas ja 750 m kaugusel põhjas.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Võru linnaga.

Detailplaneeringu lahendus annab võimaluse ala efektiivsuse tõstmiseks ja olemasoleva elukeskkonna arendamiseks.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatud hoonestuse kasutusfunktsioonid piirkonnale iseloomulikud ja lahendus piirkonda sobiv.

3.10. Vastavus Võru maakonnaplaneeringule 2030+

Võru maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub detailplaneeringuala maalises piirkonnas. Maaline piirkond on kogu maa-ala väljaspool linnalise asustuse alasid. Maaline piirkond on valdavalt hajusa asustustriga ala, kusjuures üldises hajusas mustriks esineb väiksemaid kompaktsed iseloomuga asustuse koondumiskohti (nt alevikud, tihedamad külakeskused jmt). Maalise piirkonna ruumilist arengut suunatakse üldplaneeringutega.

Tingimused maalises piirkonnas arendus- ja ehitustegevusel

- Maalises piirkonnas ei kavandata linnalist asustust väljaspool maakonnaplaneeringuga määratletud linnalise asustuse alasid.
- Maalises piirkonnas ei kavandata uusi kompaktsed iseloomuga asustuse koondumiskohti, v.a põhjendatud juhul ettevõtlusalasid.
- Maalise piirkonna ruumiline areng kavandatakse üldplaneeringutes, arvestades rohelistest võrgustikust, väärtuslikust maastikust, väärtuslikust põllumajandusmaast jmt faktoritest tulenevate piirangutega, rahvastikuprognosisist tuleneva tulevikuperspektiiviga ning eesmärgiga hoida asustuse arendamisel juba väljakujunenud struktuure (nt külatüüpe).

- Eelistatud on teenuste ja töökohtade loomise või säilitamisega seotud arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu ja mitmekesisust.
- Vältida ehitustegevust liigniisketel aladel.
- Pöörata tähelepanu traditsioonilistele külamaastikele ning suurematele ja väiksematele külakeskustele kui elu- ja töökeskkonnale: visuaalsele ja funktsionaalsele atraktiivsusele, heakorrale, teede ja teeäärte korrasolekule.
- Vältida ehitustegevust üleujutusladel. Kui see ei ole võimalik, peavad ehitustegevusele eelnema edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides läbiviidavad vajalikud uuringud ning meetmete väljatöötamine, et tagada nii ehitise püsivus kui ka looduslike protsesside jätkumine.

Arvestades maakonnaplaneeringu maalises piirkonnas arendus- ja ehitustegevuse tingimusi ei lähe detailplaneering vastuollu Võru maakonnaplaneeringuga.

Võru maakonnaplaneering 2030+ kohaselt tuleb asustuse arengu suunamisel lähtuda olemasolevast asustusstruktuurist ning maakonna arengu kavandamisel arvestatakse kaitstavate muinsus- ja loodusväärtustega. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Sellise arengu saavutamiseks on tarvis suurendada olemasoleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud hoonetele ja nende lähialadele ning säilitada väljakujunenud asustumustreid hajaasustuses.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud lähtuvalt Võru maakonnaplaneeringu eesmärkidest.

Planeeringuala asub riikliku tähtsusega Rõuge-Haanja-Kütiorg väärtusliku maastiku alal. Maakonnaplaneeringus on esitatud põhimõtted väärtuslike maastike säilitamiseks. Olulisemad soovitus on kasutada ehitamisel looduslike materjale, maastike hoidmine, miljöoliste väärtuste hoidmine ning olemasolevate väärtuste säilimine. Lisaks on oluline tagada maastikarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku ajaloolis-kultuurilise taustaga. Maakonnaplaneeringu kohaselt on soovitatav arendada puhke- ja turismimajandust juba välja kujunenud puhkepiirkondades, sh Haanjas. Väärtuslikel maastikel on turismi- ja puhkemajanduslik ettevõtlus soovitud kõrge puhkeväärtuse tõttu.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud maakonnaplaneeringu väärtusliku maastiku säilitamise põhimõtetega kooskõlas.

Maakonnaplaneeringu alusel kuulub planeeringuala Haanja roheline võrgustiku koosseisu, olles Haanja tuumalal. Rohelise võrgustiku määramise eesmärgiks on maakonnaplaneeringu kohaselt tagada Võrumaale iseloomulike ökosüsteemide ja liikide säilimine, looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmine ning looduse säästliku kasutamise põhimõtete teadvustamine, kuivõrd kogu rohevõrgustiku süsteem on oluline ökoloogilise tasakaalu säilimisel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada maakonnaplaneeringust tulenevate põhimõtetega rohevõrgustikku ehitiste kavandamisel, nagu maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, looduslike alade säilitamine võrgustikus vähemalt 90% ulatuses, rohekoridoride läbilõikamise vältimine. Detailplaneeringuga ei kavandata rohevõrgustikule olulist negatiivset mõju avaldavaid tegevusi.

3.11. Vastavus Haanja valla üldplaneeringule

Haanja Vallavolikogu 29.12.2011 määrusega nr 19 „Haanja valla üldplaneeringu kehtestamine” kohaselt on detailplaneeringuala osaliselt Haanja külas asuvatel detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel (reserveeritav ärimaa ja maatulundusmaa) ja osaliselt hajaasustuse alal. Hajaasustuse aladel maa-ala kruntideks jagamisel elamuehituse eesmärgil, kui soovitakse ehitada enam kui kolmest pereelamust koosnevat hoonete gruppi tuleb koostada detailplaneering.

Ärimaa arendamisel looduslikult väärtuslikel aladel tuleb eelistada puhkemajanduslikku tegevust. Turismiettevõtete rajamisel arvestada piirkonna koormustaluvuse ja säästliku turismi põhimõtetega. Ärimaa arendamisel elamu- ja puhkealade läheduses tuleb arvestada ärihoonete sobivust ümbritseva hoonestuslaadiga. Planeeritud ärimaa krundi pindalast tuleb vähemalt 20% haljastada.

Maatulundusmaale ei nähta reeglina ette uute kompaktse hoonestusega, enam kui kolmest pereelamust koosnevate alade rajamise võimalust. Hoonestamata maatulundusmaale on esmase ehitusõiguse taotlemise aluseks talu õueplaan või detailplaneeringu koostamine.

Rohelise võrgustiku alale jääva maatulundusmaa kasutamisel tuleb juhinduda rohelise võrgustiku maakasutustingimustest.

Haanja valla üldplaneering annab soovituselise elamualade arendamiseks eelkõige olemasolevate kompaktsel hoonestusel alade vahetus läheduses, kus on neid võimalik ühendada olemasolevate teede ja tänavate ning tehnovõrkudega.

Ehitamisel tuleb arvestada järgnevat:

Minimaalne moodustatava maaüksuse suurus on üldjuhul 0,5 ha;

Naabermaaüksustel asetsevate põhihoonete minimaalseks omavaheliseks vahekauguseks on soovitatavalt 125 meetrit;

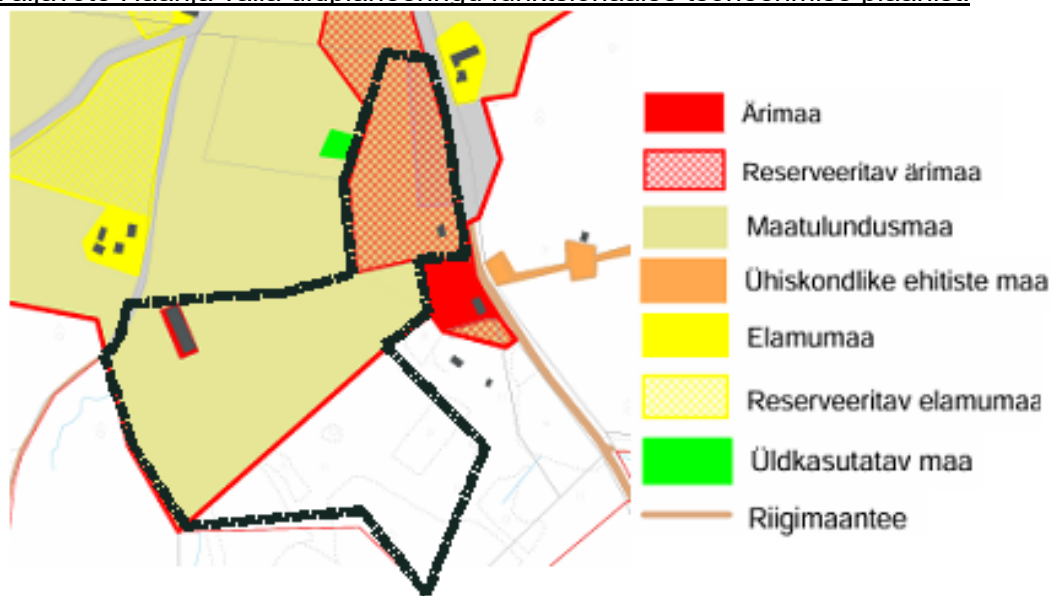
Hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada piirkonna hoonestuslaadiga;

Ehitada võib kuni 2-korruselisi hooneid.

Rohekoridoride aladel võib piirata vaid õuealasid;

Väärtuslikel maastikel, miljööväärtuslikel aladel ja rohelise võrgustiku aladel tuleb lisaks ülaltoodud maakasutustingimustele järgida erinõudeid.

Väljavõte Haanja valla üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise plaanist.



Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kavandatud arendusteks on asukoht hästi sobiv kuna jääb kompaktselt hoonestatud alale ning selle vahetusse lähedusse ning olles keskusega funktsionaalselt hästi seotud.

Detailplaneeringualale on kavandatud elamumaa-, ärimaa-, üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid ja lisaks neid teenindavad tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid.

Tagatud on ligipääs Haanja maratoni radadele.

Planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringuga. Maakasutuse juhtotstarbe muutmise antud detailplaneeringuga moodustab kogu Haanja valla üldplaneeringuga määratud maatulundusmaa juhtotstarbega alast väheolulise osa ning kuna ulatuslikku juhtotstarbe muutmist ei kavandata, ei muudeta detailplaneeringuga üldplaneeringu põhilahendust.

3.12. Vastavus Rõuge valla koostatavale üldplaneeringule

Koostatava Rõuge valla üldplaneeringu kohaselt (Rõuge Vallavolikogu 17.04.2018 otsuse nr 1-3/36 „Rõuge valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”) jääb planeeringuala hajaasustuse segahoonestuse maa-alale.

Segaotstarbega maa-ala (DE) juhtotstarbe võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu, äri, ühiskondlike ehitiste, transpordi ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Omavalitsuse kaalutlusotsusel on lubatud ka väiketootmine. Maakasutus- ja ehitustingimused määratakse segaotstarbega maa-alal vastavalt sellele, millise otstarbe kasuks arendamisel või ehitamisel valik langetatakse.

Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on planeeringulahenduses kavandatud:

Äri maa-ala (A)

Elamu maa-ala (E)

Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (P)

Haljasala ja parkmetsa maa-ala (H)

Transpordi maa-ala (LT)

Tehnoehitise maa-ala (OT)

Äri maa-ala (A)

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri maa-ala on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

1. katastriüksuse minimaalne suurus: hajaasustusalal 3 000 m² (omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiksemad katastriüksused);
2. maksimaalne hoone kõrgus on 12 m;
3. korruselisuse planeerimisel tuleb arvestada külgneva hoonestusega ja maastikku sobivusega;
4. katastriüksuse pindalast tuleb vähemalt 30% haljastada, sealjuures vähemalt 10% katastriüksusest peab olema kõrghaljastatud;
5. äri maa-ala arendamisel elamu ja puhke maa-alade läheduses tuleb arvestada ärihoone sobivust ümbritseva hoonestuslaadiga.

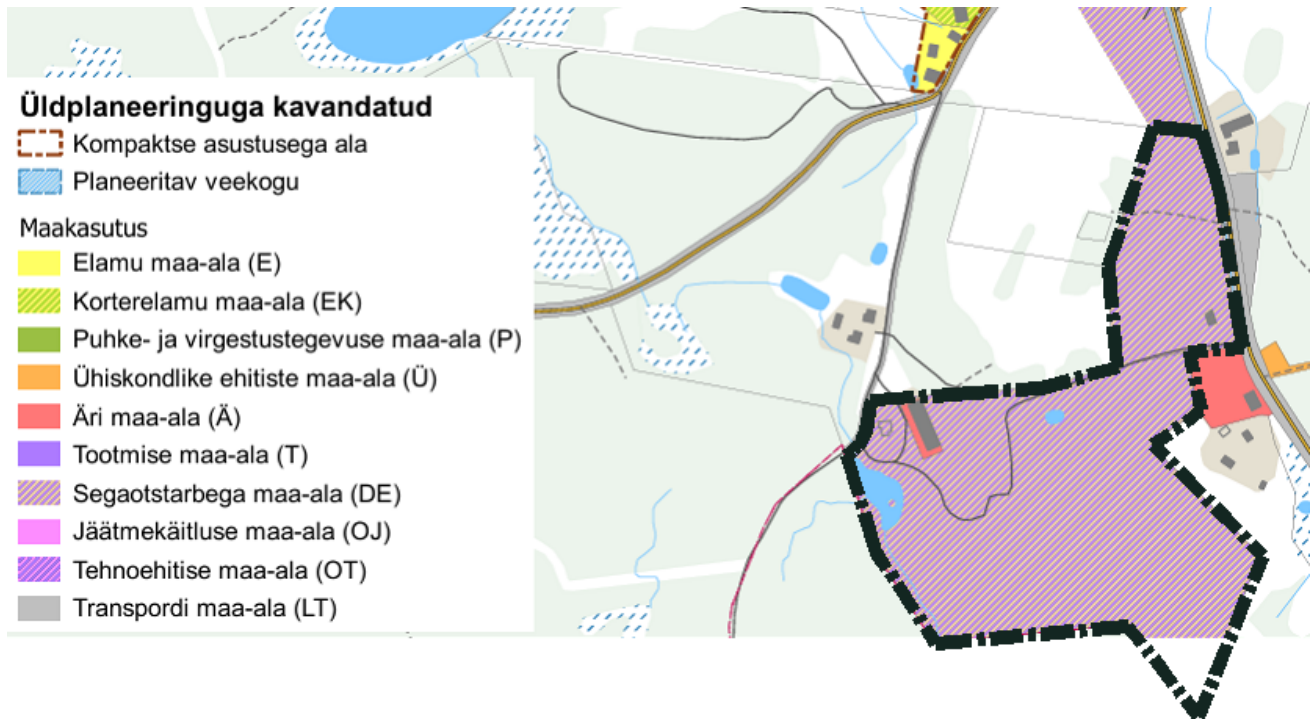
Elamu maa-ala (E)

1. Hajaasustusalal tuleb elamute ja nende abihoonete püstitamisel arvestada järgmiste tingimustega: 1) hajaasustusalal on lubatud ehitada ühepere- ja paariselamuid koos abihoonetega;
2. ühele katastriüksusele on lubatud ehitada kuni kaks ühepereelamut koos abihoonetega;
3. minimaalne moodustatava maaüksuse suurus on üldjuhul 5 000 m²;
4. maksimaalne katastriüksuse täisehitusprotsent on 30%;
5. maksimaalne lubatud hoone kõrgus on ühepere- ja paariselamu korral 8,5 m ning kuni kaks maapealset korrust ja keldrikorrust;
6. olemasolev haljastus (sh kõrghaljastus) tuleb säilitada võimalikult suures mahus;
7. raie on lubatud üksnes ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks;
8. hoone peab sobituma maastikusse ja ümbritsevasse keskkonda ning hoonete kompleks peab moodustama terviku, hooned peavad harmoneeruma oma katastriüksuse piires;
9. välisviimistluses kasutada naturaalseid maastikku sobivaid värvitoone, vältida erksate ja domineerivate toonide kasutamist;
10. ehitamisel on vajalik vaadete säilimine ja arvestada mõjuga looduskeskkonnale;
11. elamute omavahelise kauguse määramisel tuleb lähtuda selles külas väljakujunenud struktuurist ja ehitusjoonest;
12. katastriüksuste jagamisel hoonestamise eesmärgil tuleb tagada juurdepääs ja kommunikatsioonidega varustatuse võimalus.

Haanja ja Ruusmäe külades on lubatud põhihoone põhimahus ainult viilkatused. Teised kasutatud katuselahendused peavad põhimahuga arhitektuuriliselt hästi sobituma. Kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka kelpkatused või ühepoolsed kaldkatused, kui see on põhjendatud ja piirkonda arhitektuuriselt ning maastikuliselt sobiv. Antud tingimused ei kehti kuni 20 m² pindalaga hoonetele.

Detailplaneeringu lahenduses on moodustatud elamumaa sihtotstarbega krundid pos 1– 7 ehitusõigusega üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, ärimaa sihtotstarbega krundid pos 9, 10, ärimaa 50% ja elamumaa 50% sihtotstarbega krunt pos 8, üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid pos 11, 12, tootmismaa sihtotstarbega krunt pos 13 ja transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 14, 15 juurdepääsutee rajamiseks.

Koostatavas üldplaneeringus on maa-ala määratud segahoonestusalana ja seega erineva kasutusotstarbeliste hoonete rajamine piirkonda on sobilik.



Väljavõtte koostatavast Rõuge valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.

Koostatud detailplaneeringu lahendus ei sisalda koostatava üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuala suurusega 11,54 ha jagatakse kruntideks:

- pos 1 krunt – suurusega 5600 m², sihtotstarve – elamumaa 100%;
- pos 2 krunt – suurusega 5366 m², sihtotstarve – elamumaa 100%;
- pos 3 krunt – suurusega 5840 m², sihtotstarve – elamumaa 100%;
- pos 4 krunt – suurusega 8562 m², sihtotstarve – elamumaa 100%;
- pos 5 krunt – suurusega 8865 m², sihtotstarve – elamumaa 100%;
- pos 6 krunt – suurusega 12699 m², sihtotstarve – elamumaa 100%;
- pos 7 krunt – suurusega 8800 m², sihtotstarve – elamumaa 100%;
- pos 8 krunt – suurusega 2500 m², sihtotstarve – elamumaa 50% ärimaa 50%;
- pos 9 krunt – suurusega 18418 m², sihtotstarve – ärimaa 100%;
- pos 10 krunt – suurusega 7515 m², sihtotstarve – ärimaa 100%;
- pos 11 krunt – suurusega 4130 m², sihtotstarve – üldkasutatav maa 100%;
- pos 12 krunt – suurusega 17186 m², sihtotstarve – üldkasutatav maa 100%;
- pos 13 krunt – suurusega 1395 m², sihtotstarve – tootmismaa 100%;
- pos 14 krunt – suurusega 6336 m², sihtotstarve – transpordimaa 100%;
- pos 15 krunt – suurusega 2146 m², sihtotstarve – transpordimaa 100%.

4.2. Kavandatud krundi ehitusõigus

Pos 1 – 7

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	4 (1 põhihoone, 3 abihoonet),
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 500 m ² ; maa-alune 500 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 2; maa-alune 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	8,5 m – elamu, 5 m – abihoone

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 50% ärimaa 50%
Hoonete suurim arv krundil	4 (1 üksikelamu, 3 abihoonet)
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 500 m ² ; maa-alune 500 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 2; maa-alune 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	8,5 m – elamu, 5 m – abihoone

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	10 (8 põhihoonet, 2 abihoonet),
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 1500 m ² ; maa-alune 500 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 2; maa-alune 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	5 – 12 m – põhihoone, 5 m – abihoone

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	4 (2 põhihoonet, 2 abihoonet),
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 1500 m ² ; maa-alune 1500 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 2; maa-alune 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	5 – 12 m – põhihoone, 5 m – abihoone

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve	üldkasutatav maa 100%
(vastavalt koostatavale üldplaneeringule – Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (P)	
Hoonete suurim arv krundil	3
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 500 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	5 m

Võimalik ehitada hooajalisi hooneid ja aastaringset teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks on lubatud puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke hooneid ja rajatisi. Puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 90%.

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve	üldkasutatav maa 100%
(vastavalt koostatavale üldplaneeringule – Haljasala ja parkmetsa maa-ala (H)	
Hoonete suurim arv krundil	3
Hoone suurim lubatud ehitisealune pind	maapealne 100 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	maapealne 1
Hoone suurim lubatud kõrgus	5 m

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa 100%
(vastavalt koostatavale üldplaneeringule – Tehnoehitise maa-ala (OT)	
Kruunt on moodustatud olemasolevale reoveepuhasti ehitisele.	

Üldiselt ehitustegevus ei ole lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste (pingid, valgustus, parkla jms) rajamine. Detailplaneeringu lahenduses antakse võimalus puhkeala rajamiseks järve äärde.

Kruunti pos 12 läbib Haanja maratoni rada. Haanja maratoni rajale ei tohi rajada piirdeaedu ja tõkkeid.

4.3. Arhitektuurinõuded

Katusekalle:	30° – 45°.
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 8,5 m elamu 12 m ärihoone
Välisviimistluseks looduslikud materjalid:	puut, kivi, betoon, klaas, krohv.
Katusematerjalideks:	rullmaterjal, valtsplekk, kivi.
Piire:	hajaasustuses ei seata nõudeid piirete kõrgusele. Tagada tuleb piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele asukohta. Piirdeid ei ole lubatud rajada väljas poole katastriüksuse piire. Hekk ei tohi ulatuda üle katastriüksuse piiri (vajalik taimede piiramine), v.a kokkuleppel kõrval oleva katastriüksuse omanikuga.
Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puut, kivi, betoon, katusekivi, valtsplekk katus).	

Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga profiilplekki jne. Vältida tuleb suuri klaaspindu (või vajadusel tuleb klaaspinnad lindudele nähtavaks muuta).

Täpsed fassaadi- ja katusekatte materjalid ning värvitoonid määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumbaseadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed on soovitatav paigutada hoovi poole. Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt.

Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Erandiks on ohutusküsimuste tõttu tehtud reljeefi muutused (teede, kaitsevallide ehitus vms).

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd.

Hajaasustuses tuleb hoonestuse kavandamisel järgida lähiümbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri ning külatüüpi. Planeeringuala jääb Haanja küla ossa kus ei eristu kindel külatüüp. Külatüüpi määrab eelkõige õuealade paigutus maastikul, õueala kaugus teedest ja teineteisest ning erinevate kõlvikute paiknemine. Selge külatüübi puudumise juhul tuleb lähtuda konkreetse lähipiirkonnas väljakujunenud õuealade ja/või hoonete paigutusest.

Planeeringuala jääb alale, kus naaberhoonestuseks on ärihoone (kohvik), ühiskondlikud hooned (Suure Munamäe vaatetorn) ja kus lähialas puuduvad elamutega hoonestatud kinnistud. Planeeringuala ümbritsevad suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, millest üksikud on hoonestatud väikeste eluhoonetega.

Hooneid (kaasa arvatud kuni 20 m² pindalaga hooned, v.a maa-alused tehnorajatised) ning küttekoldega (korstnaga) vms tule tegemisega seotud rajatise ei tohi ehitada lähemale kui 4 m katastriüksuse piirist, et tagada naabrite kinnistutele võrdne tuleohutuskaja 8 m. Erandina on see lubatud et naabermaaüksuse omaniku kirjaliku nõusoleku alusel, milles lepatakse ühiselt kokku võtted, millega on tagatud nõutud tuleohutuskaja või kuidas kompenseeritakse tuleohutuskaja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega.

Hoonete arhitektuurne lahendus töötada välja eskiisprojekti eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustavad hooned. Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Rõuge valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.4. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed

Hoonete võimalikud kasutusotstarbed täpsustavad ehitusprojektide koostamisel.

4.5. Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded

Spordibaasi kinnistul on olemasolev spordihoone (ehitisregistri kood 113023612).

Spordihoone ehitisealune pind on 601,5 m² ja maht 1833 m³.

Olemasolev hoone on ette nähtud detailplaneeringu lahenduses lammutada.

- Lammutustööde teostamisel kaitsta ja mitte vigastada olemasolevaid säilitatavaid puid;
- lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada eraldi lammutusprojekt;
- lammutusjäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Rõuge valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringulahenduses ei kavandata olulist maapinna kõrguste muutmist. Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

Planeeritud kruntidel sademeveed immutatakse pinnasesse oma krundil. Haljasalad, mis külgnevad naaberkinnistutega ja olemasoleva teega, planeerida selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks maksimaalselt pinnasesse oma krundil.

Krundisiseselt kõvakattega alasid on ettenähtud minimaliseerida ja kasutada juurdepääsuteedel ning platsidel vett läbilaskvaid teekattematerjale, näiteks vett läbilaskev kivisillutis, murukivi ning peenkillustik.

Planeeritu väljaehitamisel on soovitatav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal.

Vajadusel ärialadel tuleb võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm). Sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb arvestada õigusaktides kehtestatud veekvaliteedi nõuetega.

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasoleva planeeringualaga külgnevate tänavate kõrgusmärkidest ja anda sujuv üleminek krundisisele platsidele.

Vertikaalplaneeringu lahendus töötatakse välja järgnevate projekteerimise etappide koostamise käigus.

4.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

4.7.1. Haljastuse rajamise põhimõtted

Hajaasustuses tuleb uute hoonete ja rajatiste rajamisel loodusläheduse tagamiseks säilitada maksimaalselt kõrghaljastust – raie on lubatud üksnes ehitisealuse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks. Hoone ja taristu lahendus peab olema võimalikult optimaalne ja kõrghaljastust säilitav.

Detailplaneeringulahenduses määratud hoonestusala valida hoonete asukohad arvestades kõrghaljastuse paiknemist. Lubatud on likvideerida võsa ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest ohtlikud puud.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatud puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus vigastada. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele.

Ehitustöödel tuleb arvestada, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini ja selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida. Juurestiku kaitsmiseks on vajalik kasutada mehhanismide teedel kaitsekiilpe võraaluse pinna ulatuses, rajada ajutised killustikteed ja/või piirata juurestiku kaitsetsoon piirdeaiaga.

Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

Planeeritud ärimaa sihtotstarbega kruntide (pos 9 ja pos 10) pindalast tuleb vähemalt 30% haljastada, sealjuures vähemalt 10% katastriüksusest peab olema kõrghaljastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid;
- jätta looduslikud rohealad;
- säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

Planeeritud krunt pos 11 kasutusotstarbega puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on kavandatud olemasoleva RMK lõkkeplatsi asukohta. Antud alal tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada looduslikku pinnast ning keskkonda.

Puhkerajatised ja lõkkekohad on soovitatav tähistada antud alal kehtivate piirangute ning käitumissoovitustega.

Planeeritud krunt pos 12 kasutusotstarbega haljasala ja parkmetsa maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, metsaala, mis täidab vabaõhu puhkeala funktsiooni. Vajadusel võib tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste (pingid, valgustus, parkla jms) rajamine. Säilima peab olemasolev mets.

Krunti pos 12 läbib Haanja Maratoni rada. Haanja maratoni rajale ei tohi rajada piirdeaedu ja tõkkeid. Krunti pos 12 jääb rohevõrgustiku piirialale. Rohevõrgustiku aladel paiknevate puhkealade kasutamine tuleb korraldada nii, et looduslik keskkond ei saaks ohustatud (tuleb piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine, lahendada prügi käitlemine, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad jms). Kui rohevõrgustikule rajatakse objekt või kavandatakse tegevust, millele tulenevalt KeHJS-st on kohustus koostada eelhindang, KMH või KSH, tuleb hindamise käigus hinnata objekti või tegevuse mõju rohevõrgustikule ning kavandada meetmed võrgustiku toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks. Juhul, kui uus infrastruktuur kavandatakse rohevõrgustiku alale ja selle rajamiseks on vajalik koostada KSH või KMH (tulenevalt KeHJS-st), tuleb hindamisel kaaluda infrastruktuuri alternatiivseid asukohti arvestades rohevõrgustiku eesmärgi.

Krundile pos 12 jääva tiigi kirdeosa ja -kallas jäävad rohevõrgustikualalt välja ja sinna on antud võimalus rajada puhkeala.

4.7.2. Heakorra tagamise põhimõtted

Rõuge Vallavolikogu 15.03.2022 määrusega nr 6 on kehtestatud „Rõuge valla jäätmehoolduseeskiri“, mille eesmärk on säilitada puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

Prügikonteinerid tuleb paigutada nõuete kohaselt ning kujunduslikult sobivalt (avalikust ruumist varjestatult, näiteks puitsõrestikhoone või alus, mis on hekiga ümbritsetud vms).

Elamumaa sihtotstarbega krundile nähakse ette jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Hoonete ehitusprojektiis projekteerida juurdepääsutee jäätmeveokile vajaliku laiusega, kandevõimega ja vaba kõrgusega.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Vajadusel puhkeala varustada prügikastide, välikäimlate ja muude vajalikuga.

Prügikastide hulk puhke- ja virgestustegevuse maa-aladel peab vastama ala kasutuskooormusele. Jäätmete kogumispunktid peavad olema hästi märgistatud ning hõlpsasti märgatavad.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale firmale ja käideldakse vastavalt kehtivale jäätmekäitluskavale.

Jäätmete kogumiskoha lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

4.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamise edasises etapis.

Päikeseenergia

Päikeseenergia tootmisel on eristatud valdavalt oma (elektrienergia) tarbeks paigaldatud päikesepaneelid (maapinnale maksimaalse pindalaga kuni 500 m² ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule).

Nii oma tarbeks mõeldud päikesepaneelide kui ka päikesepeakide korral, mille võimsus on vähemalt 50 kW, tuleb püstitamiseks, laiendamiseks või ümberehitamiseks koostatavad planeeringud, projekteerimistingimuste või ehitusloa eelnõud kooskõlastada Kaitseministeeriumiga, kuna sõltuvalt asukohast ja võimsusest võivad niisugused päikeseelektrijaamad vähendada riigikaitse ehitiste töövõimet.

Oma tarbeks mõeldud päikesepaneelide kavandamise tingimused:

- oma majapidamise või ettevõtte tarbeks on lubatud päikesepaneelide rajamine maapinnale maksimaalse pindalaga kuni 500 m² ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule;
- hajaasustusalal päikesepaneelide paigaldamisel maapinnale tuleb kaasata projekteerimistingimuste menetlusse nende hoonete omanikud, kelle hooned on päikesepaneelidele lähemal kui 30 meetrit.

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele:

- Päikesepaneeli projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina.
- Päikesepaneelid soovitavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.
- Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.
- Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist.
- Päikesepaneelide paigaldamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning taotleda ehitusluba.
- Päikesepaneelide ehitusprojektiis esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

4.9. Tänavate planeerimise põhimõtted, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala piirneb läänes Haanja-Hallimäe teega (1810070 Haanja-Kokemäe tee) ja idas riigi kõrvalmaanteega 25161 Kose-Käbli tee. Planeeringuala läbib kohalik pinnasetee, mis ühendab nimetatud teid.

Olemasolevad juurdepääsud planeeringualale on Haanja-Hallimäe teelt ja ka 25161 Kose-Käbli teelt (Võru tee).

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääsude planeeritavale alale olemasolevatelt Haanja-Hallimäe teelt (1810070 Haanja-Kokemäe tee) ja riigi kõrvalmaanteelt 25161 Kose-Käbli tee. Planeeringulahenduses on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid (pos 14 ja pos 15), kuhu on ette nähtud juurdesõidutee planeeritud kruntidele. Planeeritud tee järgib olemasolevat maastikku ja osaliselt olemasolevat pinnaseteed, mis tagavad maastikku sobituva lookleva tee. Planeeritud teele on mahasõit Hallimäe teelt kui ka Võru teelt (Kose-Käbli tee) ja on neid olemasolevaid teid ühendavaks teeks.

Osale olemasolevale pinnaseteele, mis jääb kruntide pos 1 ja pos 2 koosseisu, määratakse servituudi vajadusega ala läbisõiduks.

Planeeritud tee tagab juurdepääsu kruntidele pos 1 – 5, 7 – 13. Planeeritud krundile pos 6 on juurdepääsuks ette nähtud servituudi vajadusega ala krundile pos 7 krundi pos 6 omaniku kasuks. Planeeritud krundile pos 15 on juurdepääs lisaks ka Kose-Käbli teelt.

Kruntidele mahasõidu täpsed asukohad antakse hoone projekteerimise käigus.

Transpordimaa sihtotstarbega krundi laiuse määramisel on arvestatud rajatava tehnilise infrastruktuuriga (sh ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga, elekter, side).

Juurdepääsuteede laius ja katend täpsustatakse projekteerimise käigus.

Parkimiskohad on lahendatud oma krundil. Parkimisaladel kasutada tugevdatud betoonkive, murukive, laotud või sidumata kulumiskihiga katendeid. Katendid peavad olema vett läbilaskvad.

Parkimiskohad projekteerida õuealale või hoonemahtu (garaaž). Parkimiskohad õuealal tagavad parkimise invaliidiautodele ja päästemasinatele.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel arvestada Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid.

Parkimine

Pos nr	Ehitise otstarve	Ehitise asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
		väikeelamute ala		
1 – 7	Planeeritud: eramu	3	7 × 3 = 21	21
8	Plan. ärihoone (majutus)	1 / 70	500 : 70 = 10	13
	Planeeritud elamu	3	1 × 3 = 3	
9	Planeeritud ärihoone (d) (majutus)	1 / 70	2000 : 70 = 28	28
10	Planeeritud ärihoone (d) (majutus - toitlustus)	1 / 70	2000 : 70 = 28	41
		1 / 80	1000 : 80 = 13	
	Planeeritaval maa-alal kokku		103	103

4.10. Planeeritavad kitsendused

Planeeringualale kavandatavad kitsendused:

- tehnovõrkude servituudialad;
- juurdepääsu servituudialad.

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Servituudialad antakse põhilahenduse väljatöötamise käigus, kui on selgunud nende vajadus.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riski vähendamiseks planeeritaval alal lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringuga on arvestatud ja soovitakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- territooriumi korrastatus;
- hoonete ja nende juurdepääsude valgustamine;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine kruntidel;
- hoonete vastupidavad uksed, aknad ja lukud;
- mittesüttivad prügikonteinerid, lukustatavad hoiukohad.

4.12. Tuleohutusest tulenevad nõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht paiknevad kinnistul Spordi (katastritunnus 18101:001:0042) Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee ääres, planeeringualast põhjas 1,5 km kaugusel.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Planeeringuala asub Haanja looduspargis, Natura 2000 alal ning on osa rohevõrgustikust ja riikliku tähtsusega Rõuge-Haanja-Kütiorg väärtusliku maastiku alast. Planeeringulahendus on välja töötatud lähtuvalt olemasolevast olukorrast loodusväärtuste vaates (maastikuilme, puistu, vaated jms) ning et kavandatu mõjutataks minimaalselt ning ebasoodsat mõju kaitstavatele aladele (sh Natura 2000 võrgustikule), objektidele ja rohevõrgustikule üldisemalt ei kaasneks.

Planeeringuga kavandatakse üksikelumuid ja majutushooneid, millega soovitakse looduskaunile, kuid samal ajal olemasoleva taristuga hästi ühenduvale ja kompaktselt asustatud ning selle vahetus läheduses asuval alale anda mõistlik kasutus olemasolevaid väärtusi kahjustamata.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väga väike.

5.1. Keskkonnatingimused

5.1.1. Põhja- ja pinnavesi

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud. Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeritud hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni põhiselt. Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisel.

Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida õigusaktide ja standardite kohaselt.

Detailplaneeringu ala on kaitstud põhjaveega ala.

Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Sademevee käitletust peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Samuti juhendada Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

5.1.2. Radooniohu vältimise põhimõtted

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeringualakeskmise või madala radoonitasemega piirkonda.

Planeeringualal arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumisevältimiseks:

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases);

- tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Planeeringuala pinnase tegeliku radoonitaseme selgitamiseks tellitakse radooniuring järgnevas planeeringu etapis.

5.1.3. Valgusreostus

Valgusreostus ehk valgussüsteem on üleliigne, tarbetu või soovimatu (häiriv, pealetükkiv) tehisvalgus. Valgusreostust tekitavad tänavavalgustid, aiavalgustid, reklaamplakatite ja fassaadivalgustus, mis kõik on halvasti projekteeritud, varjestamata ja/või suunatud üles taevasse. Valgusreostus on ka see kui tänavalaternatelt tulev valgus paistab elamu akendest sisse või eredad tuled ettevõtete ja tööstuste valgustitelt.

Valgusreostuse võimalikkus on hoonete ehitamisajal. Ehitustööde läbiviimisel pimedal või halva nähtavusega ajal on ehitusplats valgustatud ajutiste valgusallikatega. Ehitusaegsed mõjud on seotud ka ehitusmasinate tuled valgusvihkudega ehitusplatsil. Valgustus on vajalik ohutuse ja turvalisuse tagamiseks ning ehitusmasinate ja -seadmete valvamiseks ehituse maa-alal.

Ehitusaegse valgustusega kaasnevad häiringud on ajutised ja pärast ehitustööde lõppu mõju lakkab. Tegemist on lokaalsete valgusallikatega, mille oluline mõju ei ulatu reeglina ehitusplatsi territooriumist märkimisväärselt kaugemale.

Valgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidaks valgustuse eesmärgi ja põhjustaks võimalikult vähe häiringuid (valgusreostust). Ehitusplatsi valgustamisel tuleb jälgida, et valgusallikad oleksid suunatud just nendele objektidele, mida tuleb valgustada, ega oleks suunatud taevasse või häiriks liiklust ning ümberkaudseid elanikke ja muid objekte.

Üheks peamiseks valgusreostuse allikaks on valesti suunatud tänavavalgustus.

Planeeritud teele on ette nähtud tänavavalgustus.

Valgusreostuse leevendamiseks on soovitatav võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

- valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, s.t tuleb vältida valguse hajumist;
- eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse;
- laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- välisvalgustuse kavandamisel ja paigaldamisel jälgida, et valgusvihud ei oleks suunatud elamukruntide poole ja paigaldada kaasaegsed ja ökonoomsed tänavavalgustid, mis ülemäära valgusreostust tõenäoliselt ei põhjusta;
- istutada täiendavat kõrghaljastust, mis samuti pakub varju. Arvestada tuleb, et lehtpuud, mis on suure osa aastast raagus, ei varja häirivaid valgusvihke elamualadel.

5.1.4. Mürä ja vibratsioon

Mürä ja vibratsioonitasemed ei tohi ületada ümbruskonnas kehtestatud normtasemeid.

Hoone projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardiga EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused”;
- atmosfääriõhu kaitse seadus, jõustunud alates 01.07.2017;
- sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”;
- sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord”.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisiisolatsioon ei oleks väiksem standardis (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- eluhoone puhul tuleks mürarikamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;

- arvestada planeeritava hoone tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.1.5. Paiknemine Natura 2000 võrgustiku looduslal ja linnualal

Planeeringuala paikneb Natura 2000 võrgustiku Võru maakonna Haanja looduslal ja linnualal (EE0080613).

Detailplaneeringulahenduses ei ole kavandatud tegevusi, mis võiksid oluliselt ebasoodsalt mõjutada Natura ala kaitse-eesmärke või ala terviklikkust.

Planeeringualal puuduvad Haanja loodusala kaitsvad objektid ja planeeringulahendus näeb ette olemasoleva kõrghaljastuse säilimise, mis tagab elupaikade säilimise, seega planeeritava tegevusega on välistatud ebasoodne mõju Natura 2000 alale.

5.1.6. Paiknemine Haanja looduspargis

Detailplaneeringuala paikneb Haanja looduspargis, Keskusala piiranguvööndis, mille kaitse-eesmärk vastavalt eeskirjale „Haanja looduspargi kaitse-eeskiri” (Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määruse nr 10) on maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Kavandatud hoonete ja nende teenindamiseks vajalike tehnorajatiste rajamine kompaktse asustuse alal ja selle vahetus läheduses paiknevale planeeringualale ei ole kaitse-eesmärke kahjustav. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud keskkonnakaitse nõudeid.

5.1.7. Paiknemine Rõuge-Haanja-Kütiorg riikliku tähtsusega väärtusliku maastiku alal

Detailplaneeringulahenduses on lähtutud väärtuslike maastike säilitamise põhimõtetest:

- maastikarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku ajaloolis-kultuurilise taustaga;
- ehitamisel looduslikke materjale kasutamine;
- olemasolevate väärtuste säilimine.

Detailplaneeringulahenduses on kavandatud madal ja keskkonda sobituv hoonestus, maastikulisi eripärasid arvestav juurdepääsutee. Hoonestuse paigutamisel on järgitud säilinud asustusstruktuuri (piirkonnale omane Plaksi sumbküla). Järgitakse paikkonnale omaseid hoonemahtusid ja on ette nähtud olemasoleva kõrghaljastuse säilimine.

5.1.8. Paiknemine rohevõrgustiku Haanja tuumalal

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud rohevõrgustiku säilimise põhimõtetega:

- maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, looduslike alade säilitamine võrgustikus vähemalt 90% ulatuses, rohekoridoride läbilõikamise vältimine;
- rohemajanduse, sh puhkemajanduse, edendamine sh looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimine ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine inimestele.

Detailplaneeringuala jääb piirkonda, mis on aktiivselt külastatav ja inimtegevusest mõjutatud olnud populaarse turismisihtkohana aastaid.

Planeeringulahenduses ei kavandata hoonestusalasid olemasoleva kõrghaljastusega aladele, ei kavandata uusi maanteid, kõrgeid piirdeaedasid, ehitustegevusi ehituskeeluvööndis ega ulatuslikku haljastuse likvideerimist. Rohekoridore läbi ei lõigata. Detailplaneeringuga ei kavandata rohevõrgustikule olulist negatiivset mõju avaldavaid tegevusi.

Rohevõrgustiku säilitamise põhimõtteid on järgitud, võrgustiku tõhusust ja sidusust ei ole rikutud.

5.2. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Rõuge Vallavalitsuse 17.01.2024 korraldusega nr 2-3/21 algatati Rõuge vallas Haanja külas Uue-Haani detailplaneering ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu eesmärk on pereelamute, majutusmajade ja neid teenindavate ehitiste kavandamine, et võimaldada katastriüksustele turismimajanduslikust vaatest otstarbekas kasutus samaaegselt arvestades ja tugevdades olemasolevaid väärtusi.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise jäeti algatamata, kuivõrd olulisi keskkonnamõjusid detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne. Planeeringulahenduse väljatöötamisel tuleb järgida kõrgemates planeeringutes esitatud põhimõtteid ja tingimusi olemasolevate väärtuste säilitamiseks, menetluse käigus on võimalik tingimusi täpsustada ja täiendada. Oluline on vältida Haanja looduspargi ja Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele ning rohevõrgustiku toimele negatiivsete mõjude avaldumist, samuti tuleb leida parimad võimalused ehitiste loodusesse sobitamiseks lähtuvalt avatud vaadete ja piirkonnale omase asustusstruktuuri säilitamise põhimõttest.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatud tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritud tegevus on Rõuge valla üldplaneeringuga kooskõlas, siis ei ole vajadust algatada keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Kavandatud tegevus ei mõjuta ebasoodsalt Natura 2000 võrgustiku alade terviklikkust ega kaitse-eesmärki. Ilma üksikasjaliku hindamiseta on võimalik eeldada (lähtudes kavandatud tegevuse ulatusest), et oluline ebasoodne mõju ei ole tõenäoline. Kavandatud tegevusega ei kaasne ebasoodsat mõju kaitstavatele liikidele ja elupaikadele. Arvestades planeeringuala lähiümbrust ja keskkonnatingimusi ning asjaolu, et planeeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ning selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara, ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust, on keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ära jäätud.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

PlanS § 124 lõike 6 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajadust keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu koostamisel. Kuivõrd detailplaneeringuga planeeritakse osaliselt turismimajanduse valdkonna tegevusi, mis kuuluvad Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 14 punkti 2 kohaselt KSH eelhindangu vajadusega tegevuste hulka, koostati enne detailplaneeringu algatamist KSH eelhindang. KSH tulemusena leiti, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu, planeeringuala suurust ning Natura 2000 võrgustiku ja Haanja looduspargi kaitse-eesmärkide vajadusi, ei kaasne eeldatavasti planeeringu elluviimisega olulisi keskkonnamõjusid, sh ebasoodsaid mõjusid Natura 2000 võrgustiku sidususele ega rohevõrgustiku toimele. Eeltoodust lähtuvalt ei ole KSH algatamine vajalik. Eelhindang esitati arvamusi andmiseks Keskkonnaametile ning Põllumajandus- ja Regionaalministeeriumile, kes nõustusid vallavalitsuse seisukohaga.

Kavandatud tegevus oma iseloomult (üksikelanute ja turismi ettevõtete planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	11,54 ha
Kavandatud kruntide arv	15
Krunditava ala maa bilanss:	115358 m ²
elamumaa	56982 m ² 49,4%
ärimaa	27183 m ² 23,6%
üldkasutatav maa	21316 m ² 18,5%
transpordimaa	8482 m ² 7,3%
tootmismaa	1395 m ² 1,2%
Plan. elamisühikuid	8
Plan. parkimiskohtade arv	103 kohta
Haljastuse protsent	18,5%