

Lähteseisukohad

Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe katastriüksuste
detailplaneeringu koostamiseks

1. Lähteseisukohtade koostamise alus

Rõuge Vallavolikogu algatas 26.09.2023 otsusega nr 1-3/38 Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe katastriüksuste detailplaneeringu ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Planeeringu koostamine algatati lähtuvalt huvitatud isiku taotlusest ja Rõuge valla ruumilise arengu eesmärkidest.

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik Harjomäe ja Taltsi-Mäe katastriüksuste jagamiseks elamumaa kruntideks ja üheks liiklusmaa krundiks ning pereelamutele ja neid teenindavatele ehitistele ehitusõiguste määramiseks.

2. Planeeringuala andmed

Asukoht:	Võru maakond, Rõuge vald, Haanja küla planeeringuala suurus ligikaudu 5,8 ha
Katastriüksused:	Harjomäe (katastritunnus 18101:001:0213, registriosa nr 1571041, suurus 3,64 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, eraomand) Kõlvikuline koosseis: metsamaa 2,02 ha, haritav maa 0,19 ha, looduslik rohumaa 0,90 ha, muu maa 0,53 ha. Taltsi-Mäe (katastritunnus 18101:001:3870, registriosa nr 1518741, suurus 2,11 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, eraomand) Kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 1,62 ha, metsamaa 0,35 ha, muu maa 0,14 ha.
Olemasolevad ehitised:	Hooned puuduvad; Ala läbib veetrass (seisukord teadmata), muud rajatised puuduvad.
Kitsendused:	Haanja looduspark, Keskusala piiranguvöönd; Natura 2000 Haanja loodus- ja linnuala; Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (Rõuge-Kurgjärve-Haanja 25148); Ala läbib Haanja maratoni rada; Asub roheline võrgustiku tugialal; Riiklikult tähtis väärtuslik maastik.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja kavandatav tegevus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Harjomäe ja Taltsi-Mäe maaüksuste jaotamine 11-ks pereelamumaa krundiks (suurusega minimaalselt 0,5 ha) ja üheks liiklusmaa krundiks, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, kujade määramine, hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja rajatiste ning avalikule teele juurdepääsude võimaliku asukoha määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, arhitektuursete tingimuste määramine, kinnistutele maakasutuse sihtotstarvete määramine ning keskkonnatingimuste seadmine. Planeeringuala paikneb Haanja valla üldplaneeringu kohaselt osaliselt kompaktse asustusega alas ja osaliselt hajaasustusalas.

Elamukruntidele kavandatakse kuni kolme hoone ehitusõigust (elamu ja kaks abihoonet). Hoonetele kavandatakse kuni kolme korrust, millest üks on maa-alune ning hoonete maksimaalseks kõrguseks kuni 9 meetrit. Planeeringualal paikneva veetrassi seisukord pole teada, muud tehnovõrgud ja -rajatised puuduvad. Võimalusel liidetakse elamud ühisveevärgi ning -kanalisatsiooniga. Vastava võimekuse puudumisel lahendatakse alternatiivina veeühendus ja reoveekäitlus lokaalselt. Soojusvarustus planeeritakse lahendada maasoojuspumbaga.

Planeeringuala koosneb kahest kõrvuti asuvast katastriüksusest. Juurdepääsud jagamise teel tekkivatele elamukruntidele lahendatakse planeeritavalt teemaa krundilt, milleni pääseb 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee olemasolevalt mahasõidult.

4. Lähtematerjalid

- Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81);
- Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Haanja valla üldplaneering (kehtestatud Haanja Vallavolikogu 29.12.2011 otsusega nr 19);
- Rõuge valla arengukava 2030 (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 25.10.2022 määrusega nr 14);
- Lähedal asuvad ja kehtivad detailplaneeringud:
 - Naaberkinnistul kehtestatud Haanja külas Kõo kinnistu detailplaneering (kehtestatud Haanja Vallavalitsuse 27.02.2009 korraldusega nr 6);
 - Haanja külas Rehetaguse, Savimäe, Ristmiku, Kuuri ja Pargi katastriüksuste detailplaneering (kehtestatud Haanja Vallavolikogu 26.11.2009 otsusega nr 38);
 - Haanja küla tehislume tootmissüsteemi detailplaneering (kehtestatud Rõuge Vallavalitsuse 09.01.2019 korraldusega nr 2-3/13).
- Muud asjakohased õigusaktid ja standardid;
- Keskkonnaameti kiri (*täienez*).....
- Transpordiameti kiri.....
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri.....
- Päästeameti kiri.....

5. Uuringute vajadus

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on aktuaalne (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud jms) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34

„Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiline alusplaan peab täies mahus katma detailplaneeringu ala ja minimaalselt 2 meetri ulatuses ka planeeringuala piirist väljapoole ulatuvat ala. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.

Vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus ilmnenu asjaoludel teostada täiendavaid uuringuid või analüüse.

6. Nõuded planeeringu koosseisule ja vormistusele

Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded". Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest. Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised täiendavad üksteist ning moodustavad ühtse terviku. Joonised ja seletuskiri peavad võimaldama nende edasist töötlemist juhuks, kui on vaja planeeringusse sisse viia muudatusi. Dokumendid allkirjastatakse vastutava spetsialisti poolt.

Detailplaneeringu seletuskirja ülesehitus peab olema süstematiseeritud ning loogiliselt liigendatud teemade kaupa. Peatükid sisaldavad sisulist teavet, kaalutlusi ja lahenduste põhjendusi. Kõik detailplaneeringu tingimused kantakse seletuskirja (sh kooskõlastustest tulenevad tingimused).

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.

Planeeringu maakasutus ja kitsendused ning tehnovõrgud võivad olla esitatud ka põhijoonisel, kui joonis sellisel kujul loetav. Jooniste esituskuul märgitakse ning eristatakse planeeringulahenduse ja alusandmete leppemärgid. Joonistelt on selgelt arusaadav, milline osa graafilisest informatsioonist kajastab olemasolevat olukorda ning milline osa informatsioonist on detailplaneeringuga kehtestatav. Joonised koostatakse digitaalsete failidena. Kaardimaterjal peab olema loetav või teisendatav kaardiprogrammi AutoCAD, ArcGIS ja MapInfo.

Planeeringus esitada vähemalt:

Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala krundi piirid;
- maa kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- olemasolev situatsioon (naaberkruntidele juurdepääsu teed, suusa- ja matkarajad, muud varasemad kokkulepped, olemasolevad tehnovõrgud ja –trassid jne).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:

- naaberkinnistute kontaktvööndi funktsionaalsed seosed;
- naaberkinnistutel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ja -rajatiste mõjud planeeringualale;
- planeeritavate ehitiste ning planeeringualalt väljuvate ehitiste mõju ja muud

mõjud naaberkinnistutele;

- lähiümbruses olemasolev ja planeeritav liiklusskeem.

Ehitusõigused:

- jaotada maa-ala kuni kümneks elamumaa krundiks (minimaalse suurusega 0,5 ha) ja üheks liiklusmaa krundiks juurdepääsude kavandamise eesmärgil;
- määrata hoonestusala;
- määrata maa kasutamise sihtotstarbed;
- määrata hoonete suurim lubatud arv krundil arvestades hoonete teenindamiseks vajalikke rajatisi;
- määrata suurim lubatud ehitusalune pindala;
- määrata krundi täisehituse protsent;
- määrata ehitiste vahelised kujud vastavalt kehtestatud nõuetele;
- määrata arhitektuurinõuded ehitistele selliselt, et oleks tagatud piirkonnale omane hoonestuslaad ja keskkonda sobituvad materjalid.

Juurdepääs:

- mahasõit lahendada olemasoleva riigitee kaudu 252148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja teelt;
- tagada Haanja maratoni radadele vaba ligipääs;
- määrata maksimaalne parkimiskohtade arv krundil;
- vajadusel kajastada servituudi seadmise vajadus, hilisemad vaidlused teekasutuse osas tuleb välistada.

Tehnovõrgud ja -rajatised:

- määrata hoonete ja rajatiste teenindamiseks vajalike tehnovõrkudega varustatuse põhimõtteline lahendus ja asukoht (vesi, soojus, elekter, välisvalgustus, side jms) kuni olemasoleva võrguni;
- planeerida eelistatud lahendusena liitumine ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga;
- vajadusel planeerida alternatiivina veevarustus ja reoveekäitlus lokaalsena;
- esitada tuletõrje veevõtukohtad;
- vajadusel esitada erinevad lahenduste variandid ja tuua välja lubamatud.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus, säilitada põlispuud ja likvideerida olemasolevat kõrghaljastust minimaalselt;
- määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted, maastikupilti muuta minimaalselt;
- määrata kuritegevuse riske/avariohtu vähendavad meetmed (sh krundi piirete vajadus arvestades sobivust keskkonda).

Keskkonnatingimused:

- lahendada jäätmekäitluse korraldus;
- analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale (Haanja looduspark, rohevõrgustik, Natura 2000) avalduvaid mõjusid.

Planeeringu rakendamine:

- märkida, et planeeringulahenduse elluviimisel tekkivad kahjud hüvitab krundi igakordne omanik;
- märkida, et Rõuge vald ei võta mistahes kohustusi planeeringulahenduse elluviimisega seoses;
- planeeringu elluviimiskava – võimalused, vajalikud tegevused ja järjekord.

Planeeringu koostamisel tuleb välja selgitada kõik seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused, märkida joonisele ja nendega arvestada planeeringulahenduse väljatöötamisel.

7. Koostöö, kaasamine ja kooskõlastamine

Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel, avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamine toimub vastavalt planeerimisseadusele (PlanS). Planeeringulahenduse väljatöötamisel tehakse koostööd ja kooskõlastatakse planeering vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“.

Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning teede lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja teede omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst kajastatakse seletuskirjas ning koostöö kinnitus esitatakse vajadusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Planeeringu koostaja hangib tehnilised tingimused asjassepuutuvatelt tehnovõrkude valdajatelt.

Planeeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kooskõlastused ja arvamused esitatakse tabelina seletuskirja juures.

Isikud ja valitsusasutused, keda detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi antud detailplaneeringu vastu, on esitatud alljärgnevas tabelis. Tabelis esitatud isikute ja asutuste kaasamine toimub e-posti teel. Planeeringu koostamise käigus võib selguda täiendavaid kaasatavaid või koostöö tegijaid.

KOOSTÖÖ TEGIJAD	
Asutus/isik	Põhjendus
Transpordiamet	Planeeringuala külgneb riigimaanteeaga, planeering hõlmab tegevusi avalikult kasutatava riigitee kaitsevööndis (PlanS § 127 lg 1)
Päästeamet	Planeering käsitleb tuleohutusnõudeid (PlanS § 127 lg 1)
Keskkonnaamet	Planeeringuala paikneb Haanja looduspargi Keskusala piiranguvööndis (PlanS § 127 lg 1)
KAASATAVAD ISIKUD	
Regionaal- ja Põllumajandusministeerium	Valdkonna eest vastutav minister (PlanS § 76 lg 2)
Elektrilevi OÜ	Planeeringualal või läheduses asuvate taristuobjektide omanikud/valdajad (PlanS § 127 lg 2)
Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	
Telia Eesti AS	
Võru Vesi AS	Isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada (PlanS 127 lg 2)
Planeeringuala naaberkinnistute omanikud	

PlanS rakendamise ja info laialdase leviku eesmärgil kasutatakse lisaks eelnevas tabelis kajastatud e-posti teavitustele infokanalitena ka Rõuge vallalehte Mägede Hääl, maakondliku levikuga ajalehte Võrumaa Teataja, ametlike teadaannete infosüsteemi Ametlikud Teadaanded, Rõuge valla veebilehte www.rougevald.ee, Rõuge valla sotsiaalmeedialehte www.facebook.com/rougevald ning Rõuge valla e-kirja põhist infolisti rougevald@rougevald.ee.

8. Planeeringu esitamine

Detailplaneeringu eelnõu esitatakse digitaalselt:

- eskiisi läbivaatamiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks;
- vastuvõtmiseks ja avalikustamise korraldamiseks;
- kehtestamiseks.

Avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeering nii digitaalselt kui ühes eksemplaris paberandjal. Planeering esitatakse allkirjastatult.

Kehtestamiseks esitatud planeering peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele. Planeeringu koostaja esitab joonised dwg ja pdf formaadis. Menetlusedokumentid komplekteerib Rõuge Vallavalitsus planeeringu koostamise korraldajana.

Detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, mistõttu detailplaneeringu koosseisu peab kuuluma üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuse ettepanekut.

Kui detailplaneeringus tehakse muudatusi või parandusi detailplaneeringu menetluse käigus, siis esitab detailplaneeringu koostaja detailplaneeringu eskiisvahenduse ja/või detailplaneeringu lahenduse uuesti parandatud kujul Rõuge Vallavalitsusele.

9. Ajakava

Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul ning kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates algatamise otsusest. Detailplaneeringuga kavandatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, millest tulenevalt rakendatakse planeeringu menetlemisele vastavalt PlanS § 142 lg 2 üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust (sh menetlustähtaegasid) ning koostööle ja kaasamisele detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

10. Planeeringu lähteseisukohtadele ja KSH eelhinnaangule laekunud ettepanekud

LAEKUNUD ETTEPANEKUD RÕUGE VALLAVALITSUSE SEISUKOHTADEGA		
Esitaja ja kuupäev	Ettepanek/seisukoht/küsimus	Arvestamine/mitte-arvestamine
Keskkonnaamet... (täieneb)	Tabel täieneb vastavalt seisukohtadele	
Päästeamet		
Transpordiamet		
Regionaal- ja Põllumajandus- ministeerium		

Lähteseisukohad koostas:

Kariina Nesenko, planeeringuspetsialist

Kinnitatud Rõuge Vallavalitsuse(täieneb) protokollilise otsusega.