

Töö nr DP-01-2025



KÖIDE I

Seletuskiri ja joonised

Menetleja:

Rõuge Vallavalitsus

Ööbikuoru tn 4, 66201 Rõuge alevik
Rõuge vald, Võrumaa
Telefon: +372 7859312
E-post: vald@rougevald.ee
Reg. nr. 77000217

Koostaja:

Jaan Vene

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
MTR.nr.EEP002286
Reg.12068470
Haavaniidu, Haanja küla, Rõuge vald 65101, Võrumaa
Tel. 78 78887, Mob. +372 517 62 63
jaanvene.projekt@gmail.com

Kaasatud arhitekt:

Diana Vene

Kutsetunnistus 144835
Veskiaru, Loosu küla 65548, Võru vald, Võrumaa
Tel. +372 56601167
E-mail. diana.vene@gmail.com

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

A KÕIDE I SISUKORD

A KÕIDE I SISUKORD.....	2
B KÕIDE II PLANEERINGU MENETLUSKAUST.....	4
A. SELETUSKIRI	5
1. Töö nimetus	5
1.1 Planeerimismenetluse menetleja.....	5
1.3 Planeeringu koostaja	5
1.4 Kaasatud arhitekt	5
2. Detailplaneeringu koostamise alus	6
3. Üldandmed.....	6
3.1 Planeeringu eesmärk	6
3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.....	6
3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	8
4. Planeeringuala ja selle mõju analüüs	10
4.1 Rõuge valla kehtiva endise Haanja valla üldplaneeringu muutmise ettepanek	10
4.2 Võru maakonnaplaneering 2030+, rohevõrgustik ja väärtuslik maastik	13
4.3 Olemasolev olukord	14
4.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	15
5 Planeeringu lahendus	15
5.1 Planeeringu eesmärk	15
5.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine	15
5.3 Krundi ehitusõiguse määramine	17
5.4 Ehitise ehituslike tingimuste määramine ja ehitise arhitektuursed ning kujunduslikud tingimused.....	17
5.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	19
5.6 Ehitistevahelised kujud	19
5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	20
5.8 Vertikaalplaneerimine.....	20
5.9 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad	20
5.9.1 Veevarustus.....	21
5.9.2 Kanalisatsioon.....	21
5.9.3 Sademevesi, drenaaž.....	22
5.9.4 Elektrivarustus	22
5.9.5 Soojavarustus	22
5.9.6 Telekommunikatsioon ja side	23
5.9.7 Tehnovõrkude koondtabel	23
5.10 Tuleohutus	23
5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal.....	24
5.12 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	24
5.13 Reaalservituutide määramise vajadus.....	25
5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	25
5.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	25
5.16 Planeeringu realiseerimine.....	26

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

5.17	Planeeringu elluviimise kava	26
B.	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTAMISED	27
C.	GRAAFILISE OSA JOONISED	28
1.	Joonis 1 Asukohaskeem.....	28
2.	Joonis 2 Funktsionaalsed seosed	29
3.	Joonis 3 Olemasolev olukord.....	30
4.	Joonis 4 Põhijoonis	31
5.	Joonis 5 Krundijaotusplaan.....	32
6.	Joonis 6 Põhijoonis tehnovõrkudega	33
7.	Joonis 7 Detailplaneeringu perspektiivvaated	34

B KÕIDE II PLANEERINGU MENETLUSKAUST

SISUKORD

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (JAAN VENE PROJEKTBÜROO OÜ 12.01.2023 e-kiri).
2. Keskkonnaameti kiri 15.09.2023 nr 6-2/23/17028-2 seisukoha andmine kaitseala mõju kohta
3. Rõuge Vallavolikogu otsus 26. september 2023 nr 1-3/38 „Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe maaüksuste algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
Lisa 1. Planeeringuala asukohaskeem
Lisa 2. KSH eelhinnang Harjomäe ja Taltsimäe maaüksuste detailplaneeringule.
4. Detailplaneeringu algatamise teade veebilehel Ametlikud Teadaanded.
5. Detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise teade veebilehel Ametlikud Teadaanded.
6. Detailplaneeringu algatamise teade Rõuge valla veebilehel.
7. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Võrumaa Teataja (.....2023)
8. Rõuge Vallavalitsuse 27.09.2023. a kiri nr 1-3/38 „Vastus detailplaneeringu algatamise taotlusele“.
9. Rõuge Vallavalitsuse 17.10.2023 7-1/2-15 „Rõuge vallas Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad arvamuse andmiseks“ (Regionaal- ja Põllumajandusministeerium).
10. Rõuge Vallavalitsuse 17.10.2023 7-1/2-13 „Rõuge vallas Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad arvamuse andmiseks“ (Transpordiamet).
11. Rõuge Vallavalitsuse 18.10.2023 7-1/2-13 „Rõuge vallas Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad arvamuse andmiseks“ (Keskkonnaamet).
12. Transpordiameti kiri 06.11.2023 nr 7.2-2/23/21921-2 „Seisukoha väljastamine Rõuge vallas Harjomäe ja Taltsi-Mäe detailplaneeringu koostamiseks“.
13. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri 10.11.2023 nr 14-3/2735-2 „Arvamuse andmine Harjomäe ja Taltsi-Mäe detailplaneeringu lähteseisukohtadele“.
14. Keskkonnaameti kiri 17.11.2023 nr 6-2/23/21156-2 „Harjomäe ja Taltsi-Mäe detailplaneeringust“.
15. Rõuge Vallavalitsuse hankekutse 30.11.2023 nr 5-3/13-1, „Harjomäe ja Taltsimäe katastriüksuste detailplaneeringu koostamiseks..
16. Rõuge Vallavalitsuse e-kiri 17.12.2023 Rõuge vallas väikehanke Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe katastriüksuste detailplaneeringu koostaja leidmiseks edukaks lõppemiseks.
17. Rõuge Vallavalitsuse väikehanke nr 10/2023 „Rõuge vallas Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe katastriüksuste detailplaneeringu koostamine“ pakkumuste hindamise protokoll 20.12.2023 nr 5-3/13-3.
18. Rõuge Vallavalitsuse töövõtuleping nr 14-15/93 „Rõuge vallas Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe detailplaneeringu koostamise kohta“ 21.12.2023.
19. Rõuge Vallavalitsuse e-kiri 10.12.2024 Rõuge vallas Harjomäe ja Taltsi-Mäe detailplaneeringu eelarutelu eskiislahendusele Rõuge Vallavalitsuse, Tellija ja detailplaneeringu koostaja vahel 10.12.2024.
20. Keskkonnaameti kiri 23.05.2025 nr 6-2/25/27494-2 „Detailplaneeringu avalikustamise tagasiside (Harjomäe ja Taltsi-Mäe maaüksuste detailplaneeringu eskiis)“.
21. Transpordiameti kiri 06.05.2025 nr 7.2-2/25/25976-2 „Harjomäe ja Taltsi-Mäe detailplaneeringust“.

Loetelu täieneb vastavalt planeeringu menetlusprotsessile.

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

A. SELETUSKIRI

1. Töö nimetus

Harjomäe ja Taltsi-Mäe maaüksuste detailplaneering.
K25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee, Harjomäe, Taltsi-Mäe, Haanja küla, Rõuge vald,
Võrumaa.

1.1 Planeerimismenetluse menetleja

Rõuge Vallavalitsus
Ööbikuoru tn 4, 66201 Rõuge alevik
Rõuge vald, Võrumaa
Telefon: +372 7859312
E-post: vald@rougevald.ee
Reg. nr. 77000217

1.3 Planeeringu koostaja

Jaan Vene Projektbüroo OÜ
Haavaniidu, Haanja küla, Haanja 65101, Võrumaa
Tel. +372 5176263
E-mail. jaanvene.projekt@gmail.com
MTR EEP002286
Reg.nr. 12068470

1.4 Kaasatud arhitekt

Diana Vene
Kutsetunnistus 144835
Veskjaru, Loosu küla 65548, Võru vald, Võrumaa
Tel. +372 56601167
E-mail. diana.vene@gmail.com

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu otsus 26. september 2023 nr 1-3/38 „Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe maaüksuste algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Lisa 1. Planeeringuala asukohaskeem

Lisa 2. KSH eelhinnang Harjomäe ja Taltsimäe maaüksuste detailplaneeringule.

Detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Rõuge Vallavolikogu, menetleja Rõuge Vallavalitsus Ööbikuoru tn 4, 66201 Rõuge alevik, Rõuge vald, Võrumaa.

Detailplaneeringu koostaja on Jaan Vene Projektbüroo OÜ (Haavaniidu, Haanja küla, Haanja vald 65101, Võrumaa).

3. Üldandmed

3.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jaotamine juurdepääsutee ja elamukruntideks, hoonestus asukohtade määramine, ehitusõiguse andmine pereelamute ehitamiseks, juurdepääsutee asukoha määramine.

Detailplaneeringu koostamisega muudetakse ka kehtivat üldplaneeringut.

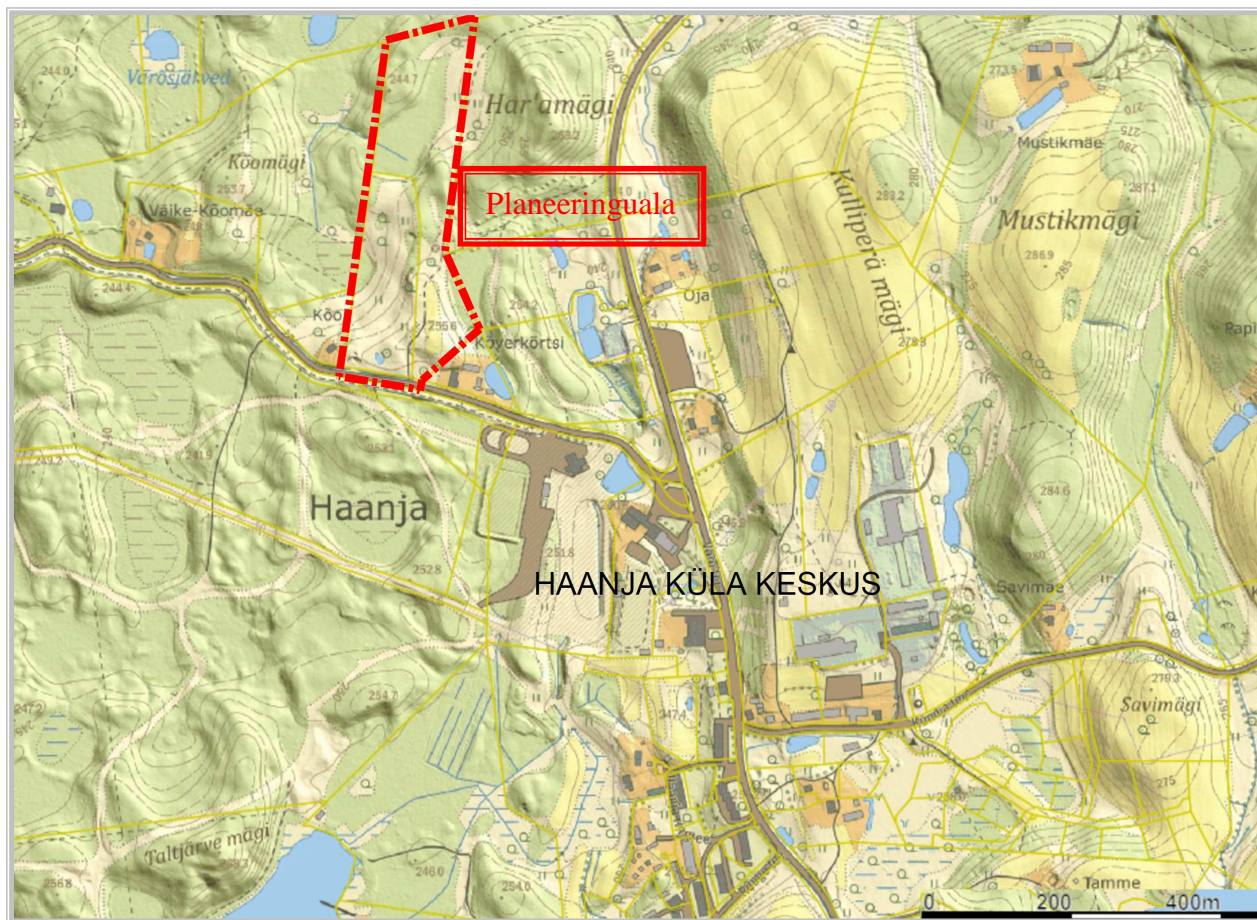
3.2 Planeeringu ala suurus, asukoht ja selle senine maakasutus.

Planeeringuala asub Rõuge vallas Haanja külas Harjomäe katastriüksusel (18101:001:0213), Taltsi-Mäe (18101:001:3870) ja 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee katastriüksusel (18101:001:0357). Planeeringuala piirneb põhjast Tsea (18101:001:1080), idast Kullipera (18101:001:0552), Oja (18101:001:0482) ja Kõrgesilla (18101:001:0017), lõunast Kõverkõrtsi (18101:001:3800) ja 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja teega (18101:001:0357), läänest Kõo (18101:001:0101) ja Kõomäe (18101:001:0155) katastriüksusega.

Planeeringuala pindala ca 5,8 ha.

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025



Kaart 1. Asukoha skeem Maa-ameti kaardirakenduse põhikaardil.

Planeeringuga haaratud ja piirnevate maaüksuste andmed:

Tabel 1

Maaüksus	Kat.tunnus	Sihtotstarve
Harjomäe	18101:001:0213	Maatulundusmaa 100%
Taltsi-Mäe	18101:001:3870	Maatulundusmaa 100%
25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee	18101:001:0357	Transpordimaa 100%
Tsea	18101:001:1080	Maatulundusmaa 100%
Kullipera	18101:001:0552	Maatulundusmaa 100%
Oja	18101:001:0482	Maatulundusmaa 100%
Kõrgesilla	18101:001:0017	Maatulundusmaa 100%
Kõverkõrtsi	18101:001:3800	Ärimaa 100%
Kõo	18101:001:0101	Elamumaa 100%
Kõomäe	18101:001:0155	Maatulundusmaa 100%

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

Planeeringuga haaratud maaüksuste andmed:

Harjomäe katastriüksus:

Tabel 2

Pindala	36370.0 m²
Haritav maa	1820.0 m ²
Looduslik rohumaa	8934.0 m ²
Metsamaa	20255.0 m ²
Muu maa	5331.0 m ²
Katastriüksuse number	18101:001:0213
Kinnistu nr	1571041
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Eraomand

Taltsi-Mäe katastriüksus:

Tabel 3

Pindala	21156.0 m²
Looduslik rohumaa	15959 m ²
Metsamaa	3557.0 m ²
Muu maa	1640.0 m ²
Katastriüksuse number	18101:001:3870
Kinnistu nr	1518741
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Eraomand

25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee katastriüksus:

Tabel 4

Pindala / DP haaratud ala	20168.0 m² /1509.0 m²
Looduslik rohumaa	465.0 m ²
Metsamaa	3232.0 m ²
Õuema	517.0 m ²
Muu maa	15954.0 m ²
Katastriüksuse number	18101:001:0357
Kinnistu nr	4621050
Maakasutuse sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Omandivorm	Riigiomand

3.3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Rõuge Vallavolikogu otsus 26. september 2023 nr 1-3/38 „Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe maaüksuste algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

- Lähteseisukohad Haanja külas Harjomäe ja Taltsi-Mäe katastriüksuste detailplaneeringu koostamiseks.
- Harjomäe, Taltsi-Mäe topo-geodeetiline uuring. OÜ Geoterra töö nr 26-2023; 07.02.2023.
- Transpordiameti kiri 06.11.2023 nr 7.2-2/23/21921-2 „Seisukoha väljastamine Rõuge vallas Harjomäe ja Taltsi-Mäe detailplaneeringu koostamiseks“.
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri 10.11.2023 nr 14-3/2735-2 „Arvamuse andmine Harjomäe ja Taltsi-Mäe detailplaneeringu lähteseisukohtadele“.
- Keskkonnaameti kiri 17.11.2023 nr 6-2/23/21156-2 „Harjomäe ja Taltsi-Mäe detailplaneeringust“.
- Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 186858 17.12.2024.
- AS Võru Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 13.01.2025 nr 5-18/25/5.

Kasutatud normdokumendid, standardid, juhendmaterjalid:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019.a määrusega nr 50 kehtestatud „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrusega nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015.a määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- Juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“;
- Soovitused detailplaneeringute koostamiseks;
- Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);
- Eesti Standard EVS 843:2016- „Linnatänavad“;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutuse Osa 6:Tuletõrje veevarustus“;
- Maakatastriseadus;
- Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Asjaõigusseadus;
- Asjaõigusseaduse rakendamise seadus;
- Looduskaitseadus;
- Veeseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Jäätmeseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Haanja valla üldplaneering. Kehtestatud Haanja Vallavolikogu määrusega nr 19 29.12.2011;
- Rõuge valla üldplaneering (koostamisel);
- Võru maakonnaplaneering 2030+;
- Rõuge valla arengukava 2030 (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 25.10.2022 määrusega nr 14);
- Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2018-2029;
- Haanja Loodusparki kaitseeskiri;

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

- Maa- ja Ruumiameti kaardimaterjal;

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivatest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

4. Planeeringuala ja selle mõju analüüs

4.1 Rõuge valla kehtiva endise Haanja valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringuala asub Rõuge valla Haanja küla kompakte asustusega ala põhjaservas. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või ajamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Planeeringu algatamise eesmärgiga.

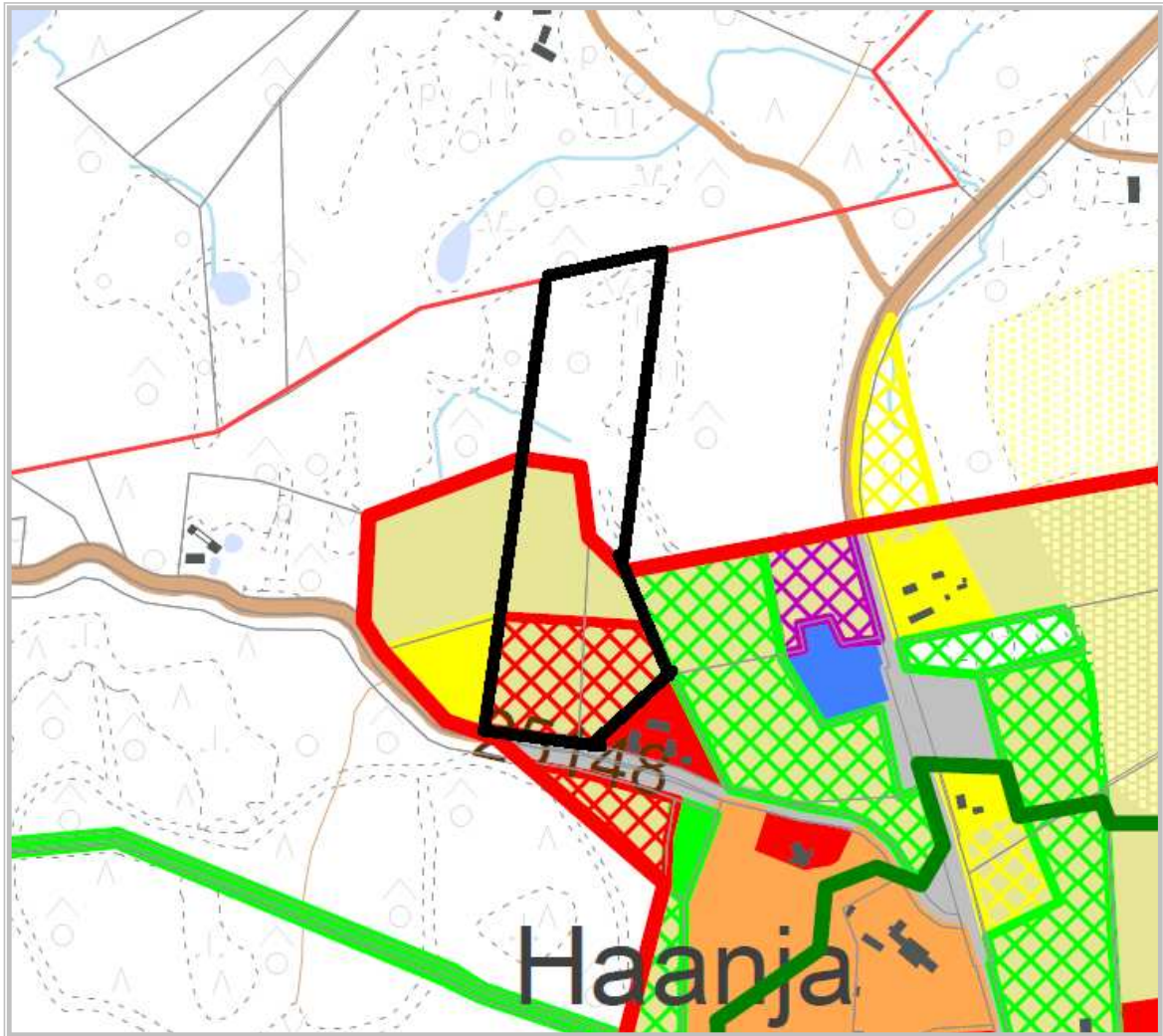
Üldplaneeringu alusel asuvad Harjomäe ja Taltsi-Mäe kinnistud osaliselt maatulundusmaa juhtfunktsiooniga alal, millest osa on täiendavalt reserveeritud kasutamiseks ärimaana. Kuivõrd elamuarendust üldplaneeringuga alale kavandatud ei ole, on taotluses esitatud tegevuste elluviimine võimalik üksnes üldplaneeringut muutes. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut ning sama lõike punktis 1 on täpsustatud, et üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise puhul on tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Rõuge Vallavolikogu otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on vallavolikogu õigustatud varem tehtud otsuseid muutma. Üldplaneeringu muutmine on vajalik, kuivõrd piirkonnas kehtiva Haanja valla üldplaneeringu koostamisel määrati kinnistutele osaliselt ärimaa juhtotstarve algatatud detailplaneeringu alusel, mille menetlemine on lõpetatud.

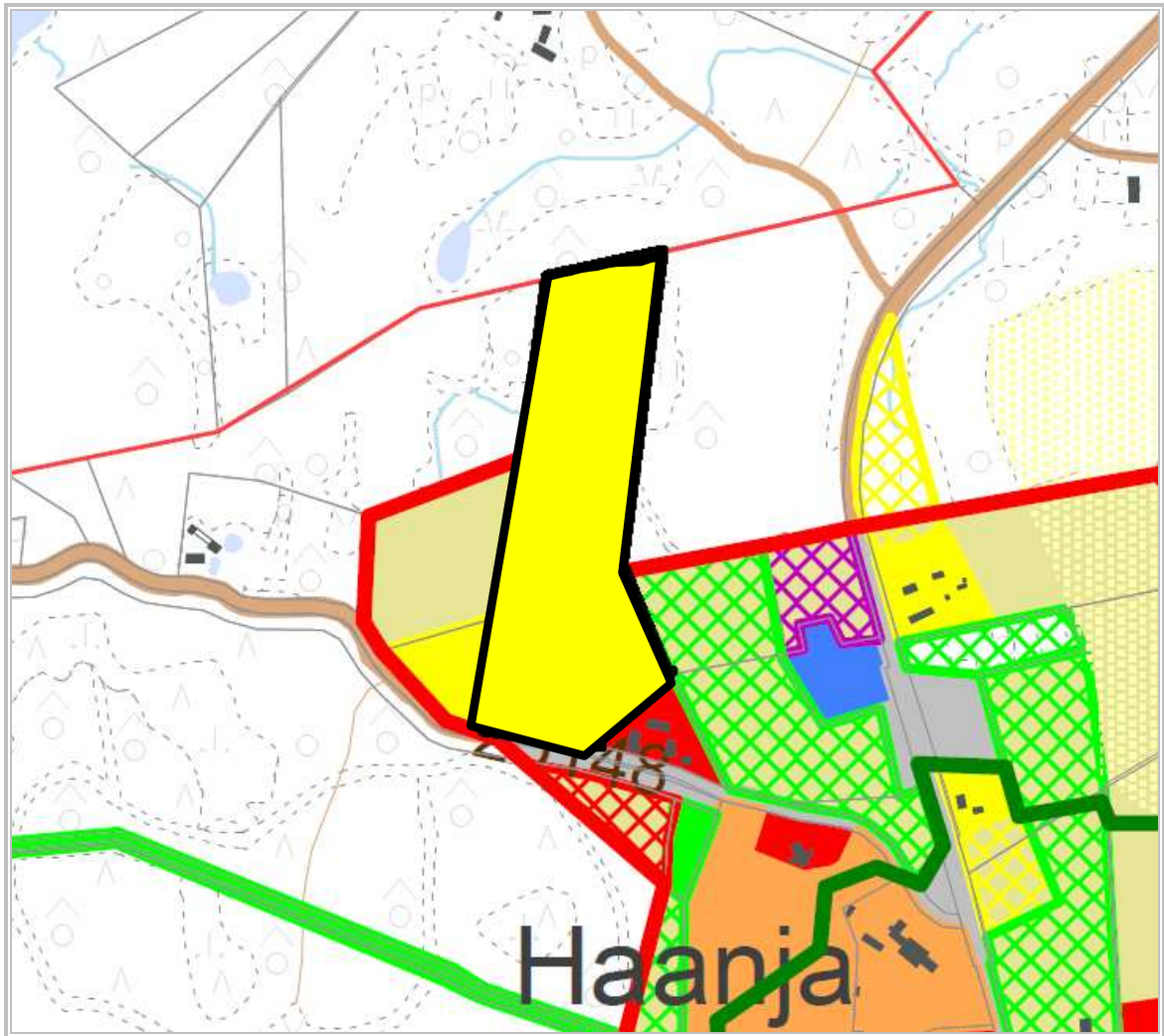
Rõuge valla rahvastik on kahanev ja vananev, mistõttu on oluline luua võimalused valla keskustesse kolimiseks, kus taristu ja teenuste kättesaadavus on heal tasemel ega nõua omavalitsusüksuselt aegkriitilisi täiendavaid investeeringuid. Haanja valla üldplaneeringuga on antud soovitus elamualade arendamiseks eelkõige olemasolevate kompaktse hoonestusega alade vahetus läheduses, kus on neid võimalik ühendada olemasolevate teede ja tänavate ning tehnovõrkudega, mistõttu on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärk kooskõlas üldplaneeringust tuleneva soovitusena. Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+ seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Asustuse arengu suunamise üldine huvi on, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist.

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025



Kaart 2. Väljavõte kehtivast Haanja valla üldplaneeringu maakasutuskardist (musta jämejoonega DP ala, punase ruudustikugareserveeritud ärimaa, punasega ärimaa, kollasega elamumaa, heleroheline ja valge ala maatulundusmaa).



Kaart 2. Väljavõte kehtivast Haanja valla üldplaneeringu maakasutuskardist koos muudatuse ettepanekuga (musta jämejoonega DP ala, punase ruudustikugareserveeritud ärimaa, punasega ärimaa, kollasega elumumaa, heleroheline ja valge ala maatulundusmaa).

PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Rõuge Vallavalitsuse koostatud KSH eelhinnangu kohaselt ei ole KSH algatamine vajalik, kuivõrd planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaseisundit (sh Natura 2000 võrgustikku) oluliselt kahjustavaid tegevusi. Planeeringuala suurusel ja kavandatavate tegevuste iseloomust lähtuvalt ei seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringualal ei esine Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärgiks olevaid liike, elupaiku või kooslusi. Keskkonnaamet on 15.09.2023 kirjaga nr 6-2/23/17028-2 andnud seisukoha, et kavandatav tegevus tõenäoliselt ei avalda kaitsealale olulist mõju. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse kaitsealuste objektide vajadustega.

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

Väljaspool üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega maa-ala, tuleb elamute püstitamisel arvestada järgmiste tingimustega:

1. Olulisim tingimus on arvestada hoone asukohas väljakujunenud keskkonda (külatüüpi), sh hoonestuslaadi – hoonete paigutust põllu- ja metsamassiivide ning teede suhtes, traditsioonilisi ehitusmahtusid ja -materjale, hoonete kõrgust, arhitektuurseid lahendusi jne;
2. Soovitavalt võtta eluasemekoha rajamiseks eelkõige kasutusele endised hoonekohad juhul kui neid planeeringualal on;
3. Lubatud on:
 - a. üldplaneeringu kehtestamise hetkel maakatastris registreeritud hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse hoonestamine eluhoone (väikeelamu) ja elukondliku funktsiooni toetavate abihoonetega, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitsepiirangud, tuleohutuskujad, nõuded kommunikatsioonide paigutamisele ja kujadele vms) ning käesoleva planeeringuga määratud tingimusi;
 - b. olemasolevate kompaktse iseloomuga hoonestusalade laiendamine vastavalt väljakujunenud krundijaotusele;
 - c. maastikku sobivuse korral moodustatavate katastriüksuste õuemaade koondamine nii, et tekib väikeelamust ja nende juurde kuuluvatest abihoonetest koosnev hoonegrupp. Hoonegruppide omavaheline kaugus võib olla erinev, arvestades piirkonnas välja kujunenud tavasid;
 - d. maastiku sobivuse korral tervikliku ja läbimõeldud mudeli alusel öko/kogukonnaasumi rajamine alternatiivsete eluviiside toetamiseks. See tähendab, et katastriüksusele võib ehitada ka seda jagamata mitmeid elamuid ja elukondliku funktsiooni toetavaid abihoneid. Katastriüksuse jagamisel ei kohaldu üldplaneeringuga määratud minimaalne krundi suurus, krundi suurus määratakse detailplaneeringuga;
4. Hoonete kõrgus üldjuhul kuni 9 m mõõdetuna maapinnast katuseharjani; põhjendatud juhtudel on lubatud kõrgemad hooned;
5. Piirdeaedade püstitamisel järgida hoone asukohas väljakujunenud tavasid piirete kõrguse ja materjalikasutuse osas. Läbipaistvus vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele), läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada põhjendatud juhul, nt tolmu ja müra kaitseks. Haljaspiirete rajamisel kasutada traditsioonilisi puu- ja põõsaliike.

4.2 Võru maakonnaplaneering 2030+, rohevõrgustik ja väärtuslik maastik

Võru maakonnaplaneering 2030+ kohaselt asub detailplaneeringuala riikliku tähtsusega Rõuge-Haanja-Kütiorg väärtusliku maastikuga alal. Maakonnaplaneering määrab tingimused roheline võrgustiku säilimiseks ja toimimiseks ning põhimõtted väärtuslike maastike säilimiseks üldplaneeringu koostamisel.

Detailplaneeringualal varasem hoonestus kui talukoht puudub, tegemist on loodusliku rohumaa ja metsamaaga ning maastik Haanjamaale omane liigendatud kuppelmaastik.

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

Põhimõtted väärtuslike maastike säilimiseks on alljärgnevad (Võru maakonnaplaneering 2030+, seletuskiri ptk 3.1.1):

1. Säilitada tuleb väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöo
- 1.1 uute hoonete ja rajatiste puhul tuleb kaaluda üldplaneeringu raames detailplaneeringu koostamise kohustuse määramist. Säilitada tuleb olemasolevad väärtused ja sobitada uued ehitised kooskõlas olemasolevatega. Maa sihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada, et säiliks olemasolev maastiku muster;
- 1.2 hoonete ehitamisel, sealhulgas ümberehitamisel, tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone;
- 1.3 väärtuslikel maastikel ehitamise peamiseks põhimõtteks peab olema ajaloolise asustusstruktuuri hoidmine, võimalusel taastamine ning ajalooliste ehitusjoonte, maastikulise paigutuse, külatüüpide ja hoonete omavahelise paigutusmustriga vastavuse tagamine ajaloolisele üldilmele. Miljööolised väärtused tuleb säilitada oma ääres keskkonnas, s.t mitte näha ette talude, üksikute hoonete või rajatiste ümberpaigutamist;
- 1.4 endiste taluõuede ja talukohtade likvideerimine ei ole soovitatav (sh taluaset tähistava väi talukohta piiravate põlispuude ja kõrghaljastuse likvideerimine);
- 1.5 hoida traditsioonilist maakasutust ja maastikke, kus tavapärasest paremini on säilinud asustusstruktuur, teedevärk ja arhitektuur;
- 1.6 säilitada ja vajadusel uuendada teeäärsed puuderead, alleed, hekid ning tagada nende hooldatus.

4.3 Olemasolev olukord

Planeeringuala jääb Natura 2000, Haanja looduspargi ja riikliku tähtsusega Rõuge-Haanja-Kütiorg väärtuslike maastike ja rohevõrgustiku alale.

Juurdepääs planeeringualale on läbi kahe olemasoleva mahasõidu 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja teelt. Planeeringualale ulatub 30m laiune avalikult kasutava tee kaitsevöönd.

Planeeritavat ala läbib maantee ääres ühisveetorustik.

Planeeringuala reljeef on muutuv nii nagu Haanja kuppelalale iseloomulik, üldine maapinna lang on lääne suunaline. Maksimaalne maapinna kõrgus on 246.93 ja minimaalne kõrgus 236.60 abs.

Planeeringuala on kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualal hoonestus puudub.

Planeeringualal kehtivad kitsendused on alljärgnevad:

Tabel 5

Kitsendus	Mõju ulatus	Mõjuala pindala
Veetorustiku kaitsevöönd (menetluses)	2m	mõlemale poole veetoru välispinnast ~215 m ²
25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee kaitsevöönd	23,5m krundi piirist	~2900 m ²
Haanja looduspark	Kogu DP ala	57526 m ²
Natura 2000 loodus- ja linnuala;	Kogu DP ala	57526 m ²
Metsakoosluse elupaik (91D0*)	Taltsi-Mäe kü	1858 m ²

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

Metsakoosluse elupaik (91D0*)

Harjomäe kü

109 m²

4.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirnevad maatulundusmaa, üks elamumaa, üks ärimaa ja transpordi sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb Haanja küla spordi- ja suusakeskuse vahetusse lähedusse. Planeeringuala läbib ka Haanja Maratoni rada. 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee ääres kulgeb valgustatud asfaltkattega kergliiklustee.

Olemasolev elamute hoonestus lähialal on ühe ja kahekorruseline, üldiselt viilkatusega hoonestus. Välisfassaad on kas vooderlaud või palk. Ühisveevarustus ja -kanalisatsioon jääb Haanja suusakeskuse juurde ca 260m kaugusele kagusse. Elektrivarustus saab rajada Suusa (Mõniste) alajaamast 10 kV magistraalkaabliga planeeritava alajaamale detailplaneeringualal. Coob kauplus ja autobussipeatus jääb planeeringualast lõunasse ca 630 m, Rõuge Põhikooli Haanja koolimaja ca 420m ja Suure Munamäe vaatetorn 1,7 km kaugusele.

5 Planeeringu lahendus

5.1 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Harjomäe ja Taltsi-Mäe maaüksuste jaotamine 11-ks pereelamumaa krundiks (suurusega ca 0,45 ha), üheks liiklusmaa krundiks ja üheks tootmismaa 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 vajadusel keskkonnatingimuste seadmine. Detailplaneering on kehtestamise järgselt lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Elamukruntidele kavandatakse kuni kolme hoone ehitusõigus (elamu ja kaks abihoonet). Hoonetele soovitakse kolme korrust, millest üks on maa-alune ning hoonete maksimaalseks kõrguseks soovitakse kuni 9 meetrit, mis võimaldaks ehitada kaks maapealset korrust. Maaüksustel puuduvad olemasolevad tehnovõrgud. Taotluse alusel soovitakse võimalusel liituda ühisveevarustusega, kanalisatsioon lahendada kas lokaalselt või liitudes ühiskanalisatsioonivõrguga ning soojusvarustus planeeritakse lahendada maasoojuspumbaga.

5.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete ja rajatiste rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete ja 20-60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste püstitamine keelatud. Hoonestusala välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

vajalikke tehnovõrke, parkimisala, juurdepääsuteed, haljastust ja kuni 20 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitisi (näiteks prügikastide varjualune, kasvuhoone, kuur, koerakuut vms).

Hoonestusalad on planeeritud krundi piirist 5m kaugusele. Hoonestusalad on määratud võimalikult suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti kuna maapind kõrguslikult on üsna liigendatud.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekteerimise käigus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ ja tabelis 6 „Planeeritud krundi pindalad, sihtotstarbed ja määratud hoonete arv“.

Planeeritud krundi pindalad, sihtotstarbed ja määratud hoonete arv:

Tabel 6

Krundi positsioon (Ol.oleva Katastriüksuse jagamisel)	Aadress (Ol.olev aadress)	Krundi pindala /m ² /	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (Vastavalt detailplaneeringu Liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (Vastavalt katastriüksuse liikide kaupa)	Lubatud hoonestusala hoonete suurim lubatud ehitisealune pind /m ² /	Hoonete arv krundil
1		2	3	4	5	6
POS 1 (18101:001:0213 18101:001:3870)	Harjomäe tänav (Harjomäe, Taltsi-Mäe)	6485	LT 100% tee ja tänava maa	L 100% transpordimaa	-	-
POS 2 (18101:001:3870)	Harjomäe tn 2 (Taltsi-Mäe)	4664	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	1839 500	1 eluhoone 1 kõrvalhoone 2 väikeehitist <20m ²
POS 3 (18101:001:3870)	Harjomäe tn 4 (Taltsi-Mäe)	4665	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	3368 1000	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m ²
POS 4 (18101:001:0213)	Harjomäe tn 1 (Harjomäe)	4807	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	3435 1000	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m ²
POS 5 (18101:001:0213)	Harjomäe tn 3 (Harjomäe)	4617	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	2816 800	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m ²
POS 6 (18101:001:3870)	Harjomäe tn 6 (Taltsi-Mäe)	4663	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	3380 800	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m ²
POS 7 (18101:001:3870)	Harjomäe tn 8 (Taltsi-Mäe)	4672	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	2469 750	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m ²
POS 8 (18101:001:0213 18101:001:3870)	Harjomäe tn 10 (Harjomäe, Taltsi-Mäe)	4415	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	3008 800	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m ²
POS 9 (18101:001:0213)	Harjomäe tn 12 (Harjomäe)	4583	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	3240 1000	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m ²
POS 10 (18101:001:0213)	Harjomäe tn 14 (Harjomäe)	4448	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	3173 1000	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m ²
POS 11 (18101:001:0213)	Harjomäe tn 9 (Harjomäe)	4752	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	3433 1000	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m ²
POS 12 (18101:001:0213)	Harjomäe tn 7 (Harjomäe)	4771	EP 100% üksikelamu maa	E 100% elamumaa	3415 1000	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikeehitist <20m ²
POS 13 (18101:001:0213)	Harjomäe tn 5 (Harjomäe)	40	OV 100% veetootmise ja puhastamise maa	TH 100% tootnismaa	33 20	1 tootmishoone

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

5.3 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
- asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige Rõuge valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvööndis asuvate kehtestatud detailplaneeringute ehituslikest näitajatest. Arhitektuursed tingimused hoonete püstitamiseks on toodud joonisel 4 „põhijoonis“ ja joonisel 5 „krundijaotusplaan“.

Planeeringuga ei keelata rajada maa-aluseid korruseid. Hoonete suurimaks lubatud sügavuseks on määratud 3 m. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojekti piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama ekspert hinnangut).

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised (sh ka alla 20 m² pindalaga mitteehtusloa kohustuslikud ehitised). Ehitisealuse pinna sisse ei arvestata tuletõrje veevõtukohta rajatise (tiik). Täpne lahendus rajatava hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 3 (1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu (va kuni 20 m² mitteehtusloa kohustuslike ehitised). Kuni 20 m² pinnaga mitteehtusloa kohustuslike ehitiste maksimaalset arvu ei määrata, kuid silmas tuleb pidada, et maht jääks lubatud ehitisealuse pinna sisse (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).

Lubatud hoonete kasutamise otstarbed – üksikelamu (11101), abihoone (12744).

5.4 Ehitise ehituslike tingimuste määramine ja ehitise arhitektuursed ning kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

- Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
- Lubatud katusekalded
- Lubatud katuse tüübid
- Maksimaalne hoonete korruselisus

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

Planeeritud krundi arhitektuursed tingimused:

Tabel 7

Krundi positsioon (Ol.oleva Katastriüksuse jagamisel)	Hoonete arv krundil	ARHITEKTUURSED TINGIMUSED									
		Hoonestuse viis	Hoonete lubatud korruseliskus	Hoone lubatud max kõrgus maapinnast	Katuse kalle /°/	Katuse katte- materjal	Katuseharja soovituslik suund	Soovituslik välis- viimistluse materjal	Minimaalne tulepüsvivuse klass	Parkimis- kohtade arv krundil	Võimalike piirdeaedade tingimused
1	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
POS 1 (18101:001:0213 18101:001:3870)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POS 2 (18101:001:3870)	1 eluhoone 1 kõrvalhoone 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 3 (18101:001:3870)	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 4 (18101:001:0213)	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 5 (18101:001:0213)	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 6 (18101:001:3870)	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 7 (18101:001:3870)	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 8 (18101:001:0213 18101:001:3870)	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 9 (18101:001:0213)	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 10 (18101:001:0213)	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 11 (18101:001:0213)	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 12 (18101:001:0213)	1 eluhoone 2 kõrvalhoonet 2 väikehitisist <20m ²	uusehitus	2+1 (mp+ma)	9 m 7 m 4 m	15...45	kivi, plekk, muru	põhi-lõuna ida-lääs	kivi, krohvi, puit	TP-3	3	1.2m hekk, puitlipp
POS 13 (18101:001:0213)	1 tootmishoone	uusehitus	1 (mp)	3 m	5...25	plekk	-	kivi, krohvi, plekk	TP-3	3	1.2 võrkaed

Katusekalded 0-15° ning kald-ja lamekatused on lubatud abihoonetele ja elamu mittedomineeriva osana

Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili. Lisaks on kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid ajas muutuvad. Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooneid rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata materjale. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Välisviimistluse materjale tuleks soovitatavalt kasutada kombineeritult, lisaks on lubatud muu nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Ehitatavad hooned peavad toonilt ja stiililt sobima ümbritseva keskkonnaga (näiteks kasutada tooni ja materjali valikul korduvust mõne lähipiirkonnas juba olemasoleva hoonega).

Piirded

Maksimaalne lubatud kõrgus 1,2 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Piirete materjalina on soovituslik kasutada puitu, kuid on lubatud ka metallpaneelaid. Kivi kasutamine piirdeaia rajamisel on lubatud postide näol. Piirded kavandatakse ja täpne

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

lahendus antakse hoone ehitusprojekteerimise käigus. Hoonestuse parema sulandumise eesmärgil maastikuga peavad piirded oma tüübilt ja värvitoonilt sobituma ümbritseva keskkonnaga.

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhusus nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsetele energiaallikate kasutamiseks. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmine) ja päiksepaneelide (elektri tootmine) kasutamine.

Mistahes tüüpi päiksepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele;
 - Päiksepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
 - Päiksepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, liiklusalal liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest.

5.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluse- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeringualale on ligipääs tagatakse 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja asfaltkattega teelt. Planeering määrab planeeritud tee ja tänava maa krundi POS 1 juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele. Haanja maratonirajale on planeeritud realservituudi seadmine. Juurdepääsutanav on tolmuva kattega näiteks freesasfaldist või asfaldist, sõidukiirus on alandatud 30 km/h. Tänav kate laius on 3,5m ja tugipeenra laius 0,5m.

Juurdepääsutee ehitatakse välja planeeringust huvitatud poole poolt ja antakse hiljem üle Rõuge vallale. Planeeringuala tänava väljaehituseks koostatakse nõuetekohane teeprojekt. Parkimine on lahendatud krundisiselt. Parklakohtade arvutamisel on tuginetud Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Ehitusõigusega kruntide parkimismõõtmeks on 3 parkimiskohta. Kruntidele mahasõidu ja parkimisalade täpsed asukohad leitakse hoone projekteerimise käigus.

5.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutusküla peab olema vastavalt väljatoodud

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

määruse §22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe katastriüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel.

5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal asub suures ulatuses (43%) looduslik rohumaa ning suures ulatuses metsamaa (41%), lisaks väheselt haritav maa (3%) ja muu maa (13%). Planeeringualal asuvat täiskasvanud kahjustuseta kõrghaljastust tuleb nii suures osas kui võimalik säilitada. Lubatud on raadada võsa ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud puud). Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega;
- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
- ekstensiivse niitmise asemel võib jätta rohealad ka niidulikeks (niita hooajal 1-2 korda);
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ja meeldivama üldmulje loomiseks säilitada ja mitmekesiselt haljastada tänavate äärsed rohealad.

5.8 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides.

5.9 Tehnovõrgud ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad on näidatud detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel 6. Tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja neid täpsustatakse projekteerimise käigus.

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

5.9.1 Veevarustus

Planeeritaval alal veevarustus puudub, kuigi Taltsi-Mäe katastriüksuse maateepoolses servas kulgeb täna veel eraomandi olev ühisveetorustik De50, mis antakse AS Võru Vesi-le üle (menetluses).

Haanja küla ühisveevarustusega liitumiseks lähim koht on Haanja koolihoone juures aga, et olemasolev magistraaltorustik on väikse läbimõõduga siis planeeringus seda varianti pole käsitletud.

Planeeringulahendus näeb ette eraldi krundile POS 13 (tootmismaa) puurkaevu rajamise. Puurkaev hakkab varustama kõiki planeeritud elamukrunte ja perspektiivselt ka naabruses olevat Kõverkõrtsu katastriüksust.

Planeeritud puurkaevu soovituslik tootlikkus on ühe krundile leitud 4 inimese kohta (ühe inimese keskmine veevajadus 150 l) ja selleks on 0,6 m³ joogivett millele lisandub 0,4 m³ kastmisvett ehk kokku on veevajadus ühel krundil kastmisperioodil keskmiselt 1 m³/ööpäevas ja muul ajal 0,6 m³/ööpäevas. Puurkaevu tootlikkus selle alusel oleks 12 m³/ööp.

Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal üle 10 m³/ööpäevas. Tulenevalt veetarbe hulgast tuleb moodustata sanitaarkaitseala vastavalt veeseaduse § 28 lõike 4 punkt 2-le 30 meetrile, kui vett võetakse üle 10 m² ööpäevas ja põhjavee kiht on kaitstud.

Puurkaevu juurde liiklusmaale on ette nähtud paigaldada ka arendusala tuletõrjehüdrant. Juhul, kui rajatava puurkaevu võimsus jääb alla 10 l/s siis paigaldatakse hüdrandi juurde lisa maa-alune varumahu.

Tuletõrje veevõtukohta rajamisel tuleb arvesse võtta siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõudeid ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodud juhtnööre.

Siseministri määruse § 7 lõike 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Kehtiva määruse järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada veevooluhulk 10 l/s. Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada detailplaneeringust huvitatud isiku poolt enne esimesele üksikelamule kasutusloa väljastamist.

Nõuded krundisisesest veetorustiku ja veemõõdusõlme kohta antakse eraldi ehitusprojektile.

5.9.2 Kanalisatsioon

Planeeritaval alal ühiskanalisatsioonivõrk puudub. Lähim ühiskanalisatsioon jääb Haanja Spordikeskuse juurde, samas paikneb ka Haanja küla reovee ülepumpala (Spordi kü) ja Haanja reoveepuhasti (Puhasti kü).

Planeeringu koostamisel on arvestatud AS Võru Vesi tehniliste tingimustega 1301.2025 nr 5-18/25/5.

Planeeringuala reoveekanalisatsiooni lahenduseks on planeeritud planeeringuala liiklusmaale ühiskanalisatsioon De160 ja iga krundile liitumispunkt planeeritud krundi äärde. Vabavoolsest aga formeeruvat reovett eesvoolu (Haanja reoveepuhasti) juhtida pole võimalik. Planeeringus

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

nähakse ette arenduse reoveepumpla väljaehituse koos reovee survetorustikuga, mis on juhitud planeeringualast väljajäävasse Haanja küla reoveepuhastisse.

Reoveepumpla võimsus võiks jääda 7,2 m³/ööpäevas (vastavalt veetarbimisele ilma kastmisveeta). Survetorustik rajatakse minimaalselt De63 kanalisatsiooni survetorust.

Kõik kanalisatsiooniga seonduv täpsustatakse hilisemate ehitusprojektidega.

5.9.3 Sademevesi, дренаaz

Sademevesi tuleb maksimaalselt immutada oma krundil. Eesmärgi saavutamiseks tuleb kasutada mitmekülgseid sademevee immutamise lahendusi (sh tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale vms lahendusi). Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada sademevee immutamine krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Lisaks on soovituslik paigaldada sademevee kogumiseks sademeveemahutid, et vähendada kvaliteetse joogivee ebamõistlikku kasutust. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega tee. Sademeveed tuleb platsidelt ja teedelt kokku koguda ning hajutada haljasaladel.

5.9.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 486858 17.12.2024.

Planeering näeb ette elamukruntide varustamiseks elektrienergiaga arendusala alajaamast, mis hakkab paiknema liiklusmaal. Nähakse koht kompleksalajaamale arendusala keskosas. Uue alajaama toide on planeeritud 10kV maakaabelliiniga Suusa (Mõniste) alajaamast. Uuest alajaamast on välja viidud 0,4 kV maakaabelliinid, mis viiakse jaotuskilpidesse ja iga krundi liitumiskilpi. Eraldi on liitumine puurkaevule ja reoveepumplale.

Liitumispunkti soovituslik asukoht on näidatud joonisel 6 „Tehnovõrkudega“ ning selle konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumiskilpi näha edaspidise ehitusprojektiga ette kaugloetav voolumõõtja. Elektrienergia saamiseks tuleb krundi omanikul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

5.9.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette planeeritud kruntidele lokaalne soojavarustus, mis baseerub võimalusel maaküttel või siis õhk-vesi, õhk-õhk soojuspumbal. Lisaküttena võib kasutusel olla kamin-ahi, puuküttega pliit-soojamüür.

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küteliike: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

Planeeritav küttevajadus krundi kohta on ca 8-12 kW. Küttesüsteem, mis koosneb maakütte soojapumbast paigaldatakse perspektiivse elamu tehno- ja maakollektor kontuur krundi haljasalale. Õhk-vesi või õhk-õhk soojuspumpade välisosad tuleb paigaldada fassaadile nii, et see ei jääks tänavapoolsetele külgedele.

Täpne lahendus antakse iga krundi kohta eraldi ehitusprojektiga.

5.9.6 Telekommunikatsioon ja side

Telekommunikatsiooni ja sideühendus arendusalale rajatakse Haanja küla ELA SA valguskaabli jaotuskohast. Detailplaneeringus on ära määratud ELA SA kaabelliinide tehnilised koridorid, liitumispunktid ja planeeringualale siseneva ja väljuva kaabelliini võimalikud ühenduskohad.

5.9.7 Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 6			
Tehnorajatis	Olemasolevad tehnovõrgud (≈ jm)	Likvideeritavad tehnovõrgud (≈ jm)	Planeeritud tehnovõrgud (≈ jm)
Veetorustik	-	-	ca 525
Survekanalisatsioon	-	-	ca 700
Vabavoolne kanalisatsioon	-	-	ca 525
El. madalpingekaabel	-	-	ca 590
El. keskpingekaabel	-	-	ca 305
Side ELA SA	-	-	ca 870

Märkus: Tabelis planeeritud tehnotrassid arvestatud DP piirides kruntidel ja liitumispunktini väljaspool DP ala.

5.10 Tuleohutus

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded“ ja Eesti standardi EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutuse Osa 6:Tuletõrje veevarustutus“ nõuetega.

Planeeritud hooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla ja peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

Tule leviku ühelt ehitistelt teisele kandumise takistamiseks peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, kui see jääb alla minimaalse, tuleb tule levik piirata ehituslike või muude abinõudega.

Väline tulekustutusvesi saadakse arenduse rajatavast tuletõrjehüdrandist (10 l/s), mis ulatub kogu detailplaneeringu hoonestusalale.

Tuletõrjehüdrant ehitatakse välja hiljemalt käesoleva detailplaneeringuga planeeritud ehitusõigusega kruntide hoonete ehitusloa taotluse ajaks. Juhul, kui arendusalale on hüdrant välja ehitamata, jääb selle väljaehitus käesoleva detailplaneeringust huvitatud poole kohustuseks.

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja keskkonnakaitselised abinõud planeeringualal.

Planeeritaval alal ei ole ja ei plaanita keskkonnaohtlike objekte. Reoveepumplale on ette nähtud reoveepumpla kuja 10m kuna tarbitava veekogus, mis juhitakse ühiskanalisatsiooni jääb alla 10 m³/ööpäevas.

Keskkonnasäästlik jäätmekäitlus on kavandatud krundisiseselt, olmejäätmed ja ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse konteineritesse, mille asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojekti. Elamu valmimisel tuleb krundiomanikel liituda Võru vallas korraldatud jäätmeveoga. Ehitusjäätmed ja ohtlikud jäätmed on võimalik anda Rõuge valla jäätmejaama.

Täpsemalt lahendatakse kruntide haljastus, parkimine, piirded, prügikonteinerite jne paigaldus haljastus- või ehitusprojekti mahus.

Korrektsest lahendatud jäätmemajanduse korral negatiivsed mõjud puuduvad.

5.12 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt negatiivseid keskkonnamõjusid ja pole kavandatud „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lg 1 ja 2 nimetatud keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud – positiivne kuna detailplaneeringu realiseerumisel eeldatavalt kasvab elanike arv antud piirkonnas.

Kultuurilised mõjud – planeeringualal puuduvad kultuuriliste objektide kaitsealad või nende mõjutsoonid, ning otsene mõju puudub.

Sotsiaalsed mõjud – planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol ja kompaktse hoonestusega ala laiendamine. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiumbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Lisaks kaasneb positiivne mõju nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha välja ehitamisega. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiumbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud –planeeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja jäävad vaid hoonestatava alade piiridesse. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulisi keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

5.13 Reaalservituutide määramise vajadus

Planeering näeb ette reaalservituutide (isiklike notariaalselt seatud kasutusõiguste) seadmise vajaduse uutele kavandatud kruntide läbivatele tehnorajatistele ja juurdepääsuteedele. Isiklik notariaalselt seatud kasutusõigus annab juriidilisele või füüsilisele isikule (tehonorajatisel omanikule, teemaa omanikule) õiguse reaalservituutidega koormatud kinnisasja teatud viisil kasutada või teostada kinnisasjal töid.

Tehnovõrgud ja teed, mis läbivad kruntide ning teenindavad teisi kinnistuid nähakse ette reaalservituutidega (isikliku notariaalselt kasutusõiguse seadmisega). Reaalservituut määratud krundile POS 1 planeeritud juurdepääsuteele ja krundil POS 3 elektrikaablile. Samuti krundile POS 3, POS 6 ja POS 7 Haanja maratoni rajale.

Servituutide asukoht on kajastatud joonisel 4.

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks nähakse planeeringuga alljärgnevaid meetmeid:

- tagada hoonete ümbruse hea nähtavus ja jälgitavus;
- krundid varustatakse välisvalgustusega parkimisalal ja ümber hoonete;
- juurdepääsud, liikumisteed ja parkimine on konkreetselt määratud.

5.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

09.01.2026

Töö nr DP-01-2025

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rõuge vallale kohustust detailplaneeringukohaste mahasõitude ja juurdepääsuteede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääsud koos parkimisaladega, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Tuletõrje veevõtukohta ja puurkaevu rajamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

5.16 Planeeringu realiseerimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on ehitus- ja haljastusprojekti koostamise aluseks. Ehitusõigused ja krundiga seotud infrastruktuur realiseeritakse krundi omanike poolt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja tehnorajatiste valdajate kokkulepetele.

Planeeringu seletuskirja lahutamatuks osaks on planeeringu graafilises osas toodud kaardid.

5.17 Planeeringu elluviimise kava

Planeeringu elluviimine toimub krundiomanike poolt ehitusprojektide järgi, ehituslubade või teatiste olemasolul.

Planeering viiakse ellu etapiliselt.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- 1) Maakorraldustoimingute läbiviimine (planeeringukohaste maaüksuste moodustamine)
- 2) Mahasõidu rajamine krundile POS 1
- 3) Tehnovõrkude projekteerimine ning ehituslubade väljastamine
- 4) Hoonete projekteerimine ning hoonetele ehituslubade väljastamine. Hoonetele ehituslubade väljastamise eelduseks on, et planeeringukohased tehnovõrgud ja -rajatised on läbi projekteeritud ning ehitusload väljastatud.
- 5) Hoonete kasutusload. Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et planeeringukohased tehnovõrgud ja rajatised on kõik välja ehitatud ja ka kasutusload väljastatud.

Koostas: Jaan Vene

Vastutav arhitekt : Diana Vene