

Võru maakond
Rõuge vald Rõuge alevik

ANDRE-AOTÄHE KATASTRIÜKSUSE JA SELLEGA PIIRNEVA ALA DETAILPLANEERING

Töö nr: 78-0724

Planeeringu
koostamise korraldaja: RÕUGE VALLAVALITSUS

Huvitatud isik:

Planeerija: WESENBERG OÜ
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297

Liina Talistu
Diplom nr MA 019394

Rakvere 2025

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus	5
2.2 Seos lähikümbruse detailplaneeringutega	5
2.3 Naaberkindistud ja nende sihtotstarbed.....	5
2.4 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon	5
2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi analüüs	6
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS	7
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid	7
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus	7
3.3 Arhitektuurinõuded	8
3.4 Vaatekoridoride tagamine	9
3.5 Vastavus koostamisel olevale Rõuge valla üldplaneeringule.....	9
3.5. Vastavus Võru maakonnaplaneeringule 2030+.....	10
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	12
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	12
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	13
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	13
5.1 Haljastus ja heakorraldus	13
5.2 Piirded	14
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	14
6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.....	14
6.2 Keskkonnakaitselised piirangud ja mõjud looduskeskkonnale	15
6.3 Keskkonnatingimused	16
6.4 Üleujutusohu	17
6.5 Jäätmekäitlus	18
7. TULEOHUTUS.....	18
7.1 Tuleohutusnõuded	18
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	20
8.1.1 Korrashoid.....	20
8.1.2 Elavus	20
8.1.3 Valgustus ja vargused.....	21
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	21
9.1 Planeeringuga tehtavad kasutusõiguste seadmise ettepanekud	21
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	22
10.1 Elektrivarustus.....	22
10.2 Sidevarustus.....	22
10.3 Veevarustus ja kanalisatsioon	23
10.4 Sademeteveed ja liigniiskus	23
10.5 Soojavarustus.....	24
11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	24
11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud	24
11.2 Planeeringu elluviimise võimalused ja kokkulepped	25

II JOONISED

Joonis 1 – Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2 – Olemasolev olukord	1:500
Joonis 3 – Põhijoonis	1:500
Joonis 4 – Tehnovõrgud	1:500

III LISAD JA MENETLUSDOKUMENDID

Illustratsioon

Tehnilised tingimused

Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Võru maakonnas Rõuge vallas Rõuge alevikus asuva Andre-Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on Andre-Aotähe katastriüksusele (69701:004:0044, praegune Haanja mnt 3 maaüksus katastritunnusega 69701:004:0213) ehitusõiguse saamine ärihoone ja elamu ehitamiseks, maa sihtotstarbe muutmine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine, ehituskeeluvööndi vähendamine, tehnovõrkudele ja -rajatistele asukoha määramine.

Planeeringu koostamisel on tehtud ettepanek detailplaneeringu koostamise eesmärgi muutmiseks, loobutud on ärihoone kavandamisest. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Haanja mnt 3 katastriüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine, tehnovõrkudele ja -rajatistele asukoha määramine.

Planeeritava ala suurus on ca 1,1 ha. Planeeringu koostamise korraldaja on Rõuge Vallavalitsus.

1.1 Lähtematerjalid

- Rõuge Vallavolikogu 23.02.2013 otsus nr 3 „Rõuge vallas Rõuge alevikus Andre-Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine”;
- Rõuge vallas Rõuge alevikus Andre-Aotähe katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu lähteseisukohad (Rõuge Vallavalitsus);
- Eelhindang Rõuge valla Rõuge Andre-Aotähe katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta (Rõuge Vallavalitsus, 2012);
- Haanja mnt 3 geoalus 1:500 (OÜ Gem-Geo, töö nr 13525, 11.09.2024);
- Koostamisel olev Rõuge valla üldplaneering (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 28.01.2025 otsusega nr 1-3/1);
- Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010);
- Rõuge valla hetkeolukorra kirjeldus ja arengukava aastateks 2019–2035+ (Rõuge Vallavolikogu 22.10.2019 määruse nr 16 Lisa 1);
- Võru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81);
- Kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud ning projektid;
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (EhS);
- Tuleohutuse seadus (TuOS);
- Jäätmeseadus (JäätS);
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Eesti Projekteerimismid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringu ala asub Rõuge aleviku keskosas ja hõlmab **Haanja mnt 3** (katastritunnus 69701:004:0213, pindala 8399 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa, registriosa number 1973741), **25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee L3** (katastritunnus 69701:004:0214, pindala 187 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, registriosa number 3133241) ja osaliselt **25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee** (katastritunnus 69701:004:1560, pindala 22390 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa, registriosa number 7762550) katastriüksuseid. Planeeringuala suurus on 1,1 ha (vt *joonis 1- Situatsiooniskeem*).

Detailplaneeringu algatamise järgselt on planeeringualal läbiviidud maakorraldustoimingud. Rõuge Vallavolikogu 27.02.2013 otsuse nr 16 alusel jagati maatulundusmaa sihtotstarbega Andre-Aotähe (69701:004:0044) katastriüksus kaheks katastriüksuseks. Moodustati elamumaa sihtotstarbega Haanja mnt 3 ja transpordimaa sihtotstarbega 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee L katastriüksused.

2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Planeeringualal kehtib Rõuge alevikus Suurjärve äärse planeeritava maa, Saarsilla kinnistu, Kaussjärve kinnistu, kruntide Võru mnt 6, Võru mnt 6a, Võru mnt 8, Haanja mnt 1, Haanja mnt 3, Haanja mnt 5 ja Haanja mnt 7 ning nendega piirnevate maa-alade detailplaneering (osaliselt kehtestatud Rõuge Vallavolikogu 19.06.2002 otsusega nr 14). Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringuala vahetuslähetusel kehtib Haanja mnt 2 ja Saarsilla kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rõuge Vallavolikogu 09.10.2009 otsusega nr 38).

2.3 Naaberkiinnistud ja nende sihtotstarbed

Planeeringualast põhja pool asuvad Kaussjärv (69801:001:0306, 100% veekogude maa) ja Haanja mnt 5 (69701:004:1340, 100% maatulundusmaa) katastriüksused. Ida pool asub Haanja mnt 7 (69701:004:0200, 100% elamumaa) katastriüksus. Haanja mnt piirneb lõuna poolt Promenaadi (69701:004:0148, 100% transpordimaa) katastriüksusega, millel paikneb kergliiklustee. Kergliiklusteest lõuna pool asuvad Haanja mnt 4 (69701:004:0146, 100% elamumaa), Ranna (69701:004:0149, 100% maatulundusmaa), Supeluse (69701:004:0147, 100% üldkasutatav maa), Haanja mnt 2 (69701:004:0196, 100% ühiskondlike ehitiste maa) ja 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee L1 (69701:004:0197, 100% transpordimaa) katastriüksused. Lääne pool asuvad Haanja mnt 1 (69701:004:0176, 100% ühiskondlike ehitiste maa) ja Võru mnt 14 (69701:004:0061, 50% ärimaa ja 50% transpordimaa) katastriüksused.

2.4 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud OÜ GEM-GEO poolt 2024. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist (töö nr 13525, 10.09.2024), Maa- ja Ruumiameti geoportaalil olevatest ning välisvaatlusel kogutud andmetest.

Planeeringuala on hoonestamata. Haanja mnt 3 katastriüksus piirneb lõuna poolt riigiteega 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja tee. Tegemist on alevikku läbiva põhitänavaga, mille aasta

keskmise liiklussagedus on 783 autot ööpäevas. Tänav on asfaltkattega ning katendi laius on ca 7 m. Juurdepääsudeks Haanja mnt 3 katastriüksusele on kaks ristmikku – üks katastriüksuse keskosas ja teine idapoolses osas. Tänavast lõunapool kulgeb ca 3 m laiune kergliiklustee (nr 25806). Haanja mnt 3 maaüksuse idapiiri ääres on kruusakattega tee, mille kaudu toimub juurdepääs Haanja mnt 5 maaüksusele.

Haanja mnt 3 maaüksus jääb osaliselt avaliku tänava kaitsevööndisse, mille ulatus on kuni 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast (*EhS § 71 lõige 3*).

Olemasolev kõrghaljastus on Haanja maantee ääres. Planeeringuala kirdeosas, Sandisuu oja kaldal, on metsatukk.

Planeeringuala jääb Kaussjärve (VEE2140200), Suurjärve (VEE2140300) ning Sandisuu oja (VEE1004102) vahelisele alale. Planeeringualast edela pool asub Rõuge jõgi (VEE1004100). Planeeringualale ulatuvad veekogude kalda looduskaitsetised ning veekaitsetised kitsendused.

Planeeringuala reljeef langusega kirde suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 116,39 m kirdeosas ning 118,80 m kagunurgas. Kõige madalam ja sageli üleujutatud ala jääb Kaussjärve kaldale ja planeeringuala läänepoolsesse osasse.

Planeeringuala paikneb Haanja looduspargi Keskusala piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib *Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 “Haanja looduspargi kaitse-eeskiri”*¹. Haanja looduspargi põhieesmärk on kaitsta, säilitada ja tutvustada Eesti kõrgeimat kuhjelist saarkõrgustikku, esinduslikke ürgorgusid, loodus- ja pändmaastikke ning looduse mitmekesisust, aidata kaasa kohaliku eluolu edendamisele ja säästva puhkemajanduse arengule ning kaitsta kaitsealuste liikide elupaiku. Piiranguvöönd on looduspargi majanduslikult kasutatav ning pändkultuurmaastikuna säilitatav osa.

Planeeringuala paikneb Natura 2000 linnu- ja looduslal. Keskkonnaportaali andmetel on planeeringualal III kategooria kaitsealuste liikide saarmas (*Lutra lutra*) ja vasakkeermene pisitigu (*Vertigo angustior*) leiukohad.

Kultuurimälestiste riiklikus registri järgi ei ole naabruses kultuurimälestisi.

Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala läbivad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud, elektri madalpingekaablid. Haanja mnt 3 maaüksuse kagunurgas on elektrikilp. Haanja maanteest lõuna pool on tänavavalgustus.

2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi analüüs

Rõuge vald asub Võru maakonnas piirnedes lõunast Läti Vabariigiga ja Venemaa Föderatsiooniga. Vald moodustati 2017. aasta haldusreformi käigus Haanja valla, Misso valla, Mõniste valla, Rõuge valla ja Varstu valla ühinemise teel. Rõuge valla pindala on ligikaudu 933 km², mis moodustab 34% Võru maakonnast. Rahvastikuregistri andmetel elab Rõuge vallas 5001 elanikku (01.01.2025 seisuga). Valla suurim asula on Rõuge alevik.

Rõuge vallas on piirkonna asustuse kujunemisel suunavaks teguriks olnud piirkonna looduslikud tingimused ning elanike tegevusalad ja elulaad. Rõuge vallas asub mitmeid kaitstavaid loodusobjekte, neist suurim on Haanja looduspark (Haanja loodus- ja linnuala), mis hõlmab Rõuge valla territooriumist 18%.

Planeeringuala asub Rõuge aleviku keskosas, põhitänav ääres. Tegemist on tiheasustusalaga. Planeeringualast lääne poole jääb Haanja ja Võru maantee ristmik, mille juures asub lähim

bussipeatus. Haanja maantee ääres on valdavalt hoonestatud elamumaa. Tegemist on maastikuliselt väga olulises kohas asuva alaga, kust avaneb suurepärane vaade Kaussjärvele, Rõuge Suurjärvele ja Rõuge ürgorule. Planeeringualast edelapool, Suurjärve kaldal, asub rand ning selle teenindamiseks mõeldud parkla. Rõuge jõest lõunapoolle jäävad segaotstarbega maaüksused (50% ärimaa ja 50% elamumaa).

Rõuge põhikool jääb planeeringualast ca 600 m idapoolle, lasteaed ca 700 m lääne poole. Rõuge alevikus asuvad perearst ja apteek. Alevikus on mitmeid majutusasutusi.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Planeeringu koostamisel on tehtud ettepanek detailplaneeringu koostamise eesmärgi muutmiseks, loobutud on ärihoone kavandamisest. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Haanja mnt 3 katastriüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine, tehnovõrkudele ja -rajatistele asukoha määramine.

Planeeringuga kavandatu sobitub antud piirkonda. Tegemist on olemasolevate hoonestatud alade tihendamise ja väljakujunenud taristu baasil ja see on kooskõlas säästva arengu põhimõtetega.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Kruntide hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud ka planeeringu *põhijoonisel*. Krundid POS 1 ja POS 2 on lubatud liita üheks krundiks ning liitmise korral tuleb liita ehitusõiguse näitajad (suurim ehitisealune pind ja hoonete arv, lubatud elamu ja kolm abihoonet). Kruntide POS 1 ja POS 2 eraldi moodustamisel tuleb arvestada tuleohutuse nõuetest tulenevate tingimustega ning tagada, et rajatav hoonestus ei asu krundipiirile lähemal kui 4 m (põhijoonisel tähistatud hoonestusala tuleohutuskaja tingimus).

Projekteerimise käigus tuleb määrata hoone täpne asukoht krundil hoonestusala sees. Hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalaselle ning vastavalt määratud ehitusõigusele. Hoonestusala väljapoole võib ehitada rajatisi (sh piirdeid, kraave ja tehnovõrke jne).

Tabel 1. Kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigused

POS 1	<p>Krundi pindala 3771 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksiklamu maa (EP). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kaks hoonet (elamu ja abihoone) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 8%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Tulepüsimisklass: TP3.</p>
POS 2	<p>Krundi pindala 4218 m², maakasutuse sihtotstarve 100% üksiklamu maa (EP). Katastri sihtotstarve 100% elamumaa (E).</p> <p>Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kaks hoonet (elamu ja abihoone) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m², lubatud maksimaalne täisehitus on 7%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni</p>

	7,5 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4 meetrit. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1. Tulepüsisivusklass: TP3.
POS 3	Krundi pindala 410 m ² , detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve on 100% tee ja tänava maa (LT), katastri sihtotstarve 100% transpordimaa (L). Ehitusõigust ei määrata. Krundile on lubatud ehitada rajatisi. Krunt on mõeldud olemasoleva tee jaoks. Sandisuu ojust üleminekuks on kavandatud sild.

3.3 Arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuete väljatöötamisel on lähtutud „Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursetest tingimustest/soovitustest Rõuge alevikus ja selle lähikümbruses“ (Marika Saks, 2010).

Rõuge aleviku miljöö on ajalooliselt väljakujunenud maastikku järgiv tänavõrk, haljastus, hoonestusviis, omanäoline arhitektuur, kaunis loodus- ja kultuurmaastik oma reljeefi, rohe-, vee- ning kaldaaladega – need on väärtused, mida avaliku huvi tõttu tuleb hoida ja looduses ning inimühiskonnas toimivas loomulikus arenguprotsessis mitte kahjustada vaid täiendada.

Planeeringuga kavandatava hoone puhul on tegemist üksikelanute ja selle juurde kuuluvate abihoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavale ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda. Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlikud inimesele, varale ega keskkonnale.

Hoonete proportsioonid ja maht peavad sarnanema naaberhoonete omaga. Projekteerimisel tuleb tagada, et arhitektuurne lahendus tagaks uute hoonete sulandumise olemasolevasse miljösse, arvestama piirkonnale omase reljeefse maastikuga ning tundlikult täiendama olemasolevat asustusstruktuuri. Samas ei ole soovitatav projekteerida uut “vana maja”.

- Projekteeritavad hooned ei tohi olla liiga domineerivad, projekteerimisel tuleb arvestada paikkonnale omase hoonestuse proportsioonidega.
- Vältida tuleb hoonete erinevates külgedes erinevaid katusekaldeid ja sama hoone erinevate plokkide või lähestikku asuvate hoonete katusekalde suvalisi erinevusi.
- Abihooned ja nende viimistlus peavad olema kooskõlas elamu omaga.
- Hoonete värvimisel on soovitatav kasutada naturaalseid maastikku sobivaid värvitoone (mitte kasutada külmi ja intensiivseid toone).
- Välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid ehitusmaterjale, soovitatavalt puitu ning vältida plokki, plastvoodrit vms.
- Hoonete välisviimistluses ei ole lubatud kasutada ümarpalki ja selle imitatsiooni.
- Vältida imiteerivaid katuse kattematerjale (kiviimitatsiooniga plekk-kate) – eelistada tuleb siledat valtsplekki või bituumenkatet, sindlit vms.
- Mitte kavandada tüüpeid kataloogimaju.
- Lubatud on energiat tootvad katused.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitistele kehtivates õigusaktides

sätetatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

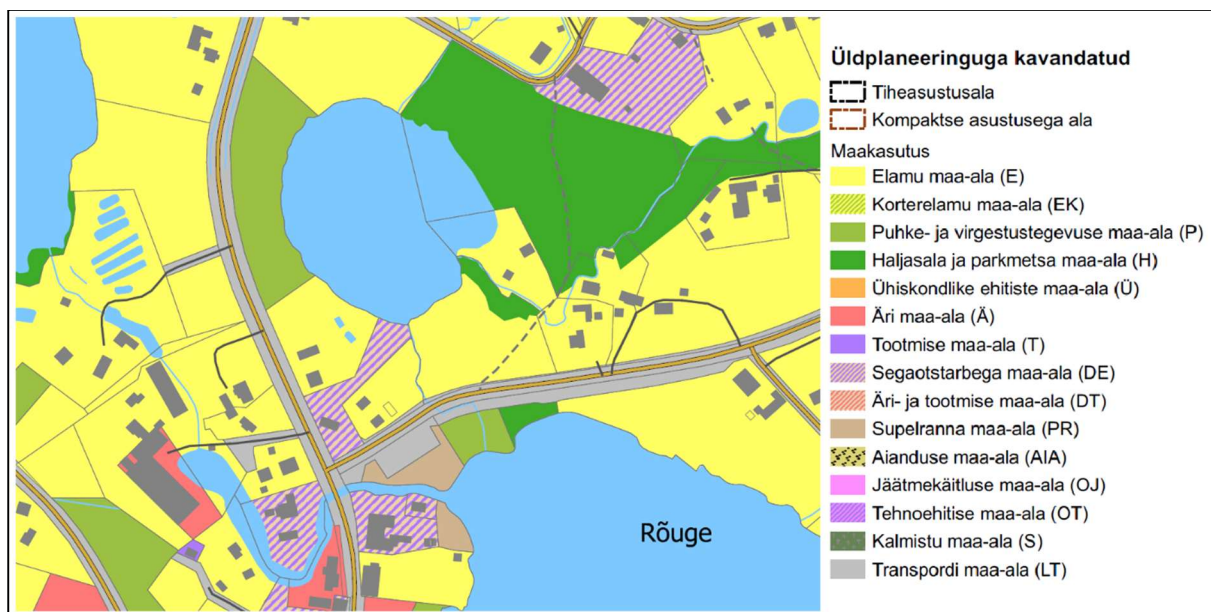
3.4 Vaatekoridoride tagamine

Krundi hoonestamisel ja haljastuse rajamisel tuleb arvestada oluliste vaatekoridoride tagamisega Rõuge alevikku sissesõidul 25195 Kätso-Rõuge-Luutsniku teelt (Võru mnt) Suurjärvele ja 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja teelt (Haanja mnt) Kaussjärve suunal.

3.5 Vastavus koostamisel olevale Rõuge valla üldplaneeringule

Rõuge vallal puudub endise Rõuge piirkonna osas kehtestatud üldplaneering.

Koostamisel oleva Rõuge valla üldplaneeringu eelnõu (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 28.01.2025 otsusega nr 1-3/1) kohaselt asub planeeringuala valdavalt elamu maa-ala (E) juhtotstarbega alal ning osaliselt haljasala ja parkmetsa maa-ala (H) juhtotstarbega alal (Joonis 1 Väljavõte Rõuge valla üldplaneeringu eelnõust). Üldplaneeringuga on määratud maa-aladele maakasutuse juhtotstarve, mis annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Maa-alale võib anda muu kasutusotstarbe (kõrvalotstarbe) kuni 40% ulatuses.



Joonis 1 Väljavõte Rõuge valla üldplaneeringu eelnõust

Elamu maa-ala on tiheasustuslal ja kompaktse asustusega alal alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, tehnoehitise maa-ala (ainult elamu maa-ala teenindavate tehnorajatiste jaoks) ning transpordi maa-ala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, kui see ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liiklusköormuse suurenemist.

Üldplaneeringus määratud elamu maa-ala maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) elamu maa-alale on lubatud ehitada ühepere- ja paariselamuid;
- 2) elumumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalsuurus katastriüksuse jagamisel Rõuge aleviku tiheasustusalal on 1500 m²;
- 3) katastriüksuse hoonestuse täisehitusprotsent on maksimaalselt 30%;
- 4) maksimaalne lubatud hoone kõrgus on 8,5 m ning kuni kaks maapealset korrust ja keldrikorrus;
- 5) elamu maa-alade detailplaneeringu koostamise käigus on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda piirkonda teenindava üldmaa (nt avalikult kasutatavad teed ja tänavad, parkimiskohad, puhke- ja virgestustegevuse maa-alad jms) kavandamist vähemalt 10% ulatuses planeeritavast maast;
- 6) uushoonestuse kavandamisel peab järgima väljakujunenud ehitusjoont, mis tuleneb naaberhoonestuse kaugusest tänavast või teest. Juhul kui ehitusjoon pole üheselt määratav, peab lähtuma olemasolevast asustusmustrist;
- 7) uue hoone proportsioonid ja maht peab sobima ümbritsevasse keskkonda. Arhitektuurne lahendus peab tagama uute hoonete sulandumise olemasolevasse miljöösse, arvestama piirkonnale omase kuppelmaastiku ja teiste piirkonnale omaste reljeefivormidega ning hästi täiendama olemasolevat asustusstruktuuri. Samas ei ole hea projekteerida uut "vana maja";
- 8) kui hoone on planeeritud ühtse arhitektuurse miljöoga tänavaruumi, siis tuleb sobitada katuse kalle ja tüüp sellesse keskkonda. Kui naaberhooned lähiümbruses puuduvad või puudub ühtne stiil piirkonnas, siis tuleb lähtuda üldisest sobilikkusest keskkonda. Abihoonetel on lubatud ühepoolsete kaldkatuste rajamine;
- 9) lubatud on ka energiat tootvad katused;
- 10) välisvoodrita palkmaju ei ole lubatud ehitada, v.a erandina asukohas, kus see on ümbritsevasse keskkonda sobiv;
- 11) hoone renoveerimisel, rekonstrueerimisel ja juurdeehituste tegemisel tuleb järgida olemasoleva vana hoonestuse vormikeelt ja fassaadikäsitus. Elamute juurdeehitused tuleb rajada nii, et ei rikutaks olemasoleva hoone proportsioone;
- 12) uue elamupiirkonna planeerimisel tuleb arendajal rajada liitumine olemasoleva või lähitulevikus rajatava tehnilise infrastruktuuriga (sh ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga). Uute elamute sidumine tehnilise infrastruktuuriga (elekter, vesi, kanalisatsioon, side, ligipääs) tuleb lahendada detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Tehnilise infrastruktuuriga liitumisi rajamata ei väljastata vastavalt ehitus- ega kasutusluba;
- 13) uue elamupiirkonna planeerimisel tuleb arendajal ette näha ja rajada kinnistule juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, katusekivi, plekk-katus jmt).

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas koostamisel oleva Rõuge valla üldplaneeringu põhimõtetega.

3.5.Vastavus Võru maakonnaplaneeringule 2030+

Võru maakonnaplaneering 2030+ kehtestati riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81.

Võru maakonnaplaneering 2030+ eristab nelja tüüpi keskuseid (kõige kõrgemast tasemest alates: maakondlik keskus, piirkondlik keskus, kohalik keskus ja lähikeskus). Keskuste neljaastmeline hierarhia lähtub põhimõttest, et madalama taseme keskustest kõrgemale liikudes lisandub teenuseid, mida on antud tasemel oluline tagada. Maakonnaplaneeringu kohaselt on Rõuge alevik kohalik keskus, mis pakub kodukoha lähedal lihtteenuseid ning põhiteenuseid, mis vajavad suuremat professionaalset meeskonda ja/või kõrgemate investeerimis- ja majandamiskuludega taristut.

Maakonnaplaneering järgib üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ seatud eesmärgi tagada kvaliteetne ja mitmekesine elukeskkond kõikjal Eestis. Seatud eesmärgi täitmise üheks põhimõtteks on linnaruumi kompaktuse tõstmine. On oluline, et asustuse areng ei tooks kaasa asjatuid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil, kuid soodustaks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist. Lähtudes üleriigilise planeeringu põhimõtetest tuleks tihedalt asustatud aladel kompaktust tõsta ning hajaasustuses olemasolevat elukeskkonna kvaliteeti hoida, sh säilitada püsisust äärealadel. Et säilitada ja luua kvaliteetset elukeskkonda, tuleb vältida sellise asustuse tekkimist, mis ühest küljest ei jälgi olemasolevat hajaasustusstruktuuri, aga teisalt ei tekita ka veel kompaktset asustusüksust.

Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringuga määratud Rõuge linnalise asustusega alal ja riikliku tähtsusega Rõuge-Haanja-Kütiorg väärtuslikul maastikul.

Linnalise asustusega alad on Võru maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Maakonnaplaneeringus käsitletakse linnalise asustuse aladena äri-, tootmise-, teenuste-, elamis- ja puhke funktsioonidega alasid, kus on tõenäoline kompaktse ja mitmekülgse linnalise elukvaliteedi teke. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjade maa-alade ja tühjalt seisvate hoonete kasutusele võtmist.

Väärtuslikud maastikud on alad, millel on tulenevalt kultuurilis-ajaloolisest taustast, reljefist ja looduslikest iseärasustest ning puhkeväärtusest suurem väärtus kui ümbritsevatel aladel, mistõttu väärivad need alad ka suuremat tähelepanu, säilitamist ja hooldamist. Võrumaa väärtuslikeks maastikeks on eelkõige traditsioonilised kultuurimaastikud, milles on näha kunagised kihelkondlikud kultuuriareaalid ja mõisakompleksid.

Säilitada tuleb väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöo ning olemasolevad väärtused ja sobitada uued ehitised kooskõlas olemasolevatega. Hoonete ehitamisel, tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone. 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. Miljöölised väärtused tuleb säilitada oma õiges keskkonnas, s.t mitte näha ette talude, üksikute hoonete või rajatiste ümberpaigutamist. Tuleb hoida traditsioonilist maakasutust ja maastikke, kus tavapärasest paremini on säilinud asustusstruktuur, teedevõrk ja arhitektuur. Tuleb säilitada ja vajadusel uuendada teeäärsed puuderead, alleed, hekid ning tagada nende hooldatus. Säilitada vaated väärtuslikele maastiku elementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.

Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringus toodud asustuse suunamise põhimõtetega ning vastab väljatoodud arengusuundmustega, mille kohasel on oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Detailplaneeringu liikluskorralduse põhimõtete määramisel on arvestatud Transpordiameti 09.06.2021 kirjas nr 7.1-2/21/13010-2 toodud seisukohti.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 25148 Rõuge-Kurgjärve-Haanja km 0,1-0,21. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 783 autot. Tegemist on alevikku läbiva põhitänavaga, mis on asfaltkattega ning katendi laius on ca 7 m.

Juurdepääsud on lahendatud olemasolevatelt ristumiskohtadelt riigiteelt km 0,145 ja km 0,207. Idapoolse ristmiku kaudu on tagatud juurdepääs Haanja mnt 5 ja Haanja mnt 9 katastriüksustele ja selle jaoks on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt POS 3. Krundil POS 3 olev kruusakattega tee teenindab kolme maaüksust. Tee määratakse avaliku kasutusega teeks (*vastavalt EhS § 94 lõikele 1*), sellele kasutamine tuleb kokkuleppida kohaliku omavalitsusele (kas seada sundvaldus, isiklik kasutusõigus või antakse krunt üle vallale). Eratee avalikuks kasutamiseks määramisel lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teomaniku kohustused, õigused ja vastutus.

Algselt kavandatud äriotstarbeliste hoonete kavandamisest on loobutud ning kahe elamukrundi loomine ei põhjusta olulist liiklussageduse kasvu. Juurdepääsud on näidatud *põhijoonisel* orienteeruva täpsusega. Juurdepääsud peavad olema vähemalt 3,5 m laiused, et oleks tagatud päästeautode juurdepääs hoonetele. Projekteerimise käigus on lubatud juurdepääsuteede laiust ja katendit täpsustada.

Planeeringualale ulatub tänava kaitsevöönd, mille laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit (*EhS § 71 lõige 3*) ja mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Riigitee kaitsevöönd on kajastatud planeeringu joonistel. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *EhS § 70 lg 2* ja *§ 72 lg 1*, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt *EhS § 70 lg 3*. Hoonestus on kavandatud tänavate kaitsevööndist väljapoole. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringu elluviimisel tuleb ristmikul tagada nõutav nähtavus (*vastavalt juhendile „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“*). Nähtavuskolmnurgad on kajastatud planeeringu põhijoonisel. Detailplaneeringus on lähtutud teeandmise kohustusega ristmiku nõuetest. Kui liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas, ei ole teeandmise kohustusega ristmikul peatumisnähtavuse (PN) tagamine kohustuslik. Planeeringu põhijoonisel on tähistatud liitumisnähtavus (LN).

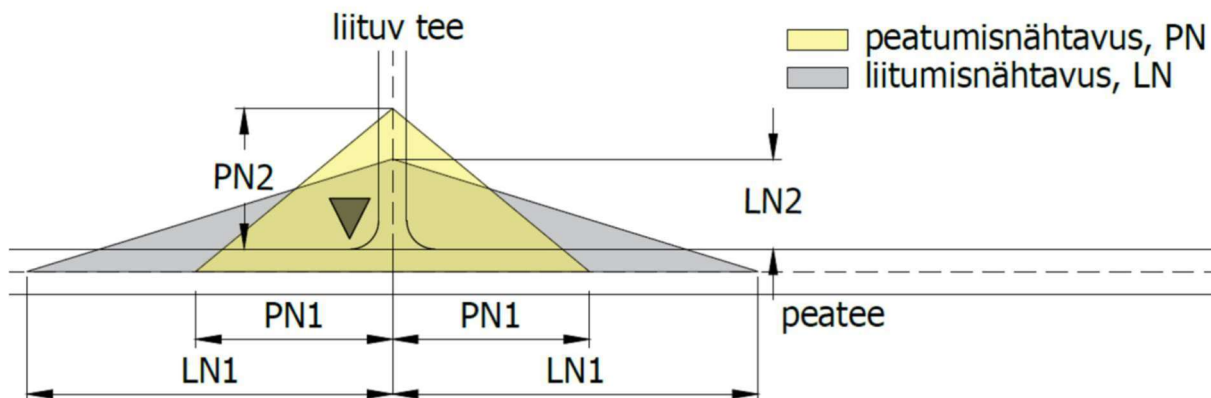
Teeandmise kohustusega ristmikul:

PN1 (peattee peatumisnähtavus) – 60 m (peattee projektkiirusel 50 km/h)

PN2 (liituva tee peatumisnähtavus) – ≥ 25 m (liituv tee on kõrvalmaantee ja muu asulaväline tee)

LN1 (peattee liitumisnähtavus) – 80 m (liituva tee liiklussagedus alla 100 sõiduki ööpäeva)

LN2 (liituva tee liitumisnähtavus) – 7 m (liituva tee liiklussagedus kuni 100 sõidukit ööpäevas)



Variant A: teeandmise kohustusega ristmik

Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritava hoonete parkimine on lahendatud krundisiseselt. Riigiteel parkimine ning tagurdamine ei ole lubatud. Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016. Elamukrundile tuleb projekteerimise käigus tagada 3 parkimiskohta.

Riigiteest lõunapool kulgeb ca 3 m laiune kergliiklustee (nr 25806). Detailplaneeringuga ei ole uute jalgteede rajamist kavandatud.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Haanja mnt 3 kinnistu puhul valdavalt tegemist loodusliku rohumaaga, mis on põhja- ja läänepoolses osas sageli liigniiske. Olemasolev kõrghaljastus on riigitee ääres ning planeeringuala kirdeosas, Sandisuu oja kaldal.

Haljastuse rajamisel tuleb tagada krundil haljastusprotsent vähemalt 15% krundi pindalast, sh vähemalt 1/3 sellest peab olema mitmerindeline kõrghaljastus. Haljastamisel on soovitatav kasutada kohalikke liike ning vältida tuleks kujundatavaid taimetvorme v.a. hekid. Haljastuse lahenduste projekteerimisel tuleb jälgida, et olulised vaated jääksid avatuks - vaatekoridoridele mitte istutada uusi üle 1,5 m kõrguseks kasvavaid puid/põõsaid. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustatakse haljastuse liigiline koosseis ja lahendus.

Kaldaalasad on lubatud võsast puhastada. Säilitada tuleb suured väärtuslikud üksikud puud või puudegrupid. Puude raieks Rõuge alevikus peab olema eelnev vallavalitsuse luba. Veeseaduse § 119 punkti 2 kohaselt tuleb veekaitsevööndis puu- ja põõsarinde raie kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal ning ehitise kasutamisel vastavalt Rõuge valla heakorraeskirjale (Rõuge Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 112). Peale ehitustegevust tuleb heakorrastada õuealad ning rajada täiendav haljastus. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud.

5.2 Piirded

Tänaväärsete piirete maksimaalne kõrgus on 1,2 m. Lubatud on rajada poolläbipaistvaid (sobivad materjalid puit, kivi ja metall) piirdeaedu ja hekki. Soovitav aia tüüp on traditsiooniline puidust lippaed või Rõugele iseloomulik hekk kõrgusega kuni 1,2 m, millele võib sissepoole lisada mitte üle 1,2 m kõrguse võrkaia. Lubatud ei ole kaarja ülaservaga ja valgeks värvitud lippidest aedade, massiivsete tellistest värava-/aiapostide ja läbipaistmatute plankaedade rajamine.

Piire peab sobituma piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust ristmikul. Värava paigaldamisel peab värava laius olema vähemalt 4m.

Kruntide piirete lahendused ja välisviimistluse värvipassid peavad olema hoone ehitusloa taotlemisel esitatava projekti mahus.

Piirete rajamisel tuleb arvestada, et Kaussjärvel on 4 m laiune kallasrada, mis on veekogu kaldal asuv avalikuks kasutamiseks ning veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks mõeldud kaldariba. Kallasrajal liikumist ei tohi takistada ega piiretega sulgeda. Kaldaomanik peab igapähe lubama kallasrada kasutada (tulenevalt keskkonnaseadustiku üldosa seadusest).

Täpne piirde asukoht, rajamise vajadus, kõrgus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirde rajamisel peab see kokku sobima hoonete arhitektuuriga.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33* alusel tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral hinnata, kui planeerimisdokumendiga kavandatakse tegevust, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale olulist mõju. *Vabariigi Valitsuse määruses "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 15 p 8* on öeldud, et keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda tegevuse puhul, mis võib üksi või koostöös teiste tegevustega eeldatavalt oluliselt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Rõuge Vallavalitsus on koostanud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu, eesmärgiga selgitada välja kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus ning kaaluda KSH algatamise vajadust.

Rõuge Vallavolikogu 23.01.2013 otsusega nr 3 otsustati jätta keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, sest KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik kuna planeeritav tegevus ei too endaga kaasa olulise keskkonnamõju avaldumist. Detailplaneeringuga ei planeerita objekte, millega seonduvat mõju poleks võimalik reguleerida/käsitleda planeeringuprotsessi käigus.

6.2 Keskkonnakaitselised piirangud ja mõjud looduskeskkonnale

Planeeringuala jääb Kaussjärve (VEE2140200), Suurjärve (VEE2140300) ning Sandisuu oja (VEE1004102) vahelisele alale. Planeeringualast edela pool asub Rõuge jõgi (VEE1004100).

Planeeringualale ulatuvad veekogude kalda kasutamise kitsendused:

- 1) kalda **piiranguvöönd** Sandisuu ojal laiusena 50 m ning Kaussjärvel, Suurjärvel ja Rõuge jõel laiusena 100m veekogu tavalisest veepiirist (*LKS § 37 lg 1*);
- 2) kalda **ehituskeeluvöönd** Sandisuu ojal laiusena 25 m ning Kaussjärvel, Suurjärvel ja Rõuge jõel laiusena 50m veekogu tavalisest veepiirist (*LKS § 38 lg 1*). *LKS § 38 lg 4* kohaselt ei laiene ehituskeeld piirdeaedadele ja maakaabelliinile. *LKS § 38 lg 5 p 2* kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele ning avalikult kasutatavale teele;
- 3) kalda **veekaitsevöönd** laiusena 10m veekogu tavalisest veepiirist (*VeeS § 118 lg 2 p 2*);
- 4) **kallasrada** laiusena 4m põhikaardile kantud veekogu piirist (*KeÜS 38 lg 2*). Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest.

Planeeringuala paikneb **Haanja looduspargi piiranguvööndis**, kus tegevust reguleerib *Vabariigi Valitsuse 22.01.2015 määrus nr 10 "Haanja looduspargi kaitse-eeskiri"*. Haanja looduspargi põhieesmärk on Eesti kõrgeimal kuhjelisel saarkõrgustikul asuva ala kaitse, kus maastiku, ajaloo- ja kultuuriväärtuste kaitse, puhkevõimaluste, turismi ja kohaliku eluolu edendamine ning loodusvarade säästlik kasutamine toimub rahvuslikes huvides. Piiranguvöönd on looduspargi majanduslikult kasutatav ning pärandkultuurimaastikuna säilitatav osa. Tegemist on maastikuliselt väga olulises kohas asuva maaüksusega, kust avaneb suurepärase vaade Kaussjärvele, Rõuge Suurjärvele ja Rõuge ürgorule. Keskusala piiranguvööndi kaitse eesmärk on maastikuilme säilitamine ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. **Keskusala piiranguvööndis** kaitstavad elupaigad on vähe kuni kesktoitelised mõõdukalt kareda veega järved, looduslikult rohketoitelised järved, liigirikkad niidud lubjavesel mullal, niiskuslembesed kõrgrohestud, aas-rebasesaba ja ürtpunanupuga niidud ning liigirikkad madalsood.

Planeeringuala asub tiheasustusega alal – linnalises piirkonnas. Ala on ümbritsetud hoonestatud kruntidest. Looduspargi kaitsekorralduskava ei keela uue hoonestuse rajamist väärtuslike vaadetega aladel. Rõhutatakse, et vajalik on leida võimalused alade võsastumise ja kinnikasvamise vältimiseks.

Haanja looduspark kuulub **Natura 2000** võrgustikku olles nii linnu- kui loodushoiuala. Fikseeritud 36 linnudirektiivi liigi esinemine. Loodusdirektiivi elupaigatüüpe on kindlaks tehtud 19. Loodusdirektiivi 2. lisas on kirjas ohustatud taime- ja loomaliigid, millest Haanja looduspargis on kindlaks tehtud 8: kahepaiksetest harivesilik, kaladest hink ja vingerjas, selgrootutest rohevesihobu ja paksukojaline jõekarp, taimeliikidest karvane maarjalepp, harilik kobarpea, kollane kivirik ja kaunis kuldking. Loodusdirektiivi teise lisa liikide kaitse kohaselt tuleb vältida nende liikide elupaikade seisundi halvenemist ja isendite häirimist.

Planeeringu mõjualasse jääv Kaussjärv, Sandisuu oja ja Rõuge Suurjärv on elupaigaks saarmale (III kategooria kaitsealune liik). Hoonestusalade määramisel on arvestatud kaitsealuste liikide elupaikadega.

KSH eelhinnangus toodi välja, et kui hoonestusalade ja infrastruktuuride asukohavalikud on kaalutletud ja valitud lähtuvalt olemasoleva hoonestusepaiknemisest, siis on eeldatav kavandatava tegevuse mõju Haanja looduspargi looduskaitsealade eesmärkidele võimalikult väike ja eeldatavalt lühiajaline. Eeldatavalt ei too planeeringualale ehitusõiguse määramine kaasa pöördumatuid negatiivseid mõjusid Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile.

Ala kuulumine Natura võrgustikku ei välista majandustegevust (sh ehitustegevust). Üldjuhul tähendab see senise looduskasutuse jätkuvat lubamist ja ka mõistlikku arendustegevust. KSH eelhinnangus on rõhutatud, et detailplaneeringu lahenduses tuleb arvestada Haanja looduspargi maastikulist tsoneeringut ja olemasolevaid planeeringuid ning asustust. Planeeringulahenduse koostamisel on arvesse võetud üldplaneeringu raames koostatud Rõuge aleviku arhitektuursete tingimuste soovitusi. Planeeringuala nimetatud töös eraldi alana käsitletud ei ole, kuid käesolevas detailplaneeringus on lähtutud üldistest tingimustest.

Keskusala piiranguvööndis on lubatud majandustegevus, arvestatud kaitse-eeskirjas sätestatud erisustega. Ehitiste püstitamine on lubatud kaitseala valitseja nõusolekul.

6.3 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmekogumised tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta.
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad.
- Elamule kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana.
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni

7.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele.

- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus.
- Välivalgustuses kasutada LED-valgusteid ja päikeseenergial töötavat valgustust vms.
- Sademetevee juhtimine olmekanalisisatsiooni ei ole lubatud. Sademed tuleb haljasaladel immutada pinnasesse, juhtima Soolikaojasse või koguma kokku ja taaskasutama kastmisveena. Katendiga aladel peab sademetevee äravoolu tagama katenditele projekteeritav kalle.
- Planeeringuala piirneb riigiteega ja arvestada tuleb olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringuga ei kavandata ehitist, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamist ja mürahinnangut ei koostata.
- Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala kasutusaegsed müratasemed ei tohi ületada lähedal asuvatel müratundlikel aladel *keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1* toodud asjakohase mürakategooria piirnorme. Vajadusel näha projekteerimisel ette meetmed häiringute leevendamiseks. Transpordiamet on teavitanud, et ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Planeeringualal võib esineda ehitusaegne müra ja vibratsioon.
- Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama *sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3* toodud piirväärtustele.
- Uute elamute projekteerimisel tuleb arvestada *sotsiaalministri 04.03.2002 vastu võetud määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“* toodud nõudeid. Peale detailplaneeringu realiseerimist ei ole oodata seniste müra ja vibratsioonitasemete suurenemist. Samuti ei teki planeeringualal soojuse ja kiirguse reostust.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada *määruse nr 71 lisas 1* toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Juhul, kui planeeringualalt leitakse kaitsealuseid liike, siis tuleb lähtuda looduskaitseadusest tulenevatest nõuetest.

6.4 Üleujutusohht

Rõuge vallas ei asu *keskkonnaministri 28.05.2004 vastu võetud määruse nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“* kohaselt üleujutusalasid.

Haanja mnt 3 põhja ja läänepoolne ala on madalam ning sageli üleujutatud. Ehitusprojekti koostamisel tuleb koostada eksperthinnang reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks, et võtta kasutusele meetmed võimalike kahjude vältimiseks. Lahendada tuleb nii ehitise püsivus kui ka looduslike protsesside jätkumine.

Hoonestusala alust maapinda on lubatud tõsta kuni kõrguseni 117,5 m.

Täpsemalt p 10.4 Sademeteveed ja liigniiskus.

6.5 Jäätmekäitlus

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *jäätmeseadusele* ja Rõuge valla *jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Rõuge Vallavolikogu 15.03.2022 määrusega nr 6), mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad Rõuge valla haldusterritooriumil.

Jäätmed tuleb koguda liigiti pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Prügikonteinerid tuleb paigutada nõuete kohaselt ning kujunduslikult sobivalt (avalikust ruumist varjestatult, näiteks puitsõrestikhoone või alus, mis on hekiga ümbritsetud vms). Konteinerid tuleb paigutada oma krundile ning tagada hea ligipääsetavus. Prügikonteinerite asukoht tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõidutee kaudu.

Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *jäätmeseadusest*.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse *jäätmeseadusest* ja *jäätmehoolduseeskirja* nõuetest.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nii, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kuja arvestamisel võib ühe krundi piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3-klassi hoonete puhul võib hoonete kogupindala olla kuni 400 m².

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritava hoone minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;

- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkeseptsiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud juurdepääsuteede kaudu. Hoonete tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Kui kinnisesse siseõue on vajalik sissesõit tulekustutus- ja päästetöödeks, siis siseõue pääs peab olema vähemalt 4 m lai ja 4,5 m kõrge. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Tegemist on I kasutusviisiga (elahoonega), mille tulepüsivusklass on TP3. Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele on 10 l/s kolme tunni jooksul.

Väline kustutusvee lahendus ja hulk määratakse vastavalt *Siseministri 18. veebruari 2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“*. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesisese tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normidest. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest*.

Olemasolev hüdrant Haanja mnt ja Ööbikuoru tänavate ristmikul ei taga nõutavat vooluhulka 10 l/s (Joonis 2 Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti). Tuletõrje veevarustus lahendatakse olemasoleva Haanja mnt 2 asuva veevõtukoha baasil. Hoonetele kasutusloa andmise tingimuseks on see, et tuletõrjeveevõtukoht on nõuetekohaselt viidastatud ning katsetused tehtud.



Joonis 2 Väljavõte Maa- ja Ruumiameti E-ehituse portaalist

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud *standardist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine"*. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.

8.1.1 Korrashoid

Peale ehitustöid tuleb planeeringuala heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on väiksem. Ehitamisel on soovitatav kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid jms).

8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal. Kuritegevuse ohtu vähendavad ja ohutust tagavad videokaamerad või turvasignalisatsioon.

8.1.3 Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Selleks, et tagada hoonete ja siseõue hea nähtavus, on oluline hoonete sissepääsud ja õueala valgustada. Jälgida tuleks hoonete neid sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks. Turvasüsteemide rajamine (nt videovalve, naabrivalve) ja territooriumi ööseks sulgemine vähendab kuriteohirmu, varguste, sissepääsmiste, vandalismiaktide, vägivalda, süütamise ja muude kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhenduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust. Kõikide planeeringualal paiknevate tehovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid. Planeeringualal olevad kaitsevööndid on kajastatud *joonistel*.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

- Maakaabelliinide kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

Alus: Kliimaministri 12.09.2023 määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“

- Torustike kaitsevööndi ulatus torustike telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 meetrit.

9.1 Planeeringuga tehtavad kasutusõiguste seadmise ettepanekud

Vastavalt *Asjaõigusseaduse* § 225 koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi või sundvalduse seadmiseks krunde läbivatele tehovõrkudele.

Krundile POS 3 osas tehakse kruusakattega tee avalikuks kasutamiseks ettepanek sundvalduse seadmiseks, isikliku kasutusõiguse määramiseks või krundi võõrandamiseks vallale.

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringuala läbivad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud, elektri madalpingekaablid. Haanja mnt 3 maaüksuse kagunurgas on elektrikilp. Haanja maanteest lõuna pool on tänavavalgustus.

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 09.12.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 486565.

Planeeringuala lõuna ja idapoolses osas kulgevad olemasolevad maakaablid. Planeeringuala kagunurgas, Haanja mnt 3 maaüksusel, asub olemasolev liitumiskilp LK212818, millest on kavandatud krundi POS 2 elektriliitumine. Krundile POS 1 elektrivarustuse tagamiseks on kavandatud krundi piirile (juurdepääsutee äärde) 0,4 kV liitumiskilp, mille juurde tuleb projekteerida jaotuskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Kilpide toide on ettenähtud sisselõikena madalpingekaablisse 0704612.

Kavandatavate hoonete elektritoide liitumiskilbist tuleb lahendada maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub vajadusel kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringuga on kavandatud servituudi/sundvalduse seadmine elektripaigaldiste kaitsevööndi (maakaablil 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole, liitumiskilbil 2 m kilbi seinast) ulatuses.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele ja fassaadile.

10.2 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 10.12.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39325247.

Täpsustada liitumispunkti asukoht

Sidelahendust on lubatud, kooskõlastatult Teliaga, projekteerimise staadiumis täpsustada ja muuta.

Planeeringuga on kavandatud servituudi/sundvalduse seadmine sidetrassi kaitsevööndi (1 m sidetrassi telgjoonest mõlemale poole) ulatuses.

10.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud kruntide veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Krundi POS 1 ühenduskoht on Haanja mnt ääres asuvast veetorustikust. Enne olemasolevat maakraani tuleb paigaldada kolmik ja liitumispunktiks uus maakraan. Krundi POS 2 liitumispunktiks on krundi piiril asuv olemasolev maakraan. Krundisisesed torustikud tuleb projekteerida DN 32. Kruntide veetorustiku hargnemised liitumispunkti ja veemõõdusõlme vahel ei ole lubatud.

Planeeringualal formeeruvad reoveed on planeeritud juhtida ühiskanalisatsiooni. Krundi POS 1 ühenduskoht on Haanja mnt ääres asuvas kaevus ja liitumispunktiks rajada kuni 1 m kaugusele krundipiirist vaatluskaev mõõduga De 200. Krundi POS 2 liitumispunktiks on planeeringuala kagunurgas Haanja mnt 3 kinnistu piirile rajatud vaatluskaev.

Reoveekanalisatsioon on kavandatud isevoolsena. Projekteerimisel tuleb arvestada, et kõik isevoelse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb teostada kaevus. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge.

Kui tekib vajadus kasutuses olevate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike ringi tõstmiseks, tuleb projekteerida lahendus ehitusprojektiga. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada ja muuta, kooskõlastatult vee-ettevõtjaga AS Võru Vesi.

Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Planeeringuga on kavandatud servituudi/sundvalduse seadmine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevööndi (2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole) ulatuses.

Tehnovõrkude kavandamiseks riigitee alusele maale tuleb taotleda *EhS § 99 lg 3* alusel Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks.

10.4 Sademeteveed ja liigniiskus

Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Haanja mnt 3 kinnistu puhul valdavalt tegemist loodusliku rohumaaga, mis on põhja- ja läänepoolses osas sageli liigniiske. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad planeeringuala lõunapoolses osas.

Projekteerimise käigus tuleb anda vertikaalplaneerimise lahendus ning leida võimalused maapinna tõstmiseks ning üleliigse vee juhtimiseks planeeringualast lõuna pool asuvasse Suurjärve. Tuleb koostada eksperthinnang reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks, et võtta kasutusele meetmed võimalike kahjude vältimiseks. Lahendada tuleb nii ehitise püsivus kui ka looduslike protsesside jätkumine.

Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ning tee alale, keelatud on ka sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele. Sademevee lahenduseks saab kasutada ära olemasolevat Sandisuu oja ja Haanja mnt all olevat truupi. Vajadusel tuleb Haanja mnt all olevat truupi ning Sandisuu oja lõiku puhastada, et tagada liigvee äravool suuremas mahus.

Detailplaneeringuga on lubatud maapinna ühtlane tõstmine põhja ja läänepoolses osas maapinna abs. kõrguseni 117,5 m (lubatud hoonete kõrgust arvestatakse tõstetud pinnast).

10.5 Soojavarustus

Kruntide soojavarustus tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega – võimalusel maaküte või siis õhk-vesi, õhk-õhk soojuspumbad või ka muud kombineeritud kütteviisid. Kasutada tuleb keskkonnasäästlikke süsteeme. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo ka nt elektrikatkestuste ajal (juhaks, kui elamuid kasutatakse ka talvisel puhkeperioodil).

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on lubatud täpsustada projekteerimise staadiumis, kui on teada täpsed hoone sisendite asukohad.

11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga kavandatakse Haanja mnt 3 maatüksuse jagamine kaheks elamukrundiks ja üheks transpordimaa krundiks ning mõlemale elamukrundile ehitusõiguse määramine elamule ja selle juurde kuuluvatele abihoonetele. Maa-ala on ümbritsetud kõikidest suundadest veekogudega ning alale ulatuvad looduskaitsetelised ja veekaitsetelised kitsendused. Planeeringu hoonestusalade valikul on arvestatud olemasolevate kitsendustega. Hoonestusalad on määratud kompaktselt, et oleks võimalik vältida negatiivseid mõjusid olemasolevale keskkonnale, tagada vaated järvedele ning rajatavad hooned sulanduksid olemasolevasse alevikupilti.

Planeeringulahendus on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringu lahendusega ning olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju kahe krundi hoonestamisega väikeelamuga ei ole ette näha.

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti, seda eelkõige hoonete kavandamise tõttu praegu hoonestamata alale, kuid ei riku selle väärtust. Planeeringu ehitus- ja haljastustingimuste määramisel on seatud eesmärgiks, et planeeringu elluviimisel ei suletaks olulisi vaateid. Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks linnalise ruumi tihendamiseks. Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu elluviimine tagav edaspidise kinnistute hooldamise.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad looduskeskkonna mõjud ei ole märkimisväärsed, sest planeeringual asub aleviku keskmes ja lähipiirkonnas on juba välja kujunenud inimtegevusest mõjutatud looduskeskkond. Planeeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja jäävad vaid hoonestatavate alade piiridesse. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulisi keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine.

Hoone ehitamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Säästva arengu põhimõtetega kooskõlas olevaks saab

pidada olemasolevate hoonestatud alade tihendamist ja laiendamist, et soosida kompaktse struktuuriga elumupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Detailplaneeringuga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Planeeringu elluviimisel ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile. Alal on võimalik liituda olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga. Detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse reoveed on võimalik suunata ühiskanalisatsiooni. Tegevusega kaasnevana ei ole oodata reoveetekte koguseid ega koostist, mis võiksid ületada piirkonna reoveepuhasti vastuvõtuvõimet. Seega ei ole oodata reoveekäitlusest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuste, kiirguse või lõhna- ja mürasõu tekkimist.

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel puuduvad planeeringualal ja naabruses kaitsealused mälestised.

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnamõju rajatise ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõju avariiohtude esinemist.

Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

11.2 Planeeringu elluviimise võimalused ja kokkulepped

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb esitada võrguvaldajale liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping vastavalt võrguvaldaja poolsetele tingimustele.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringuga kavandavad juurdepääsud ja haljastuse rajab krundi omanik. Juurdepääsutee, parkimiskohad ja planeeritava hoone jaoks vajalike tehnovõrkude väljaehitamine on detailplaneeringuga kavandatud hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või

ristumiskoha ümberehituse korral (*EhS § 99 lg 3*) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Tehnovõrkude (sh pos 1 vee- ja kanalisatsiooniühendus) kavandamiseks riigitee alusele maale (69701:004:0214, 69701:004:1560) tuleb taotleda *EhS § 99 lg 3* alusel Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi *EhS § 27* alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Hoonetele kasutusloa andmise tingimuseks on see, et tuletõrjeveevõtukoht on nõuetekohaselt viidastatud ning katsetused tehtud.