



**TARTU MAAKORRALDUSE OÜ**

**Töö nr:**  
**Planeeringu taotluse esitaja:**

**DP – 0153**  
**Rõuge Vallavalitsus**

**Rõuge vald**  
**Rõuge alevik**  
**Rõuge alevikus uute korterelamute**  
**ehitamiseks vajaliku maa**  
**detailplaneering**

**Planeerija**

**Viive Jääger (kutsetunnistus 116148)**

**Juhatuse liige**

**Priit Luts**

**Tartu 2016**

---

Betooni 9  
51014  
TARTU  
Registrikood 10039227

Tel: 7422 471  
Fax: 7422 606  
E-mail: info@tartumaakorraldus.ee

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b>	<b>4</b>
1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk	4
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
3. Olemasolev olukord. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	5
<b>4. PLANEERINGU LAHENDUS</b>	<b>6</b>
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	7
4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.4. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine	9
4.5. Haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	10
4.6. Ehitistevahelised kujad	10
4.7. Tehnovõrgud	11
4.7.1. Üldosa	11
4.7.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus	11
4.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrjevesi	11
4.7.4. Sidevarustus	12
4.7.5. Soojavarustus	12
4.7.6. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	12
4.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
4.9. Servituutide vajaduse määramine	13
4.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
4.11. Planeeringu rakendamise võimalused	14
<b>5. JOONISED</b>	<b>15</b>
5.1. Situatsiooniskeem	16
5.2. Olemasolev olukord	17
5.3. Planeeringu põhijoonis	18
5.4. Tehnovõrkude planeering	19
<b>6. KOOSKÕLASTUSED</b>	<b>20</b>
6.1. Kooskõlastuste kokkuvõte	20
<b>7. LISAD</b>	<b>21</b>
7.1. Rõuge Vallavolikogu otsus nr 51 04.10.2006 detailplaneeringu algatamise kohta	22
7.2. Keskkonnaameti kiri 20.10.2015 nr PVV 6-8/15/22900-2 seisukoht KSH hindamise vajalikkuse kohta	25
7.3. Väljavõte Rõuge valla infolehel: eelteade vallavolikogu istungil käsitletavate teemade (sh detailplaneeringu KSH mitteamalgatamise) kohta	26
7.4. Rõuge Vallavolikogu otsus nr 43 28.10.2015 detailplaneeringu KSH mitteamalgatamise kohta	27
7.5. Soojuse tn 5 (Depoo) katastriüksuse plaan	30

**SELETUSKIRI****1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõuge Vallavolikogu 04.10.2006 otsus nr 51 „Rõuge alevikus uute korterelamute ehitamiseks vajaliku maa detailplaneeringu algatamine“, mille kohaselt planeering koostatakse ca 3,3 ha suurusel maa-alal vastavalt asendiplaanile.

Detailplaneeringu koostamise **eesmärgiks** on uue hoonestusala määramine kortermajadele ja abihoonetele koos haljastuse ja heakorra põhimõtetega. Lisaks laiendatakse olemasolevat jäätmejaama ala, mille eesmärgiks on parandada konteinereid tühjendavate autode ligipääsu ja suurendada katusealust pinda.

Rõuge Vallavolikogu 28.10.2015 otsusega nr 43 ei algatata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, tegevused ei ületa keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regiooni seisukoha kohaselt ei kaasne eeldatavalt planeeritava tegevusega olulist keskkonnamõju ning ei ole vajalik, kuna keskkonnaningimustega arvestamine on võimalik detailplaneeringu menetluse käigus.

Planeeringualasse kuuluvatest maaüksustest annab ülevaate tabel 1.

Tabel 1. Üldandmed

Katastriüksuse nimi/	kat.üksuse tunnus/ piiriettepaneku nr	kat.üksuse pindala/ dp alasse kuuluv pind	katastriüksuse sihtotstarve
Soojuse tn 5	69701:004:0145	5249 m <sup>2</sup> /269 m <sup>2</sup>	003; T
Soojuse tn 4	69701:004:0135	9488 m <sup>2</sup>	003;T(90%)/008;J(10%)
Rõuge metskond 23	69701:003:0540	18,2 ha/10266 m <sup>2</sup>	011; M
Tehnika tänav	LY1506050092	/935 m <sup>2</sup>	007; L
Soojuse tänav	69701:003:0117	1029 m <sup>2</sup> /869 m <sup>2</sup>	007; L
Reformimata riigimaa	Asustusüksus 7181	6058 m <sup>2</sup> +566 m <sup>2</sup>	-
Reformimata riigimaa	LY5111123085	2750 m <sup>2</sup>	-

**2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Võru maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused, koostatud 2005;
- Võru maakonna teemaplaneering „Võrumaa kergliiklusteed ja loodusrajad“
- Rõuge valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2025;
- Uus tn 1, 3 ja 4, Sänna mnt 2, Pargi tn 1 ja 3 ja nendega piirnevate alade detailplaneering, 2001.a.;
- Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneering (Rõuge Vallavolikogu otsus 26.11.2014 nr 36);
- Depoo (Soojuse tn 4) katastriplaan M 1:1000, veebr.2008, koostatud Tartu Maa- ja metsanduse OÜ poolt;
- Rõuge aleviku lääneosa geodeetiline alusplaan M1:1000, koostatud Tartu Maa- ja metsanduse OÜ poolt, töö nr KE-5979; mõõdistatud aprill-oktoober 2006, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis;
- Rõuge alevikus vee- ja kanalisatsioonitorustike teostusmõõdistuse joonis, töö nr GEO 14-531, koostatud Geopartner OÜ poolt aug - okt 2013.a.

### 3. Olemasolev olukord. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Detailplaneeringuala asub Rõuge aleviku äärealal Rõuge aleviku ja Handimiku küla piiril. Planeeringuala piirneb põhjast Soojuse tn 3 (69701:004:0163) ja Katlamaja alajaama (69701:004:1030) maaüksusega, kirdest Soojuse tn 5 (69701:004:0145) tootmismaa katastriüksusega, idast munitsipaalomandisse taotletava Uue tn aluse maaga ning Uus tn 3 (69701:004:1070) elamumaa katastriüksusega, läänest munitsipaalomandisse taotletava Tehnika tn aluse maaga ning Rõuge metskond 23 (69701:003:0540) maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega.

Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Olemasolev olukord on kujutatud joonisel 2 „Olemasolev olukord“.

Planeeringuala piiravad teed ja tänavad: lõunast Sänna-Rõuge tee, läänest juurdepääsutee aleviku reoveepuhastini, põhjast juurdepääsutee katlamajani, idast korterelamute juurdepääsutee. Läbi planeeritava ala kulgeb ainult pinnastee, mis viib korterelamuteni.

Planeeringuala piiravaid teid ja tänavaid ääristab kõrghaljastus (fotod 1,2).



Foto 1 vaade Soojuse teelt Tehnika tee



Foto 2 vaade Sänna maanteelt planeeringualale

Planeeringuala on suures osas hoonestamata. Soojuse tn 4 krundile jäävad jäätmejaama valvuri hoone, varjualused ja laohoone (foto 3). Maantee äärne Rõuge metskonna maaüksus on osaliselt kaetud segametsaga, üksikuid kuuski jääb ka Soojuse tn 4 maaüksusele.

Planeeringuala põhja- ning keskosas kulgevad 3,5 kuni 4 meetri laiused kraavid.



Foto 3 Vaade Soojuse teelt jäätmejaamale



Foto 4 vaade korterelamutele

Pinnamoelt on planeeritav ala keskmesse jääva kaldega, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 129,39 (planeeringuala põhjaosas) kuni 137,79 m (ala kaguosas), kõrgused mõõdetud Balti süsteemis.

Kontaktvööndisse jäävad tootmis-, maatulundus - ja elamumaa. Elamutena esineb korrus - ja individuaalelamuid. Põhja pool on välja kujunenud tootmishoonete ja -rajatistega toomisala.

Kontaktvööndisse jäävate hoonete arhitektuur on mitmekülgne, esineb nii ühekordseid pere-elamuid kui ühe- kuni kolmekordseid korterelamuid.

Hoonete välisviimistluses on kasutatud traditsioonilisi looduslähedasi ehitusmaterjale.

Teisele poole Tehnika tänavat jäävad biopuhasti ja biotiik, millest põhja poole rajatakse kehtestatud detailplaneeringu kohaselt Rõuge tööstusala.

Piirnemise tõttu tootmisettevõtete ja korterelamutega ulatuvad planeeringualale mitmed tehnovõrgud: elektri madalpinge õhuliin ja maakaabel, vee- ja kanalisatsioonitorustik, survekanalisatsioonitorustik ja sidekaabel.

Planeeritavat ala läbib sadeveekraav, kuhu kogunevad lähiümbruse sadeveed, mis juhitakse kraavi pidi planeeringualast väljas olevasse tiiki.

Planeeritud elamu- ja haljasalamaad sobivad oma funktsioonilt kontaktvööndis asuvate elamute ja tootmishoonete juurde. Hoonestusalade kavandamine kruntide idakülge on tingitud olemasolevast infrastruktuurist (tehnovõrgud ja nendega liitumine), kavandatavast teedevõrgust ning hoonestuse sulandumisest ida poole jäävate korterelamutega.

### **Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused**

Planeeringualale ulatub 25249 Sänna-Rõuge tee teekaitsevöönd, kus kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30m (Alus: EhS §71 lg.2).

Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid:

- elektriõhuliini kaitsevööndi (kuni 1 kV nimipinge) ulatus mõlemal pool liini telge 2m; maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad verikaaltasandid (Alus: majandus -ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §10);

- sideehitise kaitsevöönd -laius 1m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni (Alus: majandus-ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §14);

- ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-alused torustikud, millel on kaitsevööndid 1- 5 m, olenevalt paigaldussügavusest ja läbimõõdust (Alus: Vabariigi Valitsuse 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus §2 p.2.)

## **4. PLANEERINGU LAHENDUS**

### **4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestusala määramine kortermajadele koos haljastuse ja heakorra põhimõtetega. Lisaks laiendatakse olemasolevat jäätmejaama ala eesmärgiga jäätmejaama katusealuse pinna suurendamine ning konteinereid tühjendavate autode ligipääsu parandamine.

Püstitatud eesmärkide täitmisega kaasneb planeeringualal Soojuse tn 4 katastriüksuse kruntideks jagamine, tee- ja tänava maa eraldamine Soojuse tn 5 katastriüksusest, Rõuge metskond 23 katastriüksuse maa osaline kruntideks jagamine korterelamumaa ning tee- ja tänava maa ning loodusliku haljasmaa krundi eraldamisega, seni reformimata maal loodusliku maa ja tee- ja tänava maa sihtotstarbega kruntide moodustamine.

Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada planeeritaval ca 3,3 ha suurusel alal 2 korterelamumaa, tavajäätmete käitluse ja ladustamise maa ja laohoone maa, haljasala maa ja loodusliku maa krundid ning 7 tee- ja tänava maa krunti.

Planeerimisseaduse §6 järgi on krunt detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada.

Tabel 2. Maakasutuse bilanss

krundi aadress		pindala		maakasutus	
planeeringu eelne	pl.järgne	pl. eelne	pl. järgne	pl.eelne	katastri järgne/ pl.järgne
Asustusüksus 7181	Pos 1	-	6058	-	Üm/HP
<b>Soojuse tn 4</b>	Pos 2	<b>9488 m<sup>2</sup></b>	-	<b>90%T/10%J</b>	T/OJ
	Pos 3	-	729	-	T/TL
	Pos 4	-	5994	-	E/EK
	Pos 5	-	1117	-	L/LT
	<b>Rõuge metskond 23</b>		1,3 ha	-	<b>100% M</b>
	Pos 6	-	439	-	Üm/HL
	Pos 7	-	82	-	L/LT
	Pos 8	-	566	-	L/LT
	Pos 9	-	10266	-	E/EK
	Pos 10	-	873	-	L/LT
	Pos 11	-	566	-	L/LT
<b>Soojuse tn 5</b>		<b>5249 m<sup>2</sup></b>	82	<b>100% T</b>	-
	Pos 13a		269	-	L/LT
Tehnika tänav	Pos 12	-	935	-	L/LT

\*Märkus: Kruntide suurus on orienteeruvad ja täpsustatakse mõõdistamise käigus.

katastriüksuste sihtotstarbed: 001; E – elumumaa; 011; M – maatulundusmaa, 007; L – transpordimaa; 008; J - jäätmeoidla maa, 017; Üm - üldkasutatav maa – määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23. okt. 2008.a. määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“; krundi kasutamise sihtotstarvete – EK- korruselamu maa, LT- tee ja tänav maa, HP – haljasala maa, HL - looduslik maa, OJ - tavajäätmete käitluse ja ladustamise maa, TL - laohoone maa – määramisel on tuginetud siseministeriumi poolt välja antud juhendmaterjalile „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

#### 4.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“ on määratud krundi hoonestusala, st krundi piiritletud osad, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Hoonestusala moodustamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, so. kontaktvööndi kruntide hoonestatust ja hoonestuslaadi, kavandatavat liikluskorraldust ja tehnovõrkude võimalikult otstarbekat liitumist olemasolevate tehnovõrkudega. Hoonestusala on moodustatud suuremad, võimaldamaks arhitektil hoonete projekteerimiseks vabamat ruumikäsitlust.

**Krundi ehitusõigus** kajastub tabelina planeeringu põhijoonisel. Krundi ehitusõiguse kohaselt suurendatakse jäätmejaama krundi Pos 2 katusealust pinda, suurendades ruumi jäätme-käitluseks. Jäätmejaama krundist eraldatakse laohoone, moodustades krundi Pos 3.

Pos 4 krundile kavandatakse 3-korruseline kortermaja, juurdepääsutee, sõidukite parkla(d) ning 2-meetri laiune jalgteed, mis on ühenduses juurdepääsutee ning Pos 9 krundile kavandatud korterelamu jalgteed ning parklatega. Pos 9 krundile kavandatakse 3-korruseline kortermaja, juurdepääsutee, sõidukite parkla(d), kergliiklus(jalg)teed ning mänguväljak.

Planeeringuala keskele Pos 1, Pos 4 ja Pos 9 kruntide piirile kavandatud parkla on ette nähtud mõlema kortermaja sõidukite parkimiseks. Sarnaselt parklaga on üle kahe krundi rohealale kavandatud korteremajade vahele mänguväljak. Mänguväljakule paigaldatavad väljakud ja atraktsioonid täpsustatakse projektiga.

Pos 5, 7, 8, 10, 11, 12 ja 13a on kavandatud tee- ja tänava maa, kruntide Pos 5 ja Pos 8 koosseisu kuulub lisaks sõiduteele kergliiklustee. Üldkasutatava haljasmaa krunt Pos 1 taotletakse munitsipaalomandisse, eesmärgiks krundi kasutamine üldkasutatava puhkealana, mille lõunaosa kujundatakse parkmetsaks. Krundi põhjaosa madalamale alale (osaliselt) olemasoleva kraavi kohale rajatakse tiik. Silmas pidades lähiümbrusse rajatavat tööstusala, kujuneb tiigi põhiliseks otstarbeks tiigi kasutamine tuletõrje veevõtukohana. Tiiki suunatakse sadeveed ida poolt olemasolevate (osaliselt ümber kaevatavate) kraavide kaudu ning lõuna poolt Tehnika tänavaga paralleelselt rajatava 3-meetrise sadeveekraavi kaudu. Rajatav kraav ühendatakse Pos 1 krundi piiril lõppeva kraaviga. Pos 4 krundil kulgev ida-lääne-suunaline kraav täidetakse. Planeeringuala kaguossa Uus tn 3 katastritiüksuse ja kruntide Pos 6 krunt on ette nähtud kasutamiseks puhkealana või loodusliku maana.

Lubatud ehitiste kasutamise sihtotstarvete määramisel lähtutakse majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu” nõuetest. Kavandatavate ehitiste otstarve on välja toodud tabelis 3.

Tabel 3. Lubatud ehitiste otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve
11222	muu kolme või enam korteriga elamu
12529	muu laohoone
12748	jäätmekäitluse hoone

#### 4.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Rõuge aleviku miljöö on ajalooliselt väljakujunenud maastikku järgiv tänavavõrk, 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. Võru maakonna teemaplaneeringust “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” lähtuvalt on Rõuge alevik ja selle lähiümbrus väärtusliku maastiku ala, millele on tema väärtuste hoidmiseks seatud soovituselised maastikuliste väärtuste hoidmiseks ja vaadete avamiseks. Planeeringuala jääb Rõuge keskuses korterelamute maa piirkonda, kus on välja kujunenud piirkonna hoonestuslaad ja arhitektuuritingimused. Planeeritud korterelamud jätkavad juba alustatud arhitektuurset arengut. Rõuge alevikus korterelamute mujale ehitamisega kaasneks aleviku miljööväärtuste lõhkumine.

Oluline on viia kooskõlla kõrvuti paiknevate kruntide põhihooned nii oma arhitektuursetelt lahendustelt kui välisilmelt. Hooned peavad vastama lähiümbruse eripäradele ja kujunduslikule stiilile. Hoonestuse juures kehtib põhinõue: ehitised peavad olema kaasaegsed, parandama elukeskkonna kvaliteeti. Ehitised peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.

EhS § 7 kohaselt tuleb ehitise projekteerida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt, hea tava tuleb järgida ka muus ehitusega seotud tegevuses, so. ehitamisega seonduv tegevus peab olema ohutu, võimalikult keskkonnasäästlik ning asjatundlik.

Lubatud hoonete kõrgus kruntidel Pos 4 ja 9 kuni 14 m, Pos 2 ja 3 kuni 7 m.

Lubatud katusekalle kruntidel Pos 4 ja 9 5-25 kraadi, Pos 2 ja 3 0-25 kraadi.

Katusekattematerjalidena lubatud plekk-katus, katusekivi; välisviimistlusmaterjalidena eelistada traditsioonilisi materjale: puitu, kivi, betooni.

#### 4.4. Teede maa-alade ja liikluskorralduse määramine

Käesoleval ajal pääseb planeeringualale 25249 Sänna-Rõuge teega ristuvatelt olemasolevatelt mahasõitudel. Uusi mahasõite riigiteelt ei planeerita. Vältimaks võimalikke ohtlikke olukordi liikluses korrigeeritakse olemasolevaid omavalitsuse avalikult kasutatavaid teid.

25249 Sänna-Rõuge tee on avalikult kasutatav, avalikult kasutataval teel on kaitsevöönd.

EhS §71 p1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid kesk-konnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. EhS §71 p2 alusel on riigimaantee tee-kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Tee kaitsevööndis on keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust vm rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraiet; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd (Alus: EhS §72 lg 2). Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Detailplaneeringu joonisel 3 „Põhijoonis“ on kujutatud teekaitsevööndi piirid, olemasolevad ja planeeritud juurdesõidud, liikluskorraldus, liiklusvahendite sõidusuunad ja jalakäijate liikumine planeeringualal.

Riigitee kaitsevööndisse hoonestust ei kavandata. Lähtudes Võru maakonna jalgrattateede teemaplaneeringust, nähakse planeeringuga ette perspektiivne kergliiklustee Sänna suunas Rõuge asulast korterelamuteni. Tee on kavandatud riigimaantee piirile 5-meetrise koridorina, teekoridori on võimalik rajada nii jalgrattateede kui ka vajadusel maanteekraav.

Planeeringuga korrigeeritakse mahasõitu Uue tn korruselamuteni (krunt Pos 8), rajatakse uus teemaa krunt Pos 5 planeeringuala idapiirile, mis ühendab Soojuse teed riigiteega. Teemaa krundid liidetakse. Kuna teed kasutavad ka Uus tn 3 krundi elanikud, tehakse planeeringuga ettepanek anda ehitatav tee avalikuks kasutamiseks. Uuelt teelt on kavandatud juurdepääsud planeeritud korterelamuteni, mis jäävad korterelamukruntide piiridesse.

Soovitav on tee katta tolmuva kattega (graniitsõelmed vm). Riigitee aluse maa ulatuses on nõutav projekteerida riigiteega samaväärne kate.

**Parkimine** on lahendatud krundisiseselt. Riigitee ääres ja väljaspool krunte on parkimine keelatud. Parklakohtade arvutamisel tuginetakse Eesti standardile EVS 843:2016 „Linna-tänavad“, mille kohaselt arvutatakse minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) suletud brutopinna (A) ja parkimismatmatiivi (n) korrutisena.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus (alus: EVS 843:2016, tabel 9.1)

Ehitise liik/ ehitise pind	Max suletud brutopind	Parkimismat. arvutus	Parkimis- kohtade arv	dp-ga kavandatud kohtade arv
Pos 4 korterelamu 1000 m <sup>2</sup> 3 korrust	1000x3=3000	3000 x 1/60	50	30+21
Pos 9 korterelamu 1000 m <sup>2</sup> 3 korrust	1000x3=3000	3000 x 1/60	50	29+21
Kokku 3 parklat			100	30+29+42= <b>101</b>

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud ehitiste ja krundi proportsioone. Liikumispuudega inimestele reserveeritakse parkimiskohad parkimisaladel võimalikult liikumise sihtpunktis. Planeeritakse 3 omavahel ühendatud parklat. Kavandatud parkimis- ja liiklus-

korraldus tagab kruntidel ohutu liiklemise ning võimaldab rohealade ning kõrghaljastuse rajamist. Lisaks parklatele ja jalgteedele kavandatakse õuealadele haljastust ning laste mänguväljak üle kahe krundi. Eriti tähelepanuväärseks kujuneb haljastuse osa krundi Pos 9 läänes, kuna sinna on kavandatud planeeritud kõrghaljastusest põhiline osa. Parklaala katendina kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (murukivi, graniitsõelmed). Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkruntidele.

#### **4.5. Haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine**

Planeeringuala keskmesse jääva metskonna maaüksuse osalise kaetuse tõttu segametsaga esineb planeeringualal märkimisväärselt haljastust. Haljastuse osakaalu suurendavad üksikud kuused Soojuse tn 4 maaüksusel.

Planeering näeb ette olemasoleva elujõulisema haljastuse võimalikult suures osas säilitamise. Võttes arvesse planeeringuala paiknemist alevikus, on soovitatav haljastusspetsialisti poolt koostada kruntide haljastusprojektid, kus lisaks haljastusele lahendatakse võimalusel laste soove arvestavad mänguväljakud, jalgteed jne.

Haljastusel on oluline roll nii elukeskkonna väärtuste tõstmisel kui ka riigitee teekaitsevööndis müra summutamisel. Suurem osa kõrghaljastusest on kavandatud planeeringuala edelaossa. Lisaks hekiridadele parklate ja teede ääres on haljastust kavandatud tootmismaa kruntide lõunapiirile, saludena kruntide nurkadesse.

Planeeringu joonisel on kujutatud kõrghaljastuse ning hekkide soovituslikud asukohad.

Tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb arvestada seal kehtivate piirangutega.

**Heakorra** seisukohast tuleb krundiomanikel kanda hoolt selle eest, et krundil olevad teed ja platsid oleksid puhtad lumest, veest ja langenud lehtedest. Oluline on teede ja platside liivatamine talvel libeduse vältimiseks.

**Kuritegevuse ennetamiseks** on oluline välisvalgustus.

Parkimisplatsid ja krundisisesed teed rajada mõeldes hoovis mängivate laste ohutusele.

**Jäätmekäitlus** kavandada krundisiseselt, olmejäätmed ja ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse konteineritesse. Jäätmete hoiustamiseks on kavandatud prügimajad, mille asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte, ohtlikud jäätmed anda üle vastavat luba omavale ettevõttele.

**Vertikaalplaneerimist** käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata. Maapinna planeerimise tulemusel kujundatakse osaliselt ümber Pos 2/Pos 4 krundi piirikraav, Pos 4 krundile kavandatava parkla piiridesse jääv kraav täidetakse. Mullatööd Pos 1 krundile kavandatud tiigi ja kraavide rajamiseks teostatakse vastava projekti kohaselt.

#### **4.6. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt EhS §11 lõikele 4 kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tule levik ühelt ehitiselt teisele takistatakse hoonetevaheliste kujade (mis ületab 8 m) abil. Jäätmete hoiukoht peab jääma süttiva pinnakihi hoonetest või ukse ja aknaavadest vähemalt 2 m kaugusele.

Detailplaneeringuga lubatud elamukruntide madalaim tulepüsivusklass on TP2 (tuldtakistav, kolmekorruseline, I kasutusviis), Pos 2 ja 3 kruntide tootmishoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuldkartev, ühekorruseline, V kasutusviis). Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

## **4.7. Tehnovõrgud**

### **4.7.1. Üldosa**

Planeeringualale jäävate tehnovõrkude teemat on käsitletud peatükis 3.

Tehnovõrkude planeering (joonis 4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele tehnilistele projektidele.

### **4.7.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus**

Elektrivarustuse kavandamisel võetakse aluseks 2014.a. kehtestatud Rõuge tööstusala detailplaneeringu elektrilahendus, mille kohaselt on ette nähtud Katlamaja alajaama likvideerimine ning selle asendamine uue alajaamaga tööstusala territooriumil. Alajaama asukoht jääb kehtestatud Rõuge tööstusala detailplaneeringu kohaselt käsitletava planeeringuala vahetusse lähedusse, so. Soojuse/Tehnika teede ristmikust ca 70 m kaugusele. Kuna tööstusala arendamine on aega ja ressursse nõudev protsess, on käesoleva planeeringuga antud lisavõimalus ajutiseks elektriliitumiseks Katlamaja alajaamaga.

Elektriühendus kavandatakse maakaabliga. Olemasolevat madalpinge õhuliini käesoleva planeeringuga likvideerida ei ole ette nähtud.

**Tänavavalgustus** lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega.

Normidele vastava tänavavalgustuse rajamine aitab tagada piirkonna liiklusohutust ning vähendab kuritegevuse riske.

Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid. Valgustite omavaheline kaugus sõltub valgustusklassist ja valgustite võimsusest, valgustimastid paigaldada tee (tänav) äärde.

Sarnaselt madalpingekaabliga antakse tehnovõrkude lahenduses lisavõimalus ajutiseks valgustuskaabli liitumiseks Katlamaja alajaamaga.

Elektri- ja tänavavalgustuse varustuseks tuleb koostada eraldi projektid.

### **4.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon. Tuletõrjevesi**

Elamukruntide veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud liitumisega katlamaja juures olemasoleva veetrassi ja kanalisatsioonitrassiga, mis täpsustatakse tehnilise projektiga.

**Sademevesi** kogutakse parklatelt ja kruntidelt kokku sademeveekanalisatsiooni torustikuga, sademevesi läbib õlipüüduuri, puhastatud sademevesi suunatakse sademevee kraavi.

Sademeveekraav vajab osaliselt täitmist, osaliselt ümber kaevamist (joonistel kujutatud ulatuses). Kraavi kaudu suunatakse puhastatud sadevesi krundile Pos 1 kavandatud tiiki.

Tiigi (ja vajadusel kraaviosa) kaevamiseks koostatakse spetsiaalne projekt.

Osaliselt on võimalik sademevett hajutada haljasalale, mida kruntide piires on piisavalt. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja riigimaantee teemaale.

#### **Tuletõrjevesi**

Tuletõrje veevarustuseks kasutatakse hüdranti Pos 3 krundil, kavandatud hüdranti krundil Pos 5 ning Pos 1 kavandatavat tiiki. Pos 5 liiklusmaa krundile kraavi ja tee vahele kavandatud tuletõrjehüdrandi vajadus on tingitud EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetest, mille kohaselt tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi torustikul ei tohi ületada 200m.

Rõuge tööstusala detailplaneeringuga kavandati tuletõrjevee võtuks Katlamaja alajaamast 10m kaugusele Soojuse tn 3 krundile tiik. Puudulike tingimuste tõttu pole võimalik tiiki kasutada tuletõrjeveega varustamiseks, mistõttu käesoleva planeeringu raames kavandatakse tiik Pos 1 krundile. Vee kättesaamiseks paigaldatakse tiigi lähedale juurdepääsutee lähedusse kuiv hüdrant, so spetsiaalselt välja töötatud ja ehitatud survestamata sambakujuline hüdrant, mis ühendatakse imitarnetoriga. Hüdrant peab vastama ja olema ehitatud vastavalt EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetele:

- veekogust paigaldatava imitarnetoru minimaalne siseläbimõõt peab olema vähemalt

200 mm; ummistuse vältimiseks peab imitarnetoru keskpunkt veekogu põhjast olema vähemalt 0,5 m kaugusel, toru peab ulatuma läbi veekogu katva jääkatte suurima jääpaksuse korral, arvestades pealispinnast selle alla vähemalt 1 m,

- imitarnetoru peab olema projekteeritud nii, et hüdrandi tõusutorus olev veetasapind ei oleks sügavamal kui 3,5m mõõdetuna maapinna suhtes jne. Horisontaalse imitarnetoru suurim pikkus pole piiratud, kui see suudab tagada igal aastaajal igasuguste ilmastikutingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga hüdrandini.

Veekogu kasutamiseks tuletõrje veevõtukohtana peab arvestama, et igal aastaajal igasuguse ilmaga oleks tagatud minimaalselt 3,5 m laiune ligipääsutee päästeteenistuse autodele; hüdrant peab jääma sõiduteest vähemalt 2,5 m kaugusele; vee min sügavus veevõtukohtas 1,5m, veevõtukoht tähistada nõuetekohaselt jne.

#### 4.7.4. Sidevarustus

Planeeringualale planeeritud kaablikanalisisatsioonitrassid seotakse kaablitrassidega Rõuge Katlamajast. Ühenduskaabel nähakse ette kaablikanalisisatsioonis VMOHBU tüüpi kaablitega igasse korterelamusse. Hoonetesse projekteeritakse andmesidekapid.

Tööd teostatakse tellija vahenditest.

#### 4.7.5. Soojavarustus

Soojavarustus korterelamutele kavandatakse Rõuge Katlamajast liitumispunktiga katlamaja hoone väljundist. Tehnilised tingimused hoonete soojaga varustamiseks taotleb hoone arendaja.

#### 4.7.6. Tabel 5. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Plan. algatamise eelne pikkus plan.alal (m)	planeeringuga kavandat. pikkus liitumiseks (sh plan. alal) (m)
elektriõhuliin	208	-
madalpingekaabel	95	500+70
valgustuskaabel	-	min 780
veetoru	300	min 130
kanalisatsioonitoru	172	min 190+7
soojustoru	-	min 85+60
survekanalisatsioon	137	-
sademeveekanalisisatsioon	30	min 240
sidekanalisatsioon	-	min 83+24

#### 4.8. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamojuga tegevusi, tegevused ei ületa keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Kuna kavandatud hoonestusala Pos 9 krundil jääb 25249 Sänna-Rõuge tee teekaitsevööndi piirile, on vajalik pöörata tähelepanu maantee äärse elamu mürakaitsele.

Teekaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) esinemine, kavandatud ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist. Elamute projekteerimisel on oluline otstarbekas ruumide paigutamine. Järgitakse põhimõtet, mille kohaselt ei paigutata vaikust nõudvaid ruume (magamistube) elamute maantee poolsele küljele. Liiklusrast tingitud hoonesisest müra saab vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jne.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ka ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. 25249 Sänna-Rõuge tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab Arendaja.

Võimalusel säilitada olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus.

Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks paigaldada kruntidele kinnised konteinerid, mis koondatakse prügimajja. Tagada jäätmete äravedu jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

Kuna lähipiirkonda on kavandatud tööstusala, millega võiks eelduslikult kaasneda müra-allikaid, on kaitsehaljastusega võimalik määrata tootmismaade ümber rohealasid.

Planeeringuga kavandatavad hoonestusalad sulanduvad keskkonda ning ei häiri maastikupilti.

Tehnovõrkude- ja rajatiste liitumine ühistrassidega tagab keskkonnanõuetele vastavuse, keskkonnaohtlikud rajatised tuleb projekteerida vastavalt keskkonnakaitse nõuetele.

#### 4.9. Servituutide vajaduse määramine

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Tabel 6. Servituutide seadmise vajadus.

teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Pos 1	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ vesi ja kanalisats.- ühistrasside valdaja	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 2	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ vesi ja kanalisats.- ühistrasside valdaja side- valdaja-Elion Ettevõtted AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 3	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ vesi ja kanalisats.- ühistrasside valdaja side-valdaja-Elion Ettevõtted AS	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 4	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ Pos 9 vesi ja kanalisats.- ühistrasside valdaja Pos 9 side-valdaja-Elion Ettevõtted AS Pos 9 soojatorustik -termotrassi valdaja Pos 9 sademevesi- ühistrasside valdaja	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut
Pos 9	elekter- valdaja-Elektrilevi OÜ vesi ja kanalisats.- ühistrasside valdaja side- valdaja-Elion Ettevõtted AS soojatorustik- termotrassi valdaja	tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut tehnovõrguservituut

#### 4.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

Planeeringualal on tegevus kitsendatud põhiliselt riigimaantee teekaitsevööndis (30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast). Tee kaitsevööndi ulatuses võib tee valdaja kitsendada omaniku tegevust (hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne).

Teekaitsevööndis tehtav tegevus riigitee ääres tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

EhS § 97 lg 4 kohaselt vastutab eri omanikele kuuluvate teede ristumiskohal iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundinõuete eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses. Arendustegevusega seotud uue ristmiku kavandamise, tee kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Tehnovõrkude rajamisega on Arendaja tegevus piiratud tehnovõrkude kaitsevööndites. Peatükis 3 käsitletud tehnovõrkudele lisandub maa-aluste soojatorustike kaitsevöönd, mis kujutab endast mõlemal pool torustikku piiravaid mõttelisi vertikaaltasandeid ja horisontaaltasandit, mille ulatus alla 200 mm läbimõõduga torustikel on 2 m, 200 mm ja suurema läbimõõduga torustike puhul 3 m (Alus: majandus -ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §11). Planeeringu lahenduses on püütud säilitada olemasolevat maapinna reljeefi, arhitektuurilistes nõuetes sätestatud vajadus järgida piirkonnas väljakujunenud arhitektuuri.

#### **4.11. Planeeringu rakendamise võimalused**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele projektidele, katastriüksustejagamiseks ning kruntidele ehitusõiguse seadmiseks. Lisaks krundi ehitusõigusele määratletakse detailplaneeringuga liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.

Paiknemise tõttu riigimaantee teekaitsevööndis tuleb arendusega seotud tegevus, arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee teekaitsevööndis, kooskõlastada Maanteeametiga.

Arendustegevusega seotud ristmiku, planeeringualal planeeritud teede ja parklate projekteerimine ning väljaehitamine on Arendaja kohustus. Maanteeamet 25249 Sänna-Rõuge tee omanikuna ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud EhS § 24 lg2 nõuetele vastava isiku poolt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt tehnilistele projektidele.

Elektriprojekt kooskõlastatakse täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Servituutide korral teostada servituutide kanded kinnistusraamatus vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

**5. JOONISED**

**5.1. Situatsiooniskeem**

**5.2. Olemasolev olukord**

**5.3. Planeeringu põhijoonis**

**5.4. Tehnovõrkude planeering**