

LÄHTESEISUKOHAD

Rõuge alevikus Järvekalda ja Kolmnurga maaüksuste
detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus:

Detailplaneeringu algatamise 19.11.2018 taotlus, millega soovitakse jagada Järvekalda maaüksus kruntideks ja määrata maakasutuse sihtotstarbed ning ehitusõigus üksikelandute ja nende abihoonete rajamiseks.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta:

2.1. Planeeritava ala moodustavad Rõuge vallas Rõuge alevikus asuvad Järvekalda (katastritunnus 69701:004:0129) ja Kolmnurga (katastritunnus 69701:004:0128) maaüksused;

2.2. Planeeritava ala suurus on 12 826 m²;

2.3. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%;

2.4. Liitumist ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga ei ole;

2.5. Planeeringuala avalikõiguslikud kitsendused:

- Sidekaabli kaitsevöönd;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
- Maantee teekaitsevöönd;
- Suurjärve vee-, ehitus- ja piiranguvöönd;
- III kategooria kaitsealuse liigi Lutra lutra (saarmas) elupaiga kaitsevöönd;
- Haanja looduspargi piiranguvöönd;
- Natura 2000 Haanja linnu- ja loodusala.

2.6. Planeeringualal on realservituudiga tagatud juurdepääs läbi Viitina mnt 3 maaüksuse (katastritunnus 69701:004:0215) mahasõiduga Viitina maanteelt (25195 Käätsa-Rõuge-Luutsniku tee);

2.7. Planeeritav ala on eraomand.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Rõuge Vallavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 28 kehtestatud „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneeringut“ planeeringuala ulatuses, et võimaldada Järvekalda maaüksuse jagamist kruntideks, määrata maakasutuse sihtotstarbed ning ehitusõigus ja hoonestusalad üksikelandute ja nende abihoonete rajamiseks, võimalusel näha ette ühele krundile elamu/ärihoone rajamine.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid:

4.1. Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+;

4.2. Soovituslikult Rõuge valla üldplaneeringuga kavandatavate arendatavate alade arhitektuursed tingimused/soovitused Rõuge alevikus ja selle lähiümbruses (Marika Saks, 2010);

4.3. Rõuge Vallavolikogu 15.10.2018 määruse nr 33 Lisa 1 „Rõuge valla hetkeolukorra ülevaade ja arengukava aastateks 2018 – 2035“;

4.4. Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid.

5. Geodeetiline alusplaan ja uuringud:

- 5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on aktuaalne (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud jms) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaantäpsusega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab täies ulatuses katma detailplaneeringu ala ja minimaalselt 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire.
- 5.2. Vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus ilmnenu asjaoludel teostada täiendavaid uuringuid.

6. Kehtivad kohaliku tasandi planeeringud ja nendega arvestamine:

Planeeringualal kehtivad kohaliku tasandi detailplaneeringud:

- Rõuge Vallavolikogu 19.06.2014 otsusega nr 28 kehtestatud „Järvekalda kinnistu ja lähiala detailplaneering“

Planeeringuala vahetusläheduses kehtivad detailplaneeringud:

- Rõuge Vallavolikogu 29.08.2012 otsusega nr 50 kehtestatud „Rõuge alevikus Liivamäe kinnistu ja sellega piirneva ala detailplaneering“;

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvesse võtta olemasolevate kehtivate detailplaneeringutega ja nende võimalike mõjudega planeeringualale.

7. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded detailplaneeringule:

7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- 7.1.1. Planeeritava ala piir, olemasolevad krundipiirid;
- 7.1.2. Planeeritava ala maakasutuse sihtotstarve ja piirnevate maaüksuste maakasutuse sihtotstarbed;
- 7.1.3. Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- 7.1.4. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- 7.1.5. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (sh maaparanduskraavid, naaberkruntide juurdepääsuteed, tehnolahendused, olemasolev hoonestus jms).

7.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed:

- 7.2.1. Lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalgteed, sõiduteed, millega oleks tagatud planeeritavale alale juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas;
- 7.2.2. Lähiumbruse veevarususe ja kanalisatsiooni lahendused;
- 7.2.3. Naaberkinnistutel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ja rajatiste mõjud planeeringualale.

7.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

Detailplaneeringuga lahendada maa-ala krundijaotus ja piirid.

7.4. Krundi ehitusõigusega määrata:

- 7.4.1. Määrata kruntide kasutamise sihtotstarve(d);
- 7.4.2. Määrata kruntide hoonestusala koos põhjendusega. Hoonestusala määramisel arvestada vaadete tagamisega Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal;
- 7.4.3. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv krundil määrata detailplaneeringuga tagades vaadete säilimise Suurjärvele, Rõuge Maarja

kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal, arvestades normikohaste kujade ning hoonete teenindamiseks vajalikke rajatise;

7.4.4. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus määrata detailplaneeringuga arvestades piirkonnas levinud hoonestuslaadi.

7.4.5. Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste täiendavad arhitektuurilised nõuded määrata detailplaneeringuga. Planeeritav arhitektuur peab olema teostatud heatasemeliselt, sobituma ümbritsevasse keskkonda ning vastama arvestamisele kuuluvate dokumentide (vt punkt 4) nõuetele. Planeeringuga tuleb määrata lubatud suurim korruselisus, katuse tüüp ja -kallate vahemik ning katuseharja suund, välisviimistluse materjalid ja tonaalsus.

7.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus:

7.5.1. Juurdepääs lahendada kasutades olemasolevat mahasõitu avalikult kasutatavalt Viitina maanteelt (25195 Käärso-Rõuge-Luutsniku tee);

7.5.2. Vajadusel määrata krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;

7.5.3. Esitada vajadusel piirkonna liikluskorralduse ettepanek sh lubatud piirkiirused;

7.5.4. Määrata krundisisese parkimiskorralduse põhimõtted planeeringuala terviklikku lahendust silmas pidades vastavalt kehtivatele normatiividele. Parkimiskorralduse määramisel arvestada vaadete tagamisega Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal.

7.6. Ehitistevahelised kujud:

7.6.1. Vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

7.7. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad:

7.7.1. Määrata planeeritavate hoonete ja rajatiste vajalike tehnovõrkudega varustatuse põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus jms) lokaalselt või kuni olemasoleva võrguni vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele;

7.7.2. Määrata tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad, vajadusel määrata trassiservituudid;

7.7.3. Märkida tuletõrje veevõtukohta paiknemine.

7.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

7.8.1. Määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;

7.8.2. Määrata vajadusel planeeritav kõrg- ja madalhaljastus. Haljastuse määramisel tagada vaated Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal;

7.8.3. Esitada vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguste muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms). Vertikaalplaneerimisel tagada vaated Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal;

7.8.4. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed (sh krundi piirete vajadus arvestades piirkonda sobivust). Piirete määramisel tagada vaadete säilimine Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal. Samuti tagada ligipääs Suurjärve kallasrajale ja järve ääres olevatele Riigimetsa Majandamise Keskuse matkaradadele.

7.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

7.9.1. Lahendada jäätmekäituse korraldus;

- 7.9.2. Analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevat mõju keskkonnale;
- 7.9.3. Analüüsida planeeritava tegevuse mõju vaadetele Suurjärvele, Rõuge Maarja kirikule ja monumendi „Eesti Ema“ suunal.

7.10. Servituutide vajaduse määramine:

- 7.10.1. Vajadusel määrata servituudid;
- 7.10.2. Planeeringu koostamisel selgitada välja kõik muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused ja arvestada nendega;
- 7.10.3. Tagada juurdepääsuteede, tehnovõrkude, trasside jms kasutamine;
- 7.10.4. Kitsendused märkida planeeringu seletuskirjas ja kanda joonisele.

7.11. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:

- 7.11.1. Planeeringus märkida, et planeeringu kehtestamisest tekkivad kahjud hüvitab krundi igakordne omanik;
- 7.11.2. Planeeringuga täpsustada planeeringulahenduste (haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.
- 7.11.3. Lisada detailplaneeringu elluviimiskava.

8. **Detailplaneeringu vormistamine ja koosseis:**

Detailplaneering esitada järgnevas koosseisus:

- Detailplaneeringu seletuskiri
- Asukohaskeem (jooniselt peab nähtuma planeeringuala piir ja paiknemine)
- Lähipiirkonna funktsionaalsed seosed
- Olemasolev olukord M 1:500
- Planeeringu põhijoonis M 1:500
- Maakasutus ja kitsendused M 1:500
- Tehnovõrkude joonis M 1:500
- Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3-mõõtmeline joonis
- Planeeringulahenduse 3-D visualiseeringud vaadetele Suurjärve, Rõuge Maarja kiriku ja monumendi „Eesti Ema“ suunal, samuti Suurjärve suunast planeeringualale.

Planeeringu maakasutus ja kitsendused ning tehnovõrgud võivad olla esitatud ka põhijoonisel, kui joonis on arusaadav ja loetav sellisel kujul.

Detailplaneeringu koosseis peab vastama planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgelt loetavate leppemärkidega koos selgitava tekstilise osaga. Planeeringu leppemärkides juhinduda soovituslikult Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud juhendist „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.

9. **Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel:**

- 9.1. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.
- 9.2. Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning teede lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja teede omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, koostöö kinnitus vajadusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

- 9.3. Planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud, tehnovõrkude valdajad ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada.
- 9.4. Planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse planeeringu koostamise korraldaja (Rõuge Vallavalitsus) poolt:
- Maanteeametiga
 - Keskkonnaametiga
 - Päästeametiga
- 9.5. Detailplaneeringu koostajal hankida vajadusel tehnilised tingimused asjassepuutuvatelt tehnovõrkude valdajatelt (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Rõuge Kommunaalteenus OÜ jms).

Sõltuvalt planeeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Rõuge Vallavalitsus või planeeringumenetlusele järelevalvet teostav ametkond.

10. Detailplaneeringu esitamine:

- 10.1. Detailplaneeringu eskiislahendus esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt Rõuge Vallavalitsusele eskiislahendust tutvustava avaliku väljapaneku korraldamiseks ja arvamuste küsimiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 10.2. Detailplaneeringulahendus esitatakse detailplaneeringu koostaja poolt Rõugevallavalitsusele kooskõlastuste küsimiseks ja vastuvõtmiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 10.3. Kui detailplaneeringus tehakse muudatusi või parandusi detailplaneeringu menetluse käigus, siis esitab detailplaneeringu koostaja detailplaneeringu eskiisvahenduse ja/või detailplaneeringu lahenduse uuesti parandatud kujul Rõuge Vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (joonised peavad olema lisatud *.pdf* ja *.dwg* formaadis).
- 10.4. Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Rõuge Vallavalitsus. Planeeringu koostaja edastab Rõuge Vallavalitsusele planeeringuga seotud materjalid jooksvalt planeeringu koostamise käigus.

11. Detailplaneeringu ajakava:

Planeeringu orienteeruva ajakava koostamise aluseks on planeerimisseadus, keskkonnamõjuhindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus ning haldusmenetluse seadus. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ajakava on koostatud võimalikult parima koostöö korral erinevate osapooltega. Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest. Ajakava on väljatöötatud planeerimisseaduses toodud menetluse põhjal ning arvestatud on maksimaalse lubatud ajaga.

Detailplaneeringu menetluse etapp	Toimumise (eeldatav) aeg
Planeeringu algatamise ettevalmistamine – eelnõude koostamine (algatamise otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu), hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks.	oktoober-november 2018
KSH eelhindangu koostamine (PlanS § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2)	oktoober-november 2018
Otsuse eelnõu, lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhindangu kohta ettepanekute küsimine isikutelt ja asutustelt, laekunud ettepanekute alusel vajadusel muudatuste tegemine (PlanS § 81)	detsember 2018
Detailplaneeringu algatamine (PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1) ja KSH algatamata jätmine (KeHJS § 35)	jaanuar 2019
Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitamine (PlanS § 77 lg 5, 6 ja 7, § 127 lg 1 ja 2)	jaanuar 2019
Lähteseisukohtade avalikustamine valla veebilehel (PlanS § 81 lg 6)	jaanuar 2019
Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine, planeeringu koostaja poolt üle vaatamine (PlanS § 82)	jaanuar 2019 – märts 2019
Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldamine, eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine ja materjalide korrigeerimine (PlanS § 82, 83, 84)	aprill - mai 2019
Detailplaneeringu eskiisi esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks ning nende alusel materjalide korrigeerimine (PlanS § 85)	mai – juuni 2019
Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsuse tegemine volikogu poolt (PlanS § 86)	juuni 2019
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine (PlanS § 87, 88)	juuni – juuli 2019
Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul laekunud arvamuste läbitöötamine, väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamine, materjalide korrigeerimine (PlanS § 89)	august 2019
Detailplaneeringu esitamine valdkonna eest vastutavale ministrile heakskiitmiseks (PlanS § 90)	august 2019
Detailplaneeringu kehtestamine volikogu poolt (PlanS § 91)	oktoober 2019

(allkirjastatud digitaalselt)

Aigar Kalk
volikogu esimees

Lähteseisukohad koostas:
Krislyn Prants
planeeringu- ja ehitusspetsialist
785 9322, planeering@rauge.ee