

SISUKORD

I OSA (DP SELETUSKIRI, JOONISED,)

Seletuskiri

1. Planeeringu lähteandmed.
 - 1.1. Alusmaterjalid.
 - 1.2. Planeeringuala asukoht.
2. Planeeringu üldeesmärgid.
 - 2.1. Kehtiva detailplaneeringu muudatuse sisu ja põhjendus.
3. Olemasolev olukord.
4. Planeerimislahendus.
 - 4.1. Planeeringu põhimõtted.
 - 4.2. Ehitusõiguste tabel.
 - 4.3. Olulisemad nõuded hoonestamiseks.
 - 4.4. Kaitsevööndide ja servituutide vajadus.
 - 4.5. Heakord, haljastus
 - 4.6. Tuleohutus
 - 4.7. Veevarustus ja olmekanaliseerimine.
 - 4.8. Elektrivarustus.
 - 4.9. Sideühendus.
5. Vertikaalplaneerimine.
6. Keskkonnakaitse.
7. Kuritegevusriske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.
8. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest.

JOONISED

1. Põhijoonis M 1:500 joon. A-2

SELETUSKIRI

1. Planeeringu lähteandmed

1.1. Alusmaterjalid.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Rõuge Vallavolikogu otsus 28.03.2012 nr.19 „ Rõuge vallas Rõuge alevikus Ojaperve katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega

- Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“;
- Rõuge valla aktiivturismi arengukava aastani 2013;
- Rõuge valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Rõuge valla arengukava 2004- 2012;
- Rõuge Ööbikuoru detailplaneering (kehtestatud Rõuge Vallvolikogu otsus 22.01.2003 nr. 3);
- Ojaperve kinnistu geodeetiline alusplaan (koostaja Geopro OÜ 2010 töö GE-05-1/10);
- Haanja Looduspargi kaitse-eskiri;
- muud kehtivad õigusaktid;

1.2. Planeeringuala asukoht.

Detailplaneeringuga on haaratud Rõuge vallas Rõuge alevikus paiknev Ojaperve kinnistu (kt 69701:004:0123, pindala 0,4332 ha, sihtotstarve: ärimaa 80%, elamumaa 20 %) ja liiklusmaana: Rõuge-Rebäse-Haanja maantee (tiitel nr.25186, kt 69701:004:1540,pindala 0,90ha, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Jalgte kinnistu (kt 69701:004:0097, pindala 79 m², sihtotstarve 100% transpordimaa).

Planeeritav ala on käesoleval ajal hoonestamata ja sellel kehtib Rõuge Vallavolikogu otsusega 22.01.2003 nr. 3 vastuvõetud Rõuge Ööbikuoru detailplaneering (koostaja FIE Marek Mitri töö nr. 2002-150-1).

Planeeringu ala jääb Haanja looduspargi piirangvööndisse.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Haanja Looduspargi kaitse-eeskirjad;
- Tindi oja sihtkaitsevöönd 10.0 m;
- Tindi oja 10.0 m veekaitsevöönd;
- Tindi oja 25.0 m ehituskeeluvöönd;
- side liinirajalise kaitsevöönd 2 m siderajalise vlisseinis;
- elektrimaakaabellini kaitsevöönd 1 m mõlemalt poolt liini;
- ühisveevärgi kaitsevöönd 2 m mõlemalt poolt torustiku;
- Rõuge-Rebäse-Haanja riigimaantee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest;
- Rõuge-Rebäse-Haanja riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast;

2.Plaaneeringu üldeesmärgid.

Ojaperve kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatud vastavalt Rõuge Vallavolikogu otsusele 28.03.2012 nr. 19.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Ojaperve katastriüksusele jääva Tindi oja ehituskeeluvööndi vähendamine;
- Ööbikuoru detailplaneeringuga määratud ehitusala korrigeerimine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määratlemine;
- liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine;
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine;
- keskkonakaitsete abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine;
- servituutide vajaduste selgitamine;
- muinsuskaitse nõutele vastava maakasutusening muude seadusest tulenevate kitsenduste rakendamine;

Detailplaneeringuga ei kavandata olulisi keskkonnamõjuga tegevusi, tegevused ei ületa keskkonna taluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumaid muutusi ega sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandid või vara.

2.1. Kehtiva detailplaneeringu muudatuse sisu ja põhjendus.

Ojaperve katastriüksus on moodustatud vastavalt kehtestatud Rõuge Ööbikuoru detailplaneeringule (kehtestatud Rõuge Vallavolikogu otsus 22.01.2003 nr. 3 ; koostaja FIE Marek töö nr. 2002-150-1).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek osaliselt muuta kehtiv Rõuge Ööbikuoru detailplaneering .

Kehtiva detailplaneeringu muudatuse sisu:

- Ojaperve kinnistule jääva Tindi oja ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine 5.0 m võrra;
- Ojaperve kinnistu ehitusala korrigeerimine (korrigeeritakse ehitusala kuju, mitte pindala);

Käesoleva planeeringuga soovitakse tagada planeeritava ala terviklik arendus, arvestades säästvast ja tasakaalustatud ruumilist kujundamist.

Ojaperve kinnistule jääva Tindi oja ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine 5.0 m võrra võimaldab kinnistu otstarbekamat kasutamist ja kavandatava hoone sobivamat paigutamist maastikul. Ehituskeeluvööndi vähendamisega planeeringualal ei kaasne kalda alale olulist inimtegevuse mõju.

Detailplaneeringu elluviimine ei kahjusta ümbritsevat keskkonda ning see pole vastuolus Haanja looduspargi kaitse-eesmärkidega. Maa-ala saab korrastatud ning luuakse tingimused Haanja looduspargis puhkevõimaluste, turismi ja kohaliku elu edendamiseks.

3.Olemasolev olukord.

Ojaperve katastriüksus on moodustatud vastavalt kehtestatud Rõuge Ööbikuoru detailplaneeringule.

Planeeritaval alal kinnistud	Ojaperve kinnistu (kt 69701:004:0123, 0,4332 ha, ärimaa 80%, elamumaa 20%; Rõuge-Rebäse-Haanja maantee (ttitel nr.25186, kt 69701:004:1540, pindala 0,90 ha, transpordimaa 100%); Jalgte kinnistu (kt 69701:004:0097, pindala 79 m ² , transpordimaa 100%);
Planeeritavale alale juurdepääs	Rõuge-Rebäse-Haanja maantelt;
Planeeritav ala piirneb	Vahtra (kt 69701:004:1142, maatulundusmaa 100%); Vahtra (kt 69701:004:1141, maatulundusmaa 100%); Ojasaare (kt 69701:004:0122, elamumaa 100%); Ööbikuorg (kt 69701:004:0118, elamumaa 100%); Rennu (kt 69701:005:0020, maatulundusmaa 100%);
Geodeesia	Ojaperve kinnistu geodeetiline alusplaan - koostaja Geopro OÜ 2010 töö GE-05-1/10; kordinaadid L-Est 97; kõrgused Balti süsteemis;
Planeeritaval alal olevad hooned	puuduvad
Planeeritaval alal olevad teed	Rõuge-Rebäse-Haanja maantee
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	kaks kagu-loodesuunalist sidekaablit, elektrimaakaabel, ühisveevarustuse torustik
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Haanja Looduspark, Tindi oja
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Planeeringuala jääb Haanja Looduspargi alale
Maavarad	puuduvad

4. Planeerimislahendus.

4.1. Planeeringu põhimõtted.

Käesolev detailplaneering on koostatud kehtiva detailplaneeringu kohaselt, v.a. kinnistule jääva Tindi oja ehituskeeluvööndi osalist vähendamist 5.0 m võrra ja ehitusala korrigeerimist (korrigeeritakse ainult ehitusala kuju, mitte hoonealuse pinda).

4.2. Ehitusõiguste tabel.

krundi suurus m ²	krundi sihtotstarve	hoone max kõrgus m	maapealsete korruste arv	hoonealune pind m ²	hoonete arv krundil	tulepüs. klass	katuse kalle	harja-joon
4332	ärimaa 80%, elamumaa 20%	kuni 10	2	400	2	TP3	18 ⁰ - 45 ⁰	risti või parrallel- ne Rõuge- Rebäse- Haanja mnt-ga

4.3 Olulisemad nõuded hoonestamiseks.

- ehitiste projekteerimisel arvestada piirkonna ehitustavaga;
- maksimaalselt järgida vanu ehitustraditsioone (hoonete seinad – tahumata ümargutest palkidest);
- kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja värve, proportsioone, kõrgusi, katusekalde nurke aknatüüpe jne;

- fasaadi vimiistlusmaterjalidena on keelatud kasutada sünteetilisi (plast-,metall-, tehiskivifasaadsüsteeme;
- soovitatavad materjalid on looduslik kivi,ümar palk; eelistada puitvoodrit;
- fasaadi värvitoonides eelistada pastelseid ja sooje toone;
- kandekonstruktsioon – soovitatav puit, tellis;
- sokkel – viimistluseks betoon, krohv, murtud paas, maakivi;
- katusekattematerjalid – ühetoonilised, soovitatav toon – tume (must, tumehall, tumepruun);

4.4. Kaitsevööndide ja servituutide vajadus.

Kaitsevööndid:

- Tindi oja sihtkaitsevöönd 10.0 m;
- Tindi oja 10.0 m veekaitsevöönd;
- Tindi oja 25.0 m ehituskeeluvöönd;
- Tindi oja piirangvöönd 50 m;
- side liinirajatise kaitsevöönd 2 m siderajatise välisseinast;
- elektrimaakaabellini kaitsevöönd 1 m mõlemalt poolt liini;
- ühisveevärgi kaitsevöönd 2 m mõlemalt poolt torustiku;
- Rõuge-Rebäse-Haanja riigimaantee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest;
- Rõuge-Rebäse-Haanja riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast;

Servituudid:

- liiniservituut AS Eesti Telefon kasuks;
- liiniservituut AS Eesti Energia kasuks;
- veetrassi servituut trassi valdaja kasuks;

4.5. Liikluskorraldus.

Planeeringuala liiklus toimub Rõuge-Rebäse-Haanja mnt-lt Ojaperve kinnistule väljaehitatava juurdepääsutee kaudu. Kinnistule on planeeritud ringtee põhimõttel 22 kohaline parkla, millest 4 on mõeldud puuetega inimeste sõidukite parkimiseks. Planeeritav tee on tolmuva kattega, laius 4.6 m. Täpsem tee lahendus (profiilid, kalded jne.) antakse projekteerimise järgmises etapis tee projekdiga.

4.6. Haljastus, heakord.

Vaadeldav kinnistu on käesoleval ajal heakorrastamata. Kõrghaljastus puudub. Ette on nähtud istutada kõrghaljastus kinnistu kiirdeserva (Rõuge-Rebäse- Haanja maantega piirnevale alale kuid mitte lähemale kui 13 m tee teljest, eesmärgiga õhusaaste ja müra tõkestamiseks ning ruumi liigendamiseks ja miljööväärtusliku kujundamiseks). Platside osas on soovituslik säilitada loodusliku taimkattega muru. Haljastuse täpsem kavandamine teostada haljastusprojekti käigus.

Üle oja on vastavalt esialgse detailplaneeringu lahendusele ette nähtud rajada sild.

Juurdepääsutee ja parkla kaetakse peenkillustikkattega. Rajatavad kõnniteed kaetakse kõnniteekividega või peenkillustikkattega. Põhimaanteelt peale ja mahasõit kaetakse tolmuva kattega.

Olmejäätmete majandus on lahendatud vastavalt kehtivale *Jäätmeseadusele*. Kinnistu valdajale lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedamine. Omanik on kohustatud sõlmima lepingu olmejäätmete väljaveoga tegeleva ja vastava litsentsi omava firmaga.

Majandus-fekaalveed juhatakse kruntile paigaldatava kanalisatsiooniseptiku ($V_{min}=10\text{ m}^3$) baasil.

4.7. Tuleohutus.

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad nõuded". Parkimiskohad on planeeritud vähemalt 4.0 m kaugusele hoonest, prügikonteinerite kaugus põlevast materjalist välisseintest ja ukse-ning aknaavadest peab olema vähemalt 2 m.

Tulekustutusvesi saadakse perspektiivsest Rõuge Ööbikuoru maaüksusel paiknevast tuletõrjehüdrandist vastavalt kehtestatud Ööbikuoru detailplaneeringu lahendusele.

Tuleohutusnõuded planeeringuala kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja pästevahenditele ja veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringiselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning transpordivahendeid ja muud tehnikat.

4.8. Veevarustus ja olmeveekanaliseerimine.

VEEVARUSTUS.

Veevarustus vastavalt kehtestatud detailplaneeringus antud lahendusele – kinnistule väljaehitatud ühisveevarustussüsteemist. Ühendus kinnistul oleva veetorustikuga on ette nähtud sadulühendusega ja varustatakse maakraaniga DN65/75, mis on ka õhtlaselt liitumispunktiks. Vabarõhuks krundisises torustikus on arvestatud vähemalt 2,0 bar'i. Täpne konstruktiivne lahendus antakse eraldi koostatavas tööprojekti mahus tööjoonistena vastava litsentsi omavat firma poolt.

OLMEREVEE KANALISEERIMINE.

Planeeringualale rajatav kanalisatsioon on lahendatud lookalset vastavalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele. Lokaalse kanalisatsiooni rakendamisel kasutada nõudekohaseid veetihedaid kogumismahuteid.

Täpne konstruktiivne lahendus antakse eraldi koostatavas tööprojekti mahus tööjoonistena vastava kitsentsi omavat firma poolt.

4.9. Elektrivarustus.

Käesoleval ajal on kinnistu piirile paigaldatud liitumiskilp 3x 25 A . Kinnistu omab Eesti Energia AS-ga kehtivat liitumist. Planeering näeb ette krundi sisese maakaabli väljaehituse alates liitumiskilbist kuni planeeritud hoonestusalani.

4.10. Sideühendus.

Sideühendus detailplaneeringu alale on ette nähtud kaablitorustikuna Rõuge-Kurgjärve-Haanja mnt. ja Rõuge-Rebäse-Haanja mnt. ristumiskohas paiknevast liinikaevust koos võimaliku jaotuskapi asukohaga vastavalt kehtestatud detailplaneeringu lahendusele

5. Vertikaalplaneerimine.

Olemasolevad maapinna kõrgused on aastate jooksul väljakujunenud ja ehitamise käigus neid ei muudeta.

Planeeringualal säilib endine veereziim

6. Keskkonnakaitse.

Detailplaneeringu ala jääb täies ulatuses Haanja Looduspargi piirangvööndisse ja sihtkaitsevööndisse. Sellest lähtuvalt tuleb detailplaneeringu alal arvestada Haanja Looduspargi kaitseeskirjast tulenevate nõuetega, sh. erinevad ehituslikud ja tehnilised projektid tuleb kooskõlastada Haanja Looduspargiga ja Võrumaa Keskkonnateenistusega.

7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 01.01.2003a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

8. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidavad kruntide omanikud. Planeeringuga ei tohi kolmandale osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamisega ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Krundi omanik on kohustatud väljaehitama kinnistule kavandatud hooned koos kinnistu haljastusega ning kinnistule kavandatud rajatistega.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale teostavate ehituslikude ja tehniliste projektidele.

Koostaja:

arhitekt Silvia Popova

