



OTEPÄÄ VALLAVALITSUS

Lp koostöö tegija

Meie 07.10.2025 nr 6-7/2613

Detailplaneeringu esitamine arvamuse avaldamiseks

Esitame Teile vastavalt planeerimisseaduse § 85 lõikele 1 arvamuse avaldamiseks Pühajärve külas asuva, Otepää valla üldplaneeringut muutva **Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneeringu** (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 23131DP3).

Detailplaneering on algatatud [24. oktoobril 2024. a Otepää Vallavolikogu otsusega nr 1-3/35.](#) Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi pereelamumaa krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Planeeritav ala hõlmab Pühajärve külas asuvat Kullaoru katastriüksuse (katastritunnus 63601:001:0116, sihtotstarve maatulundusmaa) lõunaosa. Planeeritava ala pindala on ca 2,25 ha.

Detailplaneering on kehtivat Otepää valla üldplaneeringut muutev, sest kaalutakse võimalusi üldplaneeringuga määratud Neitsijärve ehituskeeluvööndi vähendamiseks 50 meetrini Kullaoru katastriüksuse ulatuses.

Planeeringulahenduse ehitusõigus näeb ette üksikelamu maa krundi kasutamise sihtotstarbe. Lubatud on 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Hoonete suurim lubatud ehitistealune pind on 400 m² sh põhihoone kuni 300 m² ja abihoone(d) kuni 100 m²). Põhihoone lubatud suhteline kõrgus on 7,5 m ja abihoonetel 5 m ning absoluutkõrgus põhihoonel 127,50 m ja abihoonetel 125,00 m. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Suurima lubatud ehitistealune pinna sisse arvestatakse ka võimalikud terrassid. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-) rajatise jms. Detailplaneeringu lahenduse joonisel 4 on esitatud näitlikud hoonete asukohad, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires projekteerimisel täpsustada ja muuta arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid. Neitsijärve kaldale on planeeritud ujukitel ujuv silla paigaldamine. Ujuv sild paikneb veealal, toetub vaid maismaale, ei asu taimkattel ning ujuv silla kasutamiseks puudub vajadus täiendavate ehitustööde tegemiseks.

Hoonestuse peamised arhitektuursed tingimused on esitatud detailplaneeringu lahenduse joonisel 4. Kuna Kullaoru katastriüksus omab kõrget maastikukaitselist väärtust, mis on tingitud katastriüksuse vaatelisusest, reljeefsest maastikust ning asjaolust, et katastriüksus asub Neitsijärve kaldal, on oluline vältida hoonete võimalikku domineerimist maastikus. Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 02.06.2025-01.07.2025 ning avalik arutelu 10.07.2025.a. Eskiislahenduse avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised on kättesaadavad [SIIT](#).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Arike
vallavalitsuse liige
vallavanema ülesannetes

Neeme Kaurov 7664820, neeme.kaurov@otepaa.ee

Kirja saajad: Riigi Metsamajandamise Keskus, Maa- ja Ruumiamet, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS.