

## DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

### 1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Otepää vallasises linnas asuv planeeritav maa-ala hõlmab Hundivälja katastriüksust (katastritunnus 55701:001:0199, pindala on 127 058 m<sup>2</sup>, sihtotstarve sihtotstarbeta maa), Hundisoo tänav T1 katastriüksust (katastritunnus 63601:001:0318, pindala 5127 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa), Hundisoo tänav T2 katastriüksust (katastritunnus 63601:001:0319, sihtotstarve transpordimaa) ca 700 m<sup>2</sup> osas ja Hundisoo tänav katastriüksust (katastritunnus 63601:001:0317, sihtotstarve transpordimaa) ca 0,5 ha osas.

Planeeritava ala asukoht ning kontaktvöönd on toodu Otepää Vallavolikogu algatas 23. septembril 2021. a otsuses nr 1-3/24 (lisa 1).

### 2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda ehitusõiguse määramist tootmishoonete püstitamiseks. Planeeringuga tuleb anda ka lahendus tehnoorkudega varustatusele, juurdepääsudele, haljastusele, heakorrale.

### 3. Detailplaneeringu koostamise õigus

Planeering tuleb koostada geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isiku poolt või isiku poolt, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

### 4. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd:

- Päästeamet;
- Keskkonnaamet;
- Terviseamet;
- Rahandusministeerium;
- Transpordiamet;
- Olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude valdajad.

Detailplaneeringu koostamisel kaasatakse planeeringuala kinnisasjade omanikud, piirinaabrid ning isikuid, kelle õigusi planeering puudutab.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus ilmneb, et planeeringu lahendus puudutab mõnda teist valitsusasutust, organisatsiooni, elanikke esindavat mittetulundusühingut või sihtasutust, tehnoorkude ja -rajatiste valdajat, siis asutakse nendega koostööd tegema või kaastakse puudutatu koheselt planeeringu koostamisse.

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta). Planeerija teeb koostööd tehnoorkude valdajatega ning edastab kirjavahetuse ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) e-kirja teel Otepää Vallavalitsuse planeerimisspetsialistile.

## 5. Varem koostatud ning koostamisel olevad arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Otepää valla arengukava 2019-2028;
- Otepää valla arenguvision kuni 2040;
- Valga maakonnaplaneering 2030+;
- Otepää valla üldplaneering;
- Koostamisel olev Otepää valla üldplaneering;
- Tehase 2, Savikalda, Saviaugu ja Savikese ning selle lähiümbruse detailplaneering;
- Tehase kinnistu katlamaja detailplaneering;
- Koostamisel olev Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneering;
- Koostamisel olev Hundisoo 5a katastriüksuse detailplaneering;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Kagu-Eesti tööstusalade uuring. OÜ Cumulus Consulting, 2020;
- Mürauring. UPM-Kymmene Otepää OÜ vineeritehase piirkond. Promethor Oy, 2022;
- Otepääl Hundivälja kinnistu (55701:001:0199) ning selle lähialade detailplaneeringu (DP) keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang;
- Transpordiameti 01.11.2021. a kiri 01.11.2021. a nr 7.1-2/21/24252-1 (<https://atp.amphora.ee/otepaa/index.aspx?itm=285443>);
- Maa-ameti 15.10.2021. a nr 6-3/21/15973-2 (<https://atp.amphora.ee/otepaa/index.aspx?itm=284655>);
- Muud asjakohased õigusaktid ja dokumendid.

## 6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertise, vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel.

## 7. Planeeringu sisu

### 7.1. Detailplaneeringu ülesanded:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- kalda ehituskeeluvööndi vähendamine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine;

- põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

Lähteseisukohtade etapis sõnastatud ülesannete loetelu võib planeeringu hilisemates etappides täpsustuda.

### **7.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:**

Kontaktvööndi analüüsimisel tuleb aluseks võtta detailplaneeringu algatamise otsuse lisas määratud planeeritava maa-ala kontaktvööndi piir.

- lähiümbruse olemasolev liiklusskeem, juurdepääs(-ud) krundile, teed;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur ning maakasutuse juhtotstarbed ja piirangud;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda;
- esitada kontaktvööndi analüüs (mõjuala analüüs- kavandatava mõju ümbritsevale ja ümbritseva mõju kavandatavale);
- põhjendada planeeringulahenduse kooskõla Otepää valla üldplaneeringuga;
- põhjendada Otepää valla üldplaneeringu muutmise vajadust;
- sotsiaalsete mõjude hindamine.

### **7.3. Planeeringuala olemasoleva olukorra analüüs:**

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir;
- planeeritavate katastriüksuste sihtotstarbed ja pindalad;
- ehitiste olemasolu;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste ulatus;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste ja naabusõiguste osas;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

### **7.4 Muudatuste tegemine üldplaneeringusse**

Detailplaneeringu koosseisus esitada üldplaneeringu teksti ja jooniste osa muudatuste ettepanek.

### **7.5 Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi:**

- määrata hoonetusala, mille piires võib ehitada krundil ehitusõigusega määratud hooneid;
- anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatav krundi/kruntide pindala/pindalad, krundi kasutamise sihtotstarve (leppemärgid on kättesaadavad valla veebilehel aadressil: <http://www.otepaa.ee/eeskirjad-ja-korrad-taotluste-vormid>).

### **7.6. Krundi ehitusõigus:**

- planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- suurim lubatud ehitistealune (sh parklad, teed) pind on 70% krundi pindalast;
- lubatud kõrgus;
- asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus;
- anda ehitusõiguse koondtabel.

### **7.6. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele:**

- lubatud korruselisus – põhihoone lubatud korruselisus on kuni 3, abihoonetel 1;
- katusekalded – määrata planeeringuga;

- katuse tüüp – määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid - määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

#### **7.7. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja laiused
- krundile teemaa alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine. Äri maa-ala kõrvalfunktsioon on lubatud juhul, kui katastriüksusel on lahendatud sellega seotud parkimisvajadus;

#### **7.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:**

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja/või likvideeritav haljastus. Vähemalt 20% krundi pindalast tuleb haljastada (sellest vähemalt 50% peab olema kõrghaljastus);
- määrata jäätmekäitluse korraldus.

#### **7.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heit- ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritud maa-alad;
- lahendada tuletõrjevveevarustus vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013.

#### **7.10. Ehitistevahelised kujud:**

- tagada tuleohutuse nõuded.

#### **7.11. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus. Määrata vajadusel avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadus.

#### **7.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti Standard EVS 809-1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

#### **7.13. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine**

Täpsustada planeeringuga.

Maa-alade arendamisel tuleb:

- tootmisprotsessi tehniliste seadmete ajamid paigutada hoone sisse (ei puuduta sisekliima tagamise süsteemi osasid ning ei hõlma näiteks päikesepargi mootorite ajameid);
- juhul, kui kinnistu piirneb elamu maa-alaga või eluhoonega, ei ole lubatud elamu kõrvale paigutada manööverdusalasid;
- tehnoloogilise protsessi lõhnaärring ei tohi hoonest väljuda;
- piirkonnas ei ole lubatud põllumajanduslik looma- ja linnukasvatus.

Maa-alade arendamisel tuleb arendajal jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist, et ei halveneks keskkonna (vesi, müra, õhusaaste) seisund:

- tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tuleb tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus;
- tootmistegevuse kavandamisel tuleb kasutada veekeskkonda säästvaid lahendusi.
- välisõhu kvaliteeti negatiivselt mõjutava (sh lõhnaäringut põhjustava) tootmistegevuse jaoks uue tootmise maa-ala planeerimist tuleb üldjuhul vältida;
- kui uue tootmise maa-ala arendamisega kaasnevad eeldatavalt negatiivsed keskkonnamõjud (sh mõju inimese tervisele ja heaolule), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid mõjusid eelhindamise ja vajadusel keskkonnamõju hindamise käigus, pöörates eritähelepanu kumulatiivsetele mõjudele;
- nii olemasolevatel kui ka uutel välisõhu kvaliteeti mõjutavatel tootmisaladel tuleb igati soosida parima võimaliku tehnoloogia ja leevendavate meetmete kasutuselevõttu heiteguste vähendamiseks.

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

Vajadusel seada planeeringuga.

#### **7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Täpsustada planeeringuga.

#### **7.16. Planeeringu elluviimine**

Anda planeeringu elluviimise ajakava ja elluviimiseks vajalike tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise.

#### **8. Nõuded planeeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks**

Detailplaneering esitada Otepää Vallavalitsusele planeeringu eelnõu, põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks. Materjalid tuleb esitada läbivaatamiseks digitaalselt (seletuskiri doc ja pdf failina, joonised pdf failina).

Tehnovõrkude osas teeb koostööd vastavate ametkondadega planeerija ning kirjavahetus edastatakse Otepää Vallavalitsusele.

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta). Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuse alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

#### **9. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised**

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks koostada MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ vastav olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Juhul kui planeeringualal asub maaparandussüsteem, tuleb planeeringu aluseks olevale geodeetilisele alusplaanile kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Maaparandussüsteemi teostusjooniste väljastamiseks pöörduda Põllumajandusametisse. Detailplaneering koostada kuni kaks aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud tehnovõrkude valdajate ja vajadusel Põllumajandusametiga. Kui alal on toimunud olulised muutused siis on vajalik alusplaani aktualiseerimine.

Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg.

- Situatsiooniskeem;

- Olemasolev olukord, M 1:1000;
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:2000
- Planeeringu põhijoonis, M 1:1000;
- Tehnovõrkude lahendusskeem, M 1:1000;
- Üldplaneeringu muutmise ettepaneku joonis;
- Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised.

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleksid loetavad.

#### **10. Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks, detailplaneeringu vormistamine, detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneeringu eelnõu esitatakse vallavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (seletuskiri doc ja pdf vormingus ning joonised pdf ja dgn või dwg). Detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele. Vajadusel esitatakse detailplaneeringu eelnõu planeeringu täiendava kooskõlastamise ja avalikustamise korraldamiseks. Detailplaneering ja lisad esitatakse selle kehtestamise korraldamiseks vallavalitsusele paber kandjal (kaks (2) eksemplari arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg, digitaalsed originaaldokumentidest lisad digitaalselt, paber kandjal lisad skännitult). Planeering allkirjastatakse digitaalselt. Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

#### **11. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava:**

Planeeringulahenduse põhilahenduse koostamine: neli kuud;

Planeeringu projekti avalik väljapanek ja arutelu korraldamine: kaks kuud;

Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuste küsimine: kolm kuud;

Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu;

Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni viis kuud;

Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.