



## OTEPÄÄ VALLAVALITSUS

Lp koostöö tegija

Meie 27.03.2025 nr 6-7/828

### **Teade Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust**

Teatame Teile, et Otepää Vallavolikogu võttis 20. märtsil 2025. a otsusega nr 1-3/21 (<https://atp.amphora.ee/otepaa/index.aspx?itm=368713>) vastu ja suunas avalikule väljapanekule Otepää vallasiseses linnas asuva **Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksuste detailplaneeringu eelnõu** (AB Artes Terrae OÜ töö nr DP 22131DP3).

Eelnimetatud detailplaneering on algatatud Otepää Vallavolikogu 22. detsembril 2022. a otsusega nr 1-3/52 (<https://atp.amphora.ee/otepaa/index.aspx?itm=313437>).

Otepää Vallavolikogu on 23. märtsil 2023. a otsusega nr 1-3/12 (<https://atp.amphora.ee/otepaa/index.aspx?itm=320200>) jätnud algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise ja otsusega nr 1-3/13 (<https://atp.amphora.ee/otepaa/index.aspx?itm=320208>) kinnitanud detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus kahe korterelamu ja ühe abihoone ehitamiseks.

Planeeritav ala hõlmab Otepää vallasiseses linnas asuvaid Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b, Alajaama haljasala katastriüksuseid ning osaliselt piirnevaid Kopli tn T1 ja 23195 Otepää-Kääriku-Kurevere tee katastriüksuseid. Planeeritava ala pindala on ca 0,65 ha.

Olemasolevad Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a ja Lipuväljak 7b katastriüksused on planeeritud ümber jaotada kaheks korterelamu maa kasutamise sihtotstarbega krundiks. Alajaama haljasala katastriüksus on planeeritud säilitada olemasolevates piirides, krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud tee ja tänava maa.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kolme hoone püstitamiseks (2 korterelamut ja 1 abihoone). Planeeringuala paiknevad hooned on kavandatud likvideerida. Hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Põhijoonisel haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatisi jm.

Pühajärve tee poolele külge kavandatud krundil lubatud hoonete suurim arv on 1 ning hoone suurim lubatud ehitisealune pind 770 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud korruste arv on 4 (Pühajärve tee poolse küljes 3). Hoone suurim lubatud suhteline kõrgus on 15 m ja absoluutkõrgus 169.00 m (Pühajärve tee poolse küljes suurim lubatud suhteline kõrgus 11 m ja absoluutkõrgus 165.00 m). Hoone peab olema tõusvalt astmeline – tagasiaste nurk võrdne 45 kraadise katusekalde vaadeldavusega, k.a piirded ning selle põhimahu (3 korrust) maksimaalne kõrgus 11 m maapinnast. Lubatud on lame- või kaldkatuse (0 kuni 8 kraadi). Ehitada võib kuni 25 korterit. Hoone tuleb ehitada Pühajärve tänava poolsele krundi serva arvestades väljakujunenud tänavaäärse ehitusjoonega Pühajärve tee 2 // 4 ning Pühajärve tee 10 hoonete vahel, hoone võib paigutada tänava poolt mõne meetrise tagasiastega, et võimaldada hoonesse mugavat sissepääsu ning kõnnitee rajamist. Ehitusjoonest ette poole võivad ulatuda arhitektuursed detailid (nt rõdud).

Kopli tänava poolele külge kavandatud krundil lubatud hoonete suurim arv on 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone) ning hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku 460 m<sup>2</sup>. Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 5 ning abihoonel 1. Põhihoone suurim lubatud suhteline kõrgus on 17 m ja absoluutkõrgus 169.50 m ning abihoonel suurim suhteline kõrgus 4 m ja absoluutkõrgus 155.50 m. Lubatud on lame- või kaldkatus (0 kuni 8 kraadi). Ehitada võib kuni 15 korterit.

Alajaama haljasala krundi kasutamise sihtotstarbeks on kavandatud tee ja tänava maa.

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 määratakse projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Kavas on säilitada olemasolevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alale. Ülejäänud planeeringualal kasvavad puud on lubatud likvideerida. Kogu planeeringualal on lubatud täiendava haljastuse rajamine, arvestada tuleb olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Jalakäijate juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud Pühajärve teelt. Läbi korterelamumaa kruntide on planeeritud 4 m laiune üldkasutatav jalakäijate promenaad, mis perspektiivselt ühendab planeeringuala läänepiiril oleva kultuurimaja ning Virulombi pargi planeeringualast ida suunda jääva turupaviljoniga, milleni alates Lipuväljakust on jalakäijate tee varem rajatud. Jalakäijate promenaad tuleb rajada sõiduteest selgelt eristuva teekatendiga ning ristumised sõiduteega teha tõstetuna jalgteel tasapinnas. Pühajärve tee äärde on piirnevalt planeeritud 2 m laiune kõnnitee, mis on jalakäijate turvalisuse tagamiseks ning hoonesse ohutu sissepääsu rajamise võimaldamiseks toodud sõiduteest veidi eemale.

Sõidukite juurdepääs planeeritud korterelamu maa kruntidele on kavandatud ühise juurdepääsuga Pühajärve teelt.

Jalgrataste ning mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundi siseselt tuginedes standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestusega kaks jalgrataste parkimiskohta ning üks sõiduauto parkimiskoht korteri kohta. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanekud muuta Otepää valla üldplaneeringut:

1. Maakasutusplaani Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksuste maakasutuse juhtotstarve korter- ja ridaelamumaaaks.
2. Lisada kehtiva Otepää valla üldplaneeringu teksti lk 15 järgnevad tekstid:

2.1 Loetelu punkti 1 esimesse alampunkti lisada:

Korterelamute planeerimisel Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b katastriüksustel võib krundi suuruse määramisel Otepää Vallavalitsus kaalutusotsuse alusel m<sup>2</sup> arvu vähendada;

2.2 Loetelu punkti 2 lisada:

Korruselisuse ja hoone kõrguse määramisel Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b katastriüksustel on peamine tingimus sobivus olemasolevasse keskkonda;

2.3 Loetelu punkti 4 lisada:

Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b katastriüksuste parkimise võib lahendada lähedal asuval katastriüksusel, kui on saavutatud kokkulepe servituudi seadmiseks parkimiseks kasutatava maa omanikuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub **11. aprill - 12. mai 2025. a** Otepää Vallavalitsuses (Lipuväljak 13, Otepää) ja valla veebileht [www.otepaa.ee](http://www.otepaa.ee).

Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Arvamuse saab esitada kirjalikult Otepää Vallavalitsuse aadressil Lipuväljak 13, Otepää, 67405 või e-posti aadressil [vald@otepaa.ee](mailto:vald@otepaa.ee) kuni 12. mai 2025. a.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimub **28. mai 2025 kell 15.00** Otepää Vallavalitsuses (Lipuväljak 13, Otepää).

Detailplaneeringu materjalid on kättesaadavad paberkandjal kui ka elektrooniliselt alates 11.04.2025

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jorma Riivald  
vallavanem

Neeme Kaurov 7664820, [neeme.kaurov@otepaa.ee](mailto:neeme.kaurov@otepaa.ee)

Kirja saajad: Elektrilevi OÜ, Otepää Veevärk AS, Telia Eesti AS, Maa- ja Ruumiamet, Päästeamet, Terviseamet, Transpordiamet