

Detailplaneeringu nimetus	Otepää linnas asuva Hundisoo tn 5a kinnistu detailplaneering
Aadress	Hundisoo tn 5a, Otepää linn, Otepää vald, Valga maakond
Plan ID	102933
Koostaja ärinimi	Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
Vastustav arhitekt	Loona Lepp
Koostamise kuupäev	2022-12-15
Huvitatud isik	Tarmo Pütsepp

## KAUSTA SISUKORD

- Seletuskiri
- Joonis 1 – situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem, väljavõtte üldplaneeringust
- Joonis 2 – põhijoonis
- Joonis 3 – tugiplaan

## SELETUSKIRI

### SISUKORD

1	Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid.....	3
1.1	Lähtedokumendid.....	3
1.2	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
1.3	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
2	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
2.1	Vastavus üldplaneeringule.....	3
2.2	Planeeritava ala moodustab kinnistu.....	3
2.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja uuringud.....	3
2.4	Olemasolevad ehitised.....	3
2.5	Olemasolev haljastus.....	3
2.6	Abs. Kõrgused, reljeef.....	3
2.7	Olemasolev liiklusskeem.....	4
2.8	Kehtivad kitsendused.....	4
3	Kontaktvööndi analüüs.....	4
4	Planeering.....	5
4.1	Krundijaotusplaan.....	5
4.2	Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	5
4.3	Liikluskorralduse põhimõtted.....	5
4.4	Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus.....	5
4.5	Haljastus ja heakord.....	5
4.6	Tuleohutuse tagamine.....	5
4.7	Servituutide määramine.....	6
4.8	Seadusjärgsed kitsendused.....	6
4.9	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	6
4.10	Detailplaneeringu elluviimise võimalused.....	6

## 1 Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid

### 1.1 Lähtedokumendid

- Otepää Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 2. august 2021 nr 2-3/538

### 1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetiline alusplaan Otepää Maamöödubüroo OÜ töö Nr.5/10.21 kuupäev 15.10.2021

### 1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringualale ehitusõiguse andmist pereelamu ja abihoonete püstitamiseks.

## 2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1 Vastavus üldplaneeringule

Kavandatu vastab üldplaneeringule. Otepää valla üldplaneeringuga määratud Hundisoo 5a katastriüksuse maa-ala maakasutuse juhtfunktsioonideks on planeeringu täpsusastet arvestades osaliselt nii pereelamu maa kui ka puhkema, haljasmaa ja parkmetsa maa. Hoonestus kavandaks rajada üldplaneeringus märgitud pereelamu maa juhtfunktsiooniga alale. Üldplaneering toetab pereelamu rajamist.

### 2.2 Planeeritava ala moodustab kinnistu

Lähiaadress	Hundisoo tn 5a
Asutüksus	Otepää linn
Tunnus	55701:001:0194
Sihtotstarve	Sihtotstarbeta maa 100%
Pindala	5042 m <sup>2</sup>

### 2.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja uuringud

- Otepää valla arengukava 2015-2023
- Valga maakonnaplaneering 2030+
- Otepää valla üldplaneering
- Koostatav uus Otepää valla detailplaneering
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded"

Piirkonnas kehtivad detailplaneeringud:

- Otepää Vallavolikogu 28. augusti 2000. a otsusega nr 79 kehtestatud Tehase 2, Savikalda, Saviaugu ja Savikese ning selle lähiümbruse detailplaneering
- Otepää Vallavalitsuse 16. veebruari 2015. a korraldusega nr 2-4-67 kehtestatud Tehase kinnistu katlamaja detailplaneering

Piirkonnas algatatud detailplaneeringud:

- Otepää Vallavolikogu 21.03.2018 otsus nr 1-3/16 „Otepää vallasiseses linnas asuvate Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“
- Hundivälja kinnistu DP, algatatud 23. septembril 2021 Otepää Vallavolikogu otsusega nr 1-3/24
- Mürauring, Promethor Oy 26.06.2022 töö nr PR10465-Y02
- Alkranel OÜ 12.09.2022 töö, Otepääl Hundivälja kinnistu (55701:001:0199) ning selle lähiala detailplaneeringu (DP)keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang
- Otepääl Tehase ja Rummi maaüksuse detailplaneeringu KSH eelhinnang. Krista Lahtvee 2020-2022

### 2.4 Olemasolevad ehitised

Ehitisregistri ja geodeetilise alusplaani andmetel krundil ehitised puuduvad.

### 2.5 Olemasolev haljastus

Krundi kesk- ja lääneosas asuvad tihedamad puuderühmad, idaosa on valdavalt lage, üksikute puuderühmadega. Põhiliselt kasvavad krundil lehtpuud ja mõningad kuused.

### 2.6 Abs. Kõrgused, reljeef

Planeeritav ala on tasane, kõrgusmärgid on vahemikus 129.14 kuni 123.93, maapind langeb põhja suunas.

## 2.7 Olemasolev liiklusskeem

Pääsud planeeritavale alale on planeeritud idast Hundisoo tänavalt T2.

## 2.8 Kehtivad kitsendused

- Krundi põhjaosas asub kraav laiesega 1-2m ETAK ID: 2363372
- Krundi idaosas asub seisuveekogu ETAK ID: 2010032
- Vastavalt ehitusseadustikule on avalikult kasutatava tänava kaitsevöönd 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

## 3 Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav krunt asub ülplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe järgi osaliselt pereelamu maa-alal ja osaliselt puhkema, haljasmaa, parkmetsamaa juhtfunktsiooniga maa-alal. Pereelamu maakasutus Otepää valla üldplaneeringu mõistes on krundil paiknev ühe korteriga elamu. Puhkema, haljasala ja parkmetsa maa Otepää valla üldplaneeringu mõistes on puhkuseks ja virgustuseks mõeldud looduslikud ja poollooduslikud haljas- ja metsaalad või inimese poolt rajatud haljasalad, kuhu võib ehitada puhke-, spordi, majutus- ja kogunemisehitisi.

Puhkema, haljasala ja parkmetsa maa peamine eesmärk on võimaldada tegevust välisõhus, nagu sportimine, kasutamine väljasõidukohtadena või vabaõhuürituste korraldamine jms. Samas täidavad haljasalad ka ökoloogilise puhvertsooni ülesannet, vältides tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste vms häiring) kandumist naaberladele.

Kuna käesoleva detailplaneeringuga kavandatav krunt asub Hundisoo tööstusala naabruses, tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada haljasala ökoloogilise puhvertsooni ülesannet.

Kontaktvööndis asuvad mitmed elamumaa sihtotstarbega kinnistud, lisaks asuvad maatulundusmaa, sihtotstarbega maa ja Tootmis- ning äri sihtotstarbega kinnistud.

Planeeringuliselt asub kinnistu heas asukohas, looduskaunis piirkonnas ca 1,5km kaugusel linnasüdamest kus asuvad kauplused, tervisekeskus, bussijaam ja Otepää Gümnaasium.

Pakutud lahenduse krundistruktuur ja hoonestuslaad sarnanevad piirkonnas välja kujunenule.

Kontaktvööndis asub menetluses olev Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneering, mille eesmärgiks on laiendada olemasolevat tööstusala Rummu kinnistule.

Tehase ja Rummu DP raames on koostatud mürahindang, mille raames on mõõdetud UPM-Kymmene Otepää OÜ vineeritehase tegevusest tekitatud müra kandumist elamualadele.

Väljavõtte mürauringust P.6 :

*Keskkonnaministri määrusega kehtestatakse tööstusmüra keskmise öise mürataseme piirväärtuseks elamualadel 45 dB(A). Tehtud müramõõtmiste põhjal võib väita, et UPM Kymmene OÜ tehase töös ei kaasne piirväärtusest kõrgemat mürataset tehase lähiümbruses asuvatel elamualadel.*

*Punktides 1, 2, 8, 9 ja 10 oli aeg-ajalt kuulda lööke. Müra kostis palgitransporditööriidelt. Arvestades löökide intensiivsust ja arvu ei ole tegemist impulssmüraga ja mõõtmistulemustele ei tule teha impulssmüra korrektsioon. Müra impulsiivsust hinnati meetodil Nordtest Method NT ACOU 112.*

*Planeeritava uue ala masinate/tegevuste müra ei ole märkimisväärne. Öine ekvivalentne müratase ei ületa uue ala läheduses asuvate elamute puhul taset 45 dB(A).*

Kontaktvööndis asuva Tehase ja Rummu maaüksuse detailplaneeringu KSH eelhinnangu (koostaja Krista Lahtvee 2020-2022) tööversioon 15.11.2022 kokkuvõttes on muuhulgas öeldud, et nimetatud detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel leiti, et kirjeldatud tingimustel ei ole planeeringu elluviimisel põhjust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes.

Natura eelhindamise tulemusel jõuti järeldusele, et detailplaneeringu (seisuga 14.11.2022) elluviimisel on välistatud ebasoodsa mõju teke Natura 2000 Otepää loodusala ja Otepää linnuala kaitse-eesmärkidele ning asjakohase hindamise läbiviimine ei ole vajalik.

Olulise ebasoodsa keskkonnamõju välistamiseks on vaja edasises protsessis arvestada mitmete antud dokumendis esile toodud nõuetega.

Kontaktvööndis asuva Hundivälja katastriüksuse detailplaneeringu kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Akranel OÜ töö 2022).

## 4 Planeering

### 4.1 Krundijaotusplaan

Krundi piire ei muudeta.

Planeeritav krunt nähakse ette krundi kasutamise otstarbed 34% elamumaa (EE) ja 66% üldkasutatav maa (Ü).

### 4.2 Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Lähtutud on asjaolust, et planeeritava krundi edelapoolne osa jääb üldplaneeringus toodud ökoloogilise puhvertsooni ülesannet täitva alaga Hundisoo tootmisalast lähtuvate negatiivsete mõjude (müra jt) leevendamiseks.

Planeeritud on ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamine krundi kirdepoolsele osale. Edelapoolsele osale ehitusõigust ette nähtud ei ole.

Ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel.

Arhitektuurinõuded:

- Katusekalle – 20-45 kraadi, väiksemad hoone osad võivad olla väiksema kaldega. Kaasaegse arhitektuurilahenduse korral on lubatud ka lamekatusega hooned.
- Piirded – Piirata võib krundi või selle osa. Piiretena lubatud kasutada puidust lattaedu, vörkpiirdeid kõrgusega kuni 1,2m. Kiviaiad lubatud kõrgusega kuni 0,6m. Arvestada naaberkinnistute piirete lahendustega. Läbipaistmatud piirdeaiaid ei ole lubatud.
- Hoonete materjalikäsitus - peamine viimistlusmaterjal puit. Palkmajad on lubatud. Puiduga võib kombineerida, looduskivi, krohvipinda, ehitusplaate. Sobivad katusematerjalid on katusekivi, roog, puitsindel, puitkimm, sile katuseplekk. Imiteerivad ja plastikmaterjalid välisviimistluses keelatud.
- Abihoonete arhitektuur peab sobituma elamu arhitektuuriga.
- Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada enne projekti koostamist Otepää vallavalitsusega.

### 4.3 Liikluskorralduse põhimõtted

Mahasõit krundile planeeritud Hundisoo tänavalt T2. Hundisoo tänav T2 katastriüksuselt. Juurdesõidutee laius on min 3,5m on kajastatud põhijoonisel.

Parkimine korraldatakse krundisisiselt, lahendatakse ehitusprojektiga. Ette nähtud min 2 parkimiskohta.

### 4.4 Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

#### Elektrivarustus

Elektrivarustuse liitumispunkt on planeeritud krundi piirile. Planeeritud on 3X32 Amprit.

#### Veevarustus ja kanalisatsioon

Hundisoo kinnistu ei asu reoveekogumisalal ja kinnistu piirile ei ole välja ehitatud liitumispunkte ühisveevärgi ega kanalisatsiooniga. Ette nähtud kaev hooldusalaga 10m ja klaasplastist kogumismahuti.

#### Soojavarustus

Kasutada energiasäästlike lahendusi nt soojuspumbad.

#### Sidevarustus

Sidevarustus planeeritud õhu kaudu.

### 4.5 Haljastus ja heakord

Olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt. Uushaljastuse rajamisel eelistada kodumaiseid liike, soovituslik on kaasata maastikuarhitekt.

### 4.6 Tuleohutuse tagamine

Hoonestusala paiknemisega on tagatud tuleohutuskaja rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest. Planeeritavad hoonestusalad asuvad krundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel.

Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja EVS 812-6 „Tuletõrje veevarustus” ja SM 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord”.

Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega.

Detailplaneeringuga määratud alas lahendatakse tuletõrje veevarustus vastavalt ehitusloa väljastamise ajal kehtivatele tuleohutuse nõuetele.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

#### **4.7 Servituutide määramine**

Mittavajalik.

#### **4.8 Seadusjärgsed kitsendused**

Täna kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 meetrit. Alus ehitusseadustik.

#### **4.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Detailplaneering on koostatud lähtudes “EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur”. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Välisvalgustuse rajamine
- Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine
- Krundi haljastuse läbimõeldud lahendusega tagada hea nähtavus
- Varustada hooned ja territoorium valvesignalisatsiooniga
- Liituda naabrivalvega

#### **4.10 Detailplaneeringu elluviimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi

teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

Loona Lepp  
vastutav arhitekt