

OÜ MELOTRIX GRUPP

Käo tee 23
Elva linn Elva vald
Tartumaa

Reg 11170952
MTR EP000550
tel +37258115200

Töö nr: K 0303/25
Staad: Detailplaneering
Huvitatud isik: ÖKOPESA OÜ
Koostas: Peeter Aunapu

**KAGUMOHNI KATASTRIÜKSUSE JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI
OTEPÄÄ VALLASISENE LINN**

VASTUTAV SPETSIALIST: JAREK RULJAND
KAASATUD SPETSIALIST: ERKI POTISEPP
(DIPLOMEERITUD TEEDEINSENER, TASE 8).

Sisukord

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, EESMÄRK.....	2
1.1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	2
1.2.	VAREM KOOSTATUD ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	2
1.3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	3
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
2.1.	LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON	3
3.	PLANEERIMISE LAHENDUS	8
3.1.	KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	8
3.2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	8
3.3.	ARHITEKTUURI- JA KUJUNDUSNÕUDED.....	9
3.3.1.	Andmed kruntide moodustamiseks.....	9
3.3.2.	Kavandatud kruntide ehitusõigus	10
3.3.3.	Tingimused ehitusprojekti koostamiseks.....	12
3.4.	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	12
3.5.	TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED, TULEOHUTUS	15
3.5.1.	Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi	16
3.5.2.	Elektrivarustus.....	16
3.5.3.	Sidevarustus.....	17
3.5.4.	Soojavarustus	17
3.5.5.	Tuleohutus	17
3.6.	HALJASTUS, HEAKORD, KESKKONNATINGIMUSED	18
3.6.1.	Haljastus.....	18
3.6.2.	Jäätmekäitluse korraldus.....	19
3.6.3.	Insolatsioon	19
3.6.4.	Õhureostus ja müra	19
3.7.	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED	20
3.8.	MUUD SEADUSTEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	20
3.9.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	21
3.10.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	22

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, EESMÄRK

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

- Otepää Vallavalitsuse 4. detsembri 2017. a korraldus nr 2-4-608 „Otepää vallasiseses linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“;
- Otepää Vallavalitsuse 4. detsembri 2017. a korralduse nr 2-4-608 lisa 1 „Otepää Vallasiseses linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad“;
- Otepää Vallavalitsuse 4. detsembri 2017. a korralduse nr 2-4-608 lisa 2 „Detailplaneeringuala piirid“;
- Otepää Vallavalitsuse 25. juuni 2018. a korraldus nr 2-3-309 „Otepää vallasiseses linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala piiride muutmise“.
- Otepää Vallavalitsuse 12. märts 2025.a korraldus nr 2-3/126 „Otepää vallasiseses linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmise“

Planeeritava ala Tiku katastriüksusel kehtib Tiku katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud Otepää Vallavalitsuse 12. oktoobri 2016. a korraldusega nr 2-4-475).

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Samuti on planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohutusega alal või juhul. Otepää valla üldplaneeringu alusel on antud piirkond määratud segafunktsiooniga maaks (üldplaneeringu seletuskiri ptk 2.10), mis üldplaneeringu mõistes on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (parkla). Segafunktsiooniga maal määratakse erinevate funktsioonide jaotus detailplaneeringuga. Seega on põhjendatud detailplaneeringu koostamine.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 alusel muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine kruntideks, ehitusõiguse määramine moodustavatele kruntidele hoonete ja rajatiste rajamiseks, maakasutuse sihtotstarbe muutmise, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine.

1.2. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Otepää valla üldplaneering (01.10.2013. a, määrus nr 1-6-14);
- Otepää valla arengukava 2055-2035,
- Otepää valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2027;
- Väike-Veske kinnistu detailplaneering (kehtestatud Otepää Vallavolikogu 18.06.2015. a otsusega nr 1-4-33);

- Tiku katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud Otepää Vallavalitsuse 12.10.2016. a korraldusega nr 2-4-475).
- Otepää vallasiseses linnas asuva Väike-Veske kinnistudetailplaneeringu kehtetuks tunnistamine (Otepää Vallavolikogu 21. mai2020 otsus nr 1-3/37)

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- „Ala-Veske, Kagumohni; Tiku, Tamme, Väike-Veske ja Veske geodeetiline mõõdistus“, koostatud Otepää Maamõõdubüroo OÜ poolt jaanuaris 2025, töö nr 1/02.25.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Linnaehituslik situatsioon

Otepää Vallavalitsuse 4. detsembri 2017. a korraldusega nr 2-4-608 „Otepää vallasises linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“ algatati detailplaneering, kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad ja detailplaneeringuala piirid.

Otepää Vallavalitsuse 12. märts 2025.a korraldusega nr 2-3/126 „Otepää vallasiseses linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmise“ liideti planeeritavale alale Veske katastriüksus.

Detailplaneering algatati järgmistel katastriüksustel: Kagumohni (katastritunnus 63601:001:0410, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 22 654 m²), Väike-Veske (katastritunnus 63601:001:0175, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 5820 m²), Veske (katastritunnus 63601:001:0409, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 18 053 m²) ja Ala-Veske (55701:001:0039, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 4027 m²). Samuti hõlmas planeeringuala juurdepääsu tõttu osaliselt Tiku (katastritunnus 63601:001:0176, sihtotstarve ärimaa 100%, kogupindala 4941 m², planeeringuga hõlmatud ca 1330 m²) ja Otepää-Lüüsjärve tee (katastrisse kandmata, sihtotstarve transpordimaa 100%, kogupindala 3601 m², planeeringuga hõlmatud ca 1250 m²) katastriüksust. Planeeringuala pindala oli algatamisel kokku ca 5,3 ha.

Veske kinnistu omanik JRO CAPITAL OÜ, esitas 11. juunil 2018. a avalduse (registreeritud dokumendiregistris 11. juunil 2018. a nr 6-7/1149 all), milles palub lõpetada Veske kinnistule algatatud detailplaneeringu koostamise, kuna kinnistu omanikul puudub visioon, kuidas ala arendada. Veske kinnistu väljaarvamist planeeringualast on soovinud ka detailplaneeringu algatamist taotlenud ORT TEHNOÜLEVAATUS OÜ.

Otepää Vallavalitsus oli seisukohal, et planeeringuala piiride muutmise on põhjendatud. Planeerimisseaduse § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Kuna Veske kinnistu arengu osas puudub lähiaastate visioon, siis oleks väga ebamõistlik ala jätkuvalt käsitleda planeeringuala ühe osana ja lahendada see selliselt, mis ei pruugi olla realselt elluviidav ja tuues kaasa põhjendamatuid kulusid kinnistu omanikule. Kinnistu asub kompaktse asutusega alal ja Otepää valla üldplaneeringu kohaselt segafunktsiooniga maal, kus on ka edaspidi ala planeerimisel detailplaneeringu kohustus. Kui ala ehitustegevuse osas tekib kinnistu omanikul visioon, saab algatada detailplaneeringu koostamise.

Otepää Vallavalitsus otsustas 25. juuni 2018.a korraldusega nr 2-3/309 „Otepää vallasiseses linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala piiride

muutmise" muuta planeeringualal piire. Planeeringuala piiride muutmisel jäid planeeringualasse järgmised katastriüksused:

- Kagumohni (katastritunnus 63601:001:0410, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 22 654 m², omanik OÜ ÖKOPESA);
- Väike-Veske (katastritunnus 63601:001:0175, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 5820 m², ORT TEHNOÜLEVAATUS OÜ ja Aqua Pesulad OÜ);
- Ala-Veske (katastritunnus 55701:001:0039, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 4027 m², Otepää vald);
- osaliselt Tiku (katastritunnus 63601:001:0176, sihtotstarve ärimaa 100%, kogupindala 4941 m², planeeringuga hõlmatud ca 1330 m², omanik aktsiaselts AQUA MARINA);
- osaliselt Otepää-Lüüsjärve tee (katastrisse kandmata, sihtotstarve transpordimaa 100%, kogupindala 3601 m², planeeringuga hõlmatud ca 1250 m², omanik Otepää vald).

Planeeringuala pindala oli kokku ca 3,5 ha.

Vastavalt Otepää Vallavalitsuse 12. märts 2025.a korraldusele nr 2-3/126 „Otepää vallasiseses linnas asuva Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmise" - planeeringuala piiride muutmisel hõlmab see järgnevaid katastriüksuseid: Kagumohni katastriüksus (katastritunnus 63601:001:0410, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 22 658 m²), Veske katastriüksus (katastritunnus 63601:001:0409, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 18 034 m²), Väike-Veske katastriüksus (katastritunnus 55701:001:0770, sihtotstarve ärimaa, pindala 4254 m²), Tiku katastriüksus (katastritunnus 63601:001:0176, sihtotstarve ärimaa, pindala 4940 m²) ja Ala-Veske katastriüksus (katastritunnus 55701:001:0039, sihtotstarve transpordimaa, pindala 4105 m²). Samuti hõlmab planeeringuala osaliselt Otepää-Lüüsjärve tee katastriüksust (katastritunnus 55701:001:0288, planeeringuga hõlmatud ca 0,12 ha). Planeeringuala pindala on kokku ca 5,5 ha.

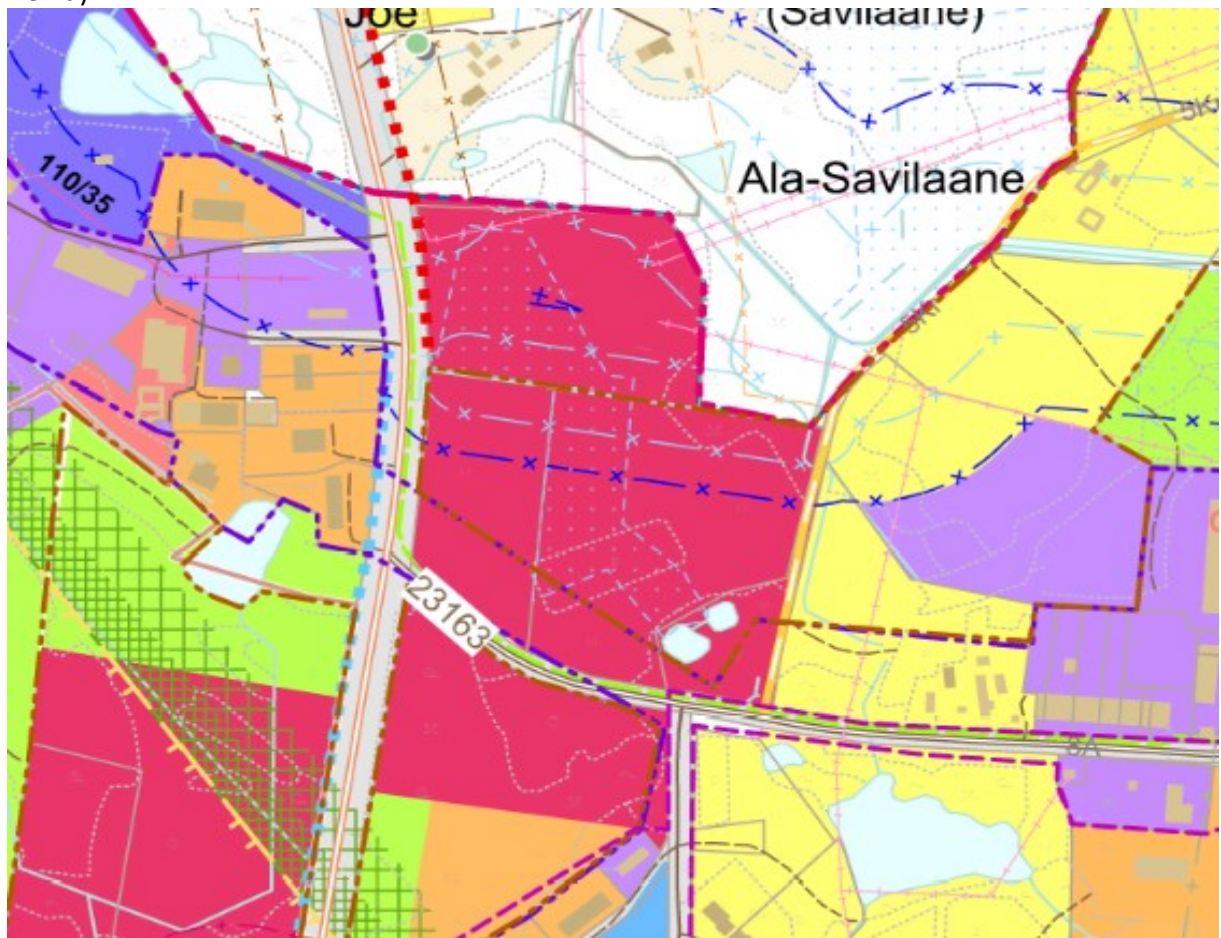
Planeeringuala asub Otepää vallas, Otepää vallasisesel linna äärealal. Planeeringuala külgneb läänes riigiteega nr 46 Tatra- Otepää- Sangaste (edaspidi riigitee nr 46) ning lõunas riigiteega nr 23163 Alajaam- Vana- Otepää (edaspidi riigitee nr 23163). Põhjas piirneb ala Jõe (katastritunnus 63602:001:0461) ja Mäe (katastritunnus 63602:001:2251) katastriüksustega, mõlema sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Veske katastriüksuse põhja- ja kirdepiir on vallasisesel Otepää linna ja Otepää küla lahkmejooneks.

Otepää kesklinna reguleeritavast teederistmikust on planeeritav ala umbes 700 meetri kaugusel. Planeeringuala paiknemine riigitee nr 46 vahetus läheduses ja teede hargnemine Tartu-Võru-Rõngu suunas loovad head võimalused ligipääsudeks ning teenuste pakkumiseks. Planeeritavast alast ca 300 m kaugusel idasuunas asuvad mitmed teenindus- ja tootmisettevõtted, mis on moodustatud endise Otepää sovhoosi töökodadesse (näiteks AS Parmet, OÜ Techne Töökojad, OÜ Ökopesa). Läänepool riigiteed nr 46 paikneb aastakümneid tagasi rajatud niinimetatud alajaama asum, kus asuvad korterelamud, pereelamud ja ka mõned ettevõtted (suuremad neist OÜ Pro Fiksum ja Avallone Lõuna AS). Varem kehtestatud Väike-Veske kinnistu (tunnistatud kehtetuks 21. mai 2020 Otepää Vallavolikogu otsusega nr 1-3/37) ja Tiku katastriüksuse detailplaneeringutega on kavandatud autoteeninduse ja tankla kompleks. Väike-Veske krundil on detailplaneering suures osas rakendunud- valminud on autode tehnoloogiatuse punkt ning Tamme maaüksusel autopesula. Käesolev detailplaneering jätkab varem kavandatu täiendamist ehk segafunktsiooniga ala laiendamist Otepää linna äärealal.

Otepää valla üldplaneeringu alusel on antud piirkond määratud segafunktsiooniga maaks, mis üldplaneeringu mõistes on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (parkla).

Segafunktsiooniga maa planeerimisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused (Otepää valla üldplaneering, ptk 2.10):

1. maade planeerimisel pööratakse tähelepanu funktsionaalsusele;
2. detailplaneering koostatakse alale tervikuna;
3. kaalutakse ristparkimise võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt). Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) mustkattega parklate rajamisel liigendatakse alad haljastusega (vallid, puud, hekid).



Joonis 1. Väljavõte Otepää valla üldplaneeringust. Tumepunane värv näitab segafunktsiooniga maa paiknemist.

Planeeritava ala kogupindala on 55 241 m². Planeeritav ala on valdavalt hoonestamata. Hoonetest ja rajatistest asuvad Väike-Veske katastriüksusel planeeringu koostamise ajal sõidukite tehnoloogilise hoone (ehitisealune pind 177,1m²; ekr kood 120748335).

Reljeefilt on planeeritav ala liigendatud. Kõrguste vahe ei ole Otepää kõrgustiku kohta kuigi suur- erinevused mitte üle kolme meetri. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on EH2000 süsteemis 119,00 meetrit. Kõrgemad kohad on Kagunohni katastriüksuse lõunaosas- absoluutne kõrgus kuni 121 meetrit.

Planeeringuala läbib mitmeid kommunikatsiooniliine, millest tulenevad kitsendused- maa- alused elektri kaabelliinid (idapiiril 10kV kaabelliin), kaugkütte trass, telekommunikatsiooniliinid, vee- ja kanalisatsioonitrassid. Lisaks tehnorajatistest tulenevatele piirangutele on planeeritaval alal ka tänavate kaitsevööndid (10 meetri ulatuses tee äärmise raja servast).

Planeeritav ala kannatab osaliselt liigniiskuse all, mistõttu on sinna rajatud maaparandusehitis KORTINA-4 (MPS kood/ehitise kood 2103680010020001).



Foto 1. Vaade Väike-Veske maaüksusele loodest.



Foto 2. Vaade Kagumohni katastriüksusele lõunast.



Foto 3. Vaade Ala-Veske katastriüksusele kagust.



Foto 4. Vaade Otepää-Lüüsjärve teele lõunast.

Eelpooltoodud fotode pildistamise punktid on tähistatud graafilises osas joonisel „Olemasolev olukord“.

Intensiivse liiklusega riigiteede vahetust lähedusest tingituna on planeeritaval alal kõrge müratase.

Looduskaitsealuseid objekte ja riiklikult kaitstavaid kinnismälestisi planeeringualal ei leidu. Planeeritaval alal puudub märkimisväärne kõrghaljastus. Kõlvikuliselt koosnevad

planeeringuga hõivatud katastriüksused valdavalt haritavast maast ning looduslikust rohumaast.

Kinnistu kitsendused koos kaitsevöönditega on näidatud joonisel „Olemasolev olukord“.

3. PLANEERIMISE LAHENDUS

3.1. Kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Planeeringuala mõjualas asuvad riigitee nr 46 Tatra- Otepää- Sangaste ning riigitee nr 23163 Alajaam- Vana-Otepää. Planeeringu idapiiril on kohalik tee nr 6360446 Otepää –Lüüsjärve. Väike-Veske maaüksusele riigitee nr 46 äärde on kavandatud kergliiklustee. Kergliiklustee paiknemist käesoleva planeeringuga ei muudeta, see on mõeldud perspektiivseks ühendusteks Nõuni suunas. Samuti leiaks tee kasutamist Alajaama bussipeatust kasutatavatele inimestele. Planeeringuala lõunapiirile on eraldatud krunt kergliiklusteeks, mis algab Tiku kinnistult ja kulgeb paralleelselt riigiteega nr 23163. Kergliiklusteede rajamiseks on tehtud servituutide ettepanekud planeeringualal asuvate sõiduteede äärde.

Riigiteest nr 46 läänepool asub niinimetatud Alajaama asum mis jääb käesoleva detailplaneeringu mõjualasse. Keskuse korterelamute ala jääb umbes 300 meetri kaugusele lõunasuunda. Otepää linna kompaktsem hoonestusala algab olemasoleva Alexela tanklaga ligikaudu 500 meetri kauguselt. Planeeringualast idakaares 300 meetri kaugusel paikneb tootmis- ja teenindushoonete tsoon, mis on välja kujunenud endise Otepää sovhoosi töökodade baasil. Planeerimisseadusest lähtuvalt on planeeringu ülesanne tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutamiseks ning ehitamiseks.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei suurene olemasolevatel teedel oluliselt liikluskoormus. Planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda, sest asub Otepää linna suubuva kõige suurema liikluskoormusega maantee ääres. Otepää kui turismi- ja looduspriirkonna puhul on igati põhjendatud teenindus- ja väiketootmisega seotud ettevõtete planeerimine ühte vööndisse, mitte aga rajada neid elamualade vahele.

3.2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Kontaktvööndis asuvatel kortermaja elanikel muutub harjumuspärane vaade korteriaknast, senine looduslik rohumaa hoonestatakse. See mõju ei ole oluliseks negatiivseks mõjuks, kuna tihehoonestusalal ei saa eeldada, et ümbritsev keskkond püsib muutumatuna. Planeeringuala esteetilist ilmet on võimalik parandada rajatava kaitsehaljastusega. Täiendavat müra ega liikluskoormuse suurenemist ei teki, sest kortermaja ja planeeringuala vahele jääb suhteliselt suure liikluskoormusega riigitee nr 46.

Käesolev planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringujärgsete Otepää valla ruumilise arengu eesmärkidega. Üldplaneeringu ruumilise arengu eesmärgid tuginevad üldplaneeringu koostamise protsessis kogutud ettepanekutele, spetsialistide arvamusele ja läbiviidud strateegilise keskkonnamõju hindamisele. Kõik kontaktvööndis asuvad maaüksused ning nendel asuvad ehitised on planeeringuala mõjuvööndis. Kavandatavad teenindus-ja kaubandushooned ei tekita uusi märkimisväärsed mõjusid lähiümbrusele, kuna sama funktsiooniga ehitised (majandikeskus) on lähiümbruses paiknenud üle poole sajandi. Küll aga mõjutab uuenevat linnaruumi positiivselt haljastamata, kohati võsastunud tühermaa korrastamine ning sobiva arhitektuuriga hoonete ehitamine. Kavandatu mõju planeeringuala

kontaktvööndile võib pidada positiivseks. Kavandatuga toimub üldplaneeringu kohane arendustegevus ning see täiendab juba olemasolevat väljakujunenud äärelinna ruumi. Planeeritud hooned ei riiva avalikke huve ega väärtusi. Detailplaneeringuga kavandavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks olemasoleva hoonestuse suhtes. Kavandatavatele teenindus-kaubandushoonetele avaldab nende paiknemine äärelinnas olulist mõju. Analüüsides äärelinna mõjusid, võib negatiivsete teguritena välja tuua suhteliselt pika maa jalakäijatele kesklinnast, kuid samas on enamus teenindusettevõtteid kasutavaid kliente transportvahenditega. Majanduslikust ja linnaehituslikust aspektist on planeeringuga kavandatav ainuõige ja sobiv nii kavandatule kui ka linnaruumile. Mõjude analüüs toetab käesoleva detailplaneeringuga kavandatut.

Seega on tegemist kõige sobivama alaga teeninduse, kaubanduse ja väikeettevõtluse arendamiseks / laiendamiseks. Teenindus- ja kaubandushoonete ala peab olema üks funktsionaalne tervik, seetõttu on kontsentreerumine võimalikult optimaalse pindalaga maa-alale igati õigustatud ka majanduslikust küljest. Tegemist on kaubandus - teenindusala jaoks loogilise arenguga. Tänapäevase arhitektuurse lahendusega hoonestus ja heakorrastatud krundid muudavad atraktiivseks kogu piirkonna.

Uute hoonete kavandamisel tuleb lähtuda eelkõige funktsionaalsusest ning sobivusest moodustuvasse teenindus- kaubandusparki. Teenindus-kaubandushoonete vormi määrab eelkõige funktsionaalsus, kuid see ei sea piiranguid arhitektuuriselt atraktiivsete hoonete projekteerimisel. Kavandatav hoonestus on hästi vaadeldav Otepäält Tartu suunas liiklejatele. Tartu suunast sisenejatele kujuneb planeeritav hoonestus lausa esmamuljeks Otepää asumist. Erinevatele kruntidele kaubandus- teenindushoonete projekteerimisel tuleb järgida omavahelist sobivust ning ala kui tervikut. Kavandavad teed koos haljastusega seovad ala tervikuks ning funktsionaalselt toimivaks ruumiks.

3.3. Arhitektuuri- ja kujundusnõuded

Katusekalle: 0-25°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 12 m;

Välisviimistlus: profiilplekk, klaas, krohv, tellis;

Katusekattematerjal: valtsplekk, rullmaterjal;

Piirded: keevisvõrkpiirded kõrgusega kuni 2 meetrit.

Stiil: Kavandavad hooned peavad järgima kaubandus- ja teenindushoonete parimat arhitektuuri, mis peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Suuremahulised hooned on soovitatav visuaalselt liigendada. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Kavandavad hooned peavad moodustama arhitektuurse ansambli. Välisviimistluses on peafassaadidel arhitektuurseks ilmetamiseks soovitatav kasutada kombineeritult väärrikaid viimistlusmaterjale (näiteks krohv kombineeritud tellisega või puit kombineeritud õhekrohviga). Hoonete värvilahendus antakse ehitusprojektides. Kohustuslikud ehitusjooned ei ole määratud.

3.3.1. Andmed kruntide moodustamiseks

Kehtiv krundijaotus jääb planeeritavate katastriüksuste välispiiri osas püsima. Kinnistud jagatakse kruntideks vastavalt omanike soovidele ja arvestades looduslikke tingimusi ning seadustest tulenevaid piiranguid. Planeeringuga tehakse ka ettepanek moodustatavate kruntide maakasutuse sihtotstarvete muutmiseks.

Krundid Pos 8 ja Pos 9 on võimalik liita. Nende kruntide eraldi moodustamisel tuleb arvestada tuleohutuse nõuetest tulenevate tingimustega ning tagada, et rajatav hoonestus ei asu krundipiirile lähemal kui 4 m (põhijoonisel tähistatud hoonestusala tuleohutuskuja tingimus).

Tabel 1

POSITS. NR.	KINNISTU NIMI	MOODUSTATAKSE KATASTRÜKSUSEST	PLANEERINGUEELNE MAAKASUTUS	PLAN.EELNE PINDALA M ²	nr	PLANEERINGUJÄRGNE MAAKASUTUS	PLAN.JÄRGNE PINDALA M ²	MAA-ALA BILANSS
POS.1	UUS KRUNT	KAGUMOHNI 63601:001:0410	MP-100%	22658	1	ÄK 70% / ÄV 30%	3555	+2685 m ² KAGUMOHNILT
		ALA-VESKE 55701:001:0039	LT-100%	4105				+870 m ² ALA-VESKELT
POS.2	UUS KRUNT	KAGUMOHNI 63601:001:0410	MP-100%	22658	2	ÄK 70% / ÄV 30%	11766	+11766 m ² KAGUMOHNILT
POS.3	UUS KRUNT	KAGUMOHNI 63601:001:0410	MP-100%	22658	3	ÄK 70% / ÄV 30%	5100	+5100 m ² KAGUMOHNILT
POS.4	UUS KRUNT	KAGUMOHNI 63601:001:0410	MP-100%	22658	4	ÄK 70% / ÄV 30%	3745	+949 m ² KAGUMOHNILT
		ALA-VESKE 55701:001:0039	LT-100%	4105				-870 m ² POS 1-le -325 m ² POS 11-le
		OTEPÄÄ-LÜÜSJÄRVE TEE 55701:001:0288	LT-100%	3829				+2796 m ² ALA-VESKELT -114 m ² OTEPÄÄ-LÜÜSJÄRVE
POS.5	UUS KRUNT	VÄIKE-VESKE 55701:001:0770	Ä-100%	4254	5	ÄK 70% / ÄV 30%	2187	+2067 m ² VÄIKE-VESKELT
POS.6	UUS KRUNT	VÄIKE-VESKE 55701:001:0770	Ä-100%	4254	6	ÄK 70% / ÄV 30%	2067	+2187 m ² VÄIKE-VESKELT
POS.7	TIKU	TIKU 63601:001:0176	Ä-100%	4940	7	ÄK 70% / ÄV 30%	4940	EI MUUTU
POS.8	UUS KRUNT	VESKE 63601:001:0409	MP-100%	18034	8	ÄK 70% / ÄV 30%	7628	+7628 m ² VESKELT
POS.9	UUS KRUNT	VESKE 63601:001:0409	MP-100%	18034	9	ÄK 70% / ÄV 30%	8907	+8907 m ² VESKELT
POS.10	UUS KRUNT	VESKE 63601:001:0409	MP-100%	18034	10	LT 100%	3135	+1499 m ² VESKELT +1636 m ² KAGUMOHNILT
POS.11	UUS KRUNT	KAGUMOHNI 63601:001:0410	MP-100%	22658	11	LK 100%	844	+519 m ² KAGUMOHNILT
		ALA-VESKE 55701:001:0039	LT-100%	4105				+325 m ² ALA-VESKELT

Krundi Pos 10 ja Pos 11 detailplaneeringu järgseks krundi kasutamise sihtotstarbeks on kavandatud tee ja tänava maa, ning sinna rajatakse avaliku kasutusega teed ja kergliiklustee.

3.3.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus

Moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigused ja juurdepääsuteede paiknemine ning kavandatakse parkimiskohtade vajadus.

Hoonestuse tüüp peab järgima kaubandus-teenindushoonetele omast funktsionalistlikku stiili. Määratud on korruselisus ja katusekalded. Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- kui ka parapetlahendustega katused. Lubatud kalded 0-25°. Viilkatuste kavandamisel täisviiluga on soovitatav kalle 20 kraadi ja kogu katuse ulatuses samasugune. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse ehituslikele vajadustele, muudatused peavad jääma vahemikku ± 2.0 m olemasolevast maapinnast. Kavandatud hoonete parapeti või katuse harjajoonte suund ei ole määratud, ühel krundil olevad hooned peavad olema omavahel risti või paralleelsed. Soovitatav on projekteerida hooned paralleelsed või risti kavandatava ühiskasutuses teega.

Planeeritavate kruntide platside ja teede vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koosseisus. Lubatud on planeeringualal asuvate kruntide põhiotstarbe

teenindamiseks teede, platside ning tehnovõrkude püstitamine. Detailplaneeringuga on lubatud kruntidel Pos 6 olemasolevate ehitiste rekonstrueerimine, laiendamine või täielik lammutamine ning uute hoonete püstitamine vastavalt ehitusõiguste tabelis antud tingimustele.

Tabelis 2 on toodud moodustatavate kruntide ehitusõigused.

Tabel 2

Pos nr joonisel/ krundi aadress	planeeritud krundi pindala, sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kavandatud max ehitisealune pind	hoonete suurim lubatud kõrgus	katusekalde vahemik
1 / uus krunt	3555 m ² 70% ÄK 30% ÄV	4 kaubandus ja teenindus- hoonet; tootmishoone	1000 m ²	12 m	0-25 °
2 / uus krunt	11766 m ² 70% ÄK 30% ÄV	4 kaubandus ja teenindus- hoonet; tootmishoone	4000 m ²	12 m	0-25 °
3 / uus krunt	5100 m ² 70% ÄK 30% ÄV	4 kaubandus ja teenindus- hoonet; tootmishoone	1500 m ²	12 m	0-25 °
4 / uus krunt	3745 m ² 70% ÄK 30% ÄV	4 kaubandus ja teenindus- hoonet; tootmishoone	1000 m ²	12 m	0-25 °
5 / uus krunt	2187 m ² 70% ÄK 30% ÄV	4 kaubandus ja teenindus- hoonet; tootmishoone	500 m ²	12 m	0-25 °
6 / uus krunt	2067 m ² 70% ÄK 30% ÄV	2 kaubandus ja teenindus- hoonet; tootmishoone	400 m ²	12 m	0-25 °
7 / Tiku	4940 m ² 70% ÄK 30% ÄV	4 kaubandus ja teenindus- hoonet; tootmishoone	1000 m ²	12 m	0-25 °
8 / uus krunt	7628 m ² 70% ÄK 30% ÄV	4 kaubandus ja teenindus- hoonet; tootmishoone	1500 m ²	12 m	0-25 °
9 / uus krunt	8907 m ² 70% ÄK 30% ÄV	4 kaubandus ja teenindus- hoonet; tootmishoone	1500 m ²	12 m	0-25 °
10 / uus krunt	3135 m ² 100% LT	Avalikus kasutuses tee	-	-	-

Pos nr joonisel/ krundi aadress	planeeritud krundi pindala, sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kavandatud max ehitisealune pind	hoonete suurim lubatud kõrgus	katusekalde vahemik
11 / uus krunt	844 m ² 100% LK	Avalikus kasutuses tee	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarbe tähised:

ÄK - kaubandus, tootlustus- ja teenindushoonete maa

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja –tootmishoone maa

LK - kergliiklusmaa

LT - tee ja tänavamaa

MP- põllumajandusmaa

Ä - ärimaa

Väiketootmise maa-alal on lubatud selline tootmistegevus, millega eeldatavasti ei kaasne keskkonnahäiringut (mõiste definitsioon on keskkonnaseadustiku üldosa seaduses § 3). Näiteks on lubatud õmblustöökoda, väike kondiitri- ja pagaritöökoda, elektroonika väiketootmine, väike autotöökoda jmt. Enne tegevuse kavandamist tuleb küsida kooskõlastus kohalikult omavalitsuselt, kes määratleb, kas tegemist on väiketootmisega või mitte.

3.3.3. Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

Projektide koostamiseks on määratud järgmised tingimused:

- Hoone projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 ja EVS 842:2003 Kaitse müra eest nõuetega;
- Hoonete tööprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega;
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

3.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahenduse väljatöötamisel on kaasatud insener Erki Potisepp

(diplomeeritud teedeinsener, tase 8).

Ettevõtte andmed:

Road Engineering OÜ

Vibu 3-54 Tallinn, 10415

MTR reg nr: EEP003421

tel: 51 67 159

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 46 Tatra – Otepää – Sangaste km 24,94-25,13, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2023. a. 2683 a/ööp ning riigiteega nr 23163

Alajaam – Vana – Otepää km 0,01-0,26, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2023.a. km 0,01-0,26 on 626 a/ööp.

Planeeringu põhijoonisele on kantud ning planeeringu koostamisel on arvestatud Road-Expert OÜ poolt koostatud põhiprojekti „Riigitee nr 46 Tatra – Otepää – Sangaste km 12,972-25,683 Makita-Otepää lõigu rekonstrueerimine“ lahendusega.

Riigiteel on kaitsevöönd, mis kujutab endast teed ümbritsevat maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt on riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Vallasisese linna Otepää asustusüksuse piires on tänava kaitsevöönd 10 meetrit. Ehitusseadustiku § 72 lg 1-le, mille kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraie; teha vee- režiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamisel on neid nõudeid arvestatud.

Ehitusseadustiku § 72 lg 4 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Transpordiamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Tee kaitsevööndis ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Teekaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteedega, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel tuleb võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi igakordne omanik.

Mahasõit riigiteelt nr 23163 on eelnevalt välja ehitatud.

Nähtavuskolmnurkade valiku põhimõtted on Maanteeameti poolt eelnevalt kooskõlastatud kehtivate Tiku kinnistu detailplaneeringu ja Väike-Veske kinnistu DP põhjal ning nähtavuskolmnurkade valikul on seetõttu piirkiiruseks valitud 50 km/h, ka praegune

liikluskeskkond ei toeta kehtivad 70 km/h piirkiirust. Planeeringuga tehakse ettepanek määrata riigiteele 23163 Alajaam-Vana- Otepää kiiruspiiranguks 50 km/h kuna tegemist on linnakeskkonnaga.

Detailplaneeringuga on kavandatud kohaliku tee nr 6360446 Otepää –Lüüsjärve laiendamine ja planeeringuala sisese uue tee rajamine. Ühenduse tagamiseks rekonstrueeritakse kohaliku tee nr 6360446 ja riigitee nr 23163 ristmik.

Käesoleva planeeringuga on tagatud nähtavuskolmnurga nõue (10x60m parempöördeks ja 10x160m vasakpöördeks riigiteele nr 23163 Alajaam-Vana-Otepää). Olemasoleval Otepää-Lüüsjärve tee nr 6360446 ristmikul tagatakse nähtavuskolmnurk 5x105 meetrit parempöördeks ja vasakpöördeks (kiirusepiirang riigiteel nr 23163 alates km 0,3 on 50 km/h) Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Sademevee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Krundisisesed läbipääsud ja ühenduste peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne krundile mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Päästeautodel on võimalik läbipääs krundile Pos. 5 ning sealt läbi kruntide Pos.6 ja Pos 7 riigiteele nr 23163 Alajaam – Vana – Otepää.

Detailplaneeringu ehitusjärjekorrad on määratud peatükis 3.10

Parkimine on kruntidel planeeritud krundisiseselt, hoonestusalal või sissepääsuteede juurde rajatud parkimisalal (platsil). Kavandatud teenindus- kaubandushoonete iga 150 m² suletud brutopinna kohta on ette nähtud üks parkimiskoht, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Lõplik parkimiskohtade arv selgub hoonete projekteerimise käigus, arvestades lõplikku suletud brutopinda ja parkimisnormatiive.

Tabelis 3 on toodud parkimiskohtade kontrollarvutus moodustatavatel kruntidel detailplaneeringuga lubatava maksimaalse ehitisealuse pinna korral.

Tabel 3

Pos nr.	Ehitise otstarve/ Suletud bruto- pind m ²	Norm. arvutus. Parkimiskoht / suletud brutopinna m ²	Normatiivne parkimis- kohtade vajadus	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Kaubandus- teenindushoone/ 2000	1 /150	13	30
2	Kaubandus- teenindushoone/ 8000	1 /150	53	50
3	Kaubandus- teenindushoone/ 3000	1 /150	20	20

4	Kaubandus- teenindushoone/ 2000	1 /150	13	30
5	Kaubandus- teenindushoone/ 1000	1 /150	7	11
6	Kaubandus- teenindushoone/ 800	1 /150	5	7
7	Kaubandus- teenindushoone/ 2000	1 /150	13	30
8	Kaubandus- teenindushoone/ 3000	1 /150	20	20
9	Kaubandus- teenindushoone/ 3000	1 /150	20	20

Kokku lisandub planeeringualale 218 parkimiskohta.

Planeeritavatele teedele ja platsidele on kavandatud asfaltkatted, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad tolmuwab katted. Planeeringus kavandatavate sõiduteede täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

Sõidutee katendid määratakse ehitusprojektidega.

Planeeringualal asuvate hoonete sissekäigupiirkonnas peab olema ka võimalus jalgrataste parkimiseks lukustamisvõimalusega raami külge, soovitatavalt oleks rattaparkla kaetud ka videokaamerateaga. Minimaalset jalgrattakohtade arvu planeeringuga ei määrata, seda tuleb korrigeerida vastavalt rattaparklate kasutamiskiivsusele, vajadusel asendada mõni sõidukite parkimiskoht ratta parkimiskohaga.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala - riigiteede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteede kavandamist. Liikluse tagamiseks rekonstrueeritakse kohaliku tee nr 6360446 ja riigitee nr 23163 ristmik.

Planeeringu põhijoonisele on kantud Road-Expert OÜ poolt koostatud põhiprojekti „Riigitee nr 46 Tatra – Otepää – Sangaste km 12,972-25,683 Makita-Otepää lõigu rekonstrueerimine“ kergliiklusteede lahendused riigiteede nr 46 ja nr 23163 ääres.

Käesoleva planeeringuga eraldatakse krunt (Pos 11) riigitee nr 23163 Alajaam – Vana – Otepää põhjapiirile kergliiklustee rajamiseks.

Planeeringualale kavandatavate sõiduteedega külgnevatele kruntidele on tehtud servituutettepanekud kergliiklusteede rajamiseks.

3.5. Tehnovõrgud ja rajatised, tuleohutus

Planeeringualal asuvad tehnovõrgud – side kaabelliin, 0.4 ja 10 kV elektri kaabelliinid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning soojustrass. Planeeritaval alal on maaparandussüsteem Kortina -4, mis kustutatakse maaparandussüsteemide registrist ning rekonstrueeritakse vastavalt vajadusele. Ehitamisel tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused tuleb anda ehitusprojektidega.

3.5.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi

Moodustataval krundil Pos 6 (Väike-Veske) on liitumine Otepää linna ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga. Samuti on kruntidel elektriliitumine, telekommunikatsiooniühendus ning tsentraalne küte. Moodustatavad krundid Pos 1 kuni Pos 4 varustatakse veega riigitee nr 23163 Alajaam-Vana-Otepää tee ääres paiknevast veetrassist. Riigiteega ristumisel paigaldatakse trass kinnisel meetodil. Trass läbib krundi pos.1 ning kulgeb mööda kavandatavat transpordimaad (krunt Pos 10) tarbijateni. Krundi Pos. 7 (Tiku) veevarustus tagatakse olemasolevast Pos.6 liitumistorustikust. Krundi reoveed suunatakse Pos. 7 kulgevasse reovee survetorustikku. Kruntide Pos.5, Pos.8 ja Pos.9 veevarustus ja kanalisatsioon tagatakse Alajaama teel asuvast vee- ja reoveetorustikust. Maakraanid-liitumispunktid paigaldatakse kinnistu piiridele. Planeeritud veetorustik paigaldatakse PEH, PN10 plasttorudest ~1,8 m sügavusele planeeritud maapinnast, tihendatud ja kuivale alusele. Kavandatud magistraaltorustiku läbimõõt on Dn 63. Täpsemad lahendused antakse välisvõrkude ehitusprojektide koosseisus. Planeeritavate kruntide majandus- joogivee arvutuslik vooluhulk on 15 m³/d.

Olemasolev Kagumohni maaüksust läbiv veetorustik, mis suundub Mäe (63602:001:2251) katastriüksusele, tõstetakse ümber vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.

Moodustatavate kruntide veemöödusõlmed paigaldatakse tarnetorude poolse esimese välisseina taha, soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemöödtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemöödtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemöödtja kandur tuleb maandada. Veemöödtja asub põrandast ca 70 cm kõrgusel, soojustatud ja valgustatud ruumis, tarnetorude sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemöödusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisendid paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülssi.

Kruntidel paiknevate hoonete veevarustuse veemöödusõlmed koos sulgarmatuuridega ehitatakse välja krundiomaniku poolt vastavalt AS Otepää Veevõrk 19.05.2025 a tehnilistele tingimustele.

Planeeritav kanalisatsioon on isevooline kuni pumplateni, mis paiknevad kruntidel Pos 1 ja Pos.8 , tee vahetus läheduses. Kuna pinnareljeef ei võimalda isevoolses torustikus heitvee suunamist liitumiskaevu, siis pumbatakse reoveed survetorustikus ühiskanalisatsiooni kaevu. Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse SN8 reovee kanalisatsiooni torudest. Kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse „ujuvat“ tüüpi malmaluukidega.

Sademevee kanaliseerimise torustikku ja uute drenaažisüsteemide rajamist ei ole planeeringuga kavandatud. Sajuvee ärajuhtimiseks on kavandatud lahtine kuivenduskraav, mis läbib moodustatavat krundi Pos 2. Kraav suubub endisesse Kortina- 4 maaparandussüsteemi eesvoolu peakraavi. Vajadusel lahendatakse sademevee torustikud, mis suubuvad kuivenduskraavidesse, ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide koosseisus. Sademeveed lahendatakse igal kavandataval krundil eraldi.

3.5.2. Elektrivarustus

Planeeritaval alal asuvad krundid Pos 2 ja Pos 6 on eelnevalt liitunud AS Eesti Energia elektrisüsteemiga. Peakaitsete võimsused on piisavad detailplaneeringuga kavandatava realiseerimiseks. Hoonestusala alla jäävate elektrivarustuse kaabelliinide kaitsmine (kaablid

paigaldatakse torudesse või kanalitesse) lahendatakse ehitusprojektidega vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Moodustatavate uute kruntide elektrivarustus Pos 1; 3; 4; 5; 7; 8 ja 9 lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 05.mai 2025 tehnilistele tingimustele nr 496597. Moodustatavate kruntide elektrivarustuseks ehitatakse maa-alused kaabelliinid krundi Pos 2 ja 7 piiril asuvast transiitkilbist. Liinid ehitatakse krundile Pos 2 ning suunduvad avalikku kasutusse kavandatava tee teemaale. Kruntide elektriühenduseks paigaldatakse kruntide piiridele sobiliga liitumiskilbid. Liitumiskilpidele tagatakse juurdepääs teemaalt. Liitumiskilpidesse paigaldatakse mõõtesüsteem ja peakaitse vastavalt liitumislepingule. Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maa-alustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Krundi õueala välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena, valgustite arv vaba. Vajadusel projekteeritakse kinnistusesed madalpingeliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga.

TÄVAVAVALGUSTUS

Planeeringus on näidatud tänavavalgustuse põhimõtteline lahendus. Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega, kuna normidele vastava tänavavalgustuse rajamine aitab tagada piirkonna liiklusohutust ning vähendab kuritegevuse riske. Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse ega pimestaks teedel liiklejaid. Valgustite omavaheline kaugus sõltub valgustusklassist ja valgustite võimsusest, valgustimastid paigaldada tee (tänav) äärde. Elektri- ja tänavavalgustuse varustuseks tuleb koostada eraldi projektid.

3.5.3. Sidevarustus

Planeeritaval krundil Pos 6 on telekommunikatsiooniliinid ja liitumine eelnevalt olemas. Hoonestusala alla jäävate side kaabelliinide kaitsmine (kaablid paigaldatakse torudesse või kanalitesse) lahendatakse ehitusprojektidega vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Teistel moodustatavatel kruntidel ehitatakse telekommunikatsioonivõrk välja vastavalt Telia AS 26.05.2025 a tehnilistele tingimustele nr 39670258.

3.5.4. Soojavarustus

Krunt Pos. 6 on eelnevalt liitunud tsentraalse kaugküttevõrguga. Kavandatavate hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Maakütte torustiku paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti mahus.

3.5.5. Tuleohutus

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017.a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonestusala peavad ehitistevahelised kujud vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus“ nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele. Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tuleohutusklassi alusel määratud tuletõkkesektsiooni piirpindalaga vastavuses Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi

määrab kasutusviisi, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Väline tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (01.03.2021) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Vastavalt määrusele nr 10 peab eripõlemis koormusega kuni 1200 Mj/m² hoonete tulekustutustöödeks olema tagatud vooluhulk 20 l/sek.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel, kuid mitte lähemal hoonetele kui 30 meetrit. Kui hoones on tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitistest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Moodustatavale krundile Pos.9 on kavandatud aastaringselt kasutatav tiik- veehoidla ligikaudse min veemahuga 400 m³. Tulekustutusvee saamiseks paigaldatakse kuivhüdrant vastavalt määruse nr 10 nõuetele. Kõikide kavandatavate hoonestusalade kaugus kuivhüdrandist on alla 200 meetri.

Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja erinevatel kruntidel olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Krundid Pos 8 ja Pos 9 on võimalik liita. Nende kruntide eraldi moodustamisel tuleb arvestada tuleohutuse nõuetest tulenevate tingimustega ning tagada, et rajatav hoonestus ei asu krundipiirile lähemal kui 4 m (põhijoonisel tähistatud hoonestusala tuleohutuskuja tingimus).

Juurdepääsutee min laiuseks on kavandatud 4,5 m ning selle lõppu on kavandatud manööverdusplats päästeautodele. Platsi kavandamisel on arvestatud põhiauto pöörderaadiuseks 18,5 meetrit. Juurdepääsutee ja manööverdusplatsi kandevõime ning laiused peavad vastama EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Päästeautodel on võimalik läbipääs krundile Pos. 5 ning sealt läbi kruntide Pos.6 ja Pos 7 riigiteele nr 23163 Alajaam – Vana – Otepää.

3.6. Haljastus, heakord, keskkonnatingimused

3.6.1. Haljastus

Planeeritava ala haljastus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Moodustatavate kruntide piiridele, hoonestusaladest vabadele pindadele on võimalik rajada kõrghaljastusega tsoone. Samuti on võimalik haljastusega liigendada parkimisalasid.

Istutatavad puude ja põõsaste istikud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrsid. Kui lähemate kasvuperioodide jooksul täheldatakse puudel kasvujõuetust, tuleb teha haljastusväärtuse kompenseerimise arvutus võttes aluseks puude seisund enne kaevetöid. Lisaks tuleb krundi haljastamisel jälgida, et haljastuse rajamisel arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ning omavahelise sobivusega;

haljastamisel istutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ning põõsaid suhtearvuga vähemalt 3:1. Kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust ning järgida kehtivaid normatiivakte seoses tehnovõrkudest tulenevate piirangutega.

Käesoleva detailplaneeringuga on lubatud piirdeaedade rajamine moodustatavate kruntide välispiiridele.

Lubatud on keevisvõrk või 3D paneel aiad, mille kõrguseks kuni 1,8 m. Lubatud on ka piirkonnale iseloomulikud horisontaal- või vertikaalsetest puitlippidest piirded (h max = 1,5 m). Sisepääsud kruntidele varustatakse jalg- ja transpordivärvidega.

Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks. Krundile Pos 5 piirete rajamisel peab tagama päästeautode vaba läbipääsu krundile Pos. 6. Täpsemad lahendused esitatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

3.6.2. Jäätmekäitluse korraldus

Uute hoonete rajamisega suureneb tekkivate jäätmete hulk. Peamisteks jäätmeliikideks on olme- ja kaubandusjäätmed. Et võimaldada tekkivate jäätmete taaskasutamist laias ulatuses, tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse, mis on paigaldatud igale krundile või jäätmemajadesse. Ühe jäätmemaja võib rajada mitme krundi teenindamiseks. Jäätmemahutite asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega. Jäätmekäitlus korraldada Otepää valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.6.3. Insolatsioonitingimused

Planeeritavate kruntide naabruses ei ole hooneid, mis jääksid planeeritavate ehitiste varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust insolatsiooni-analüüsi tegemiseks.

3.6.4. Õhureostus ja müra

Planeeritav ala ja sellel paiknevad objektid asuvad vahetult suhteliselt suure intensiivse (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2023. a 2683 autot ööpäevas) liiklusega riigitee nr 46 ääres. Kavandatavad hooned küll suurendavad lokaalset liikluskoormust, kuid mitte oluliselt. Planeeringuga kavandatav ei suurenda Tartu suunal liiklussagedust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv kontaktvööndis planeeringu rakendumisel oluliselt ei suurene.

3.6.5 Keskkonnakaitse tingimused

Kruntide sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Territooriumi teedelt ja platsidelt sadevete eemaldamine on lahendatud reljeefi planeerimisega.

Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused.

Planeeritavad hooned on maksimaalselt 12 m kõrgused. Projekteeritavad kõrgused on kooskõlas Otepää valla kehtiva üldplaneeringuga (kehtestatud 2013 a). Planeering ei näe ette alal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Kagumohni katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamiseks ei ole vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Vallavalitsus on kaalunud keskkonnamõju strateegilist hindamist ning 04.12.2017 korraldusega nr 2-4-608 jätnud selle algamata.

Kruntide haljastus projekteeritakse selliselt, et on tagatud loodusliku üldmiljöö säilimine. Hoonestuse arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus on planeeritud piirkonna arhitektuuri stiili arvestavana ning loodusesse harmoneeruvana.

Maastiku struktuur ja haljastus peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu maastiku vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks maastiku väärtust.

3.7. Servituudid ja naabrusõigused

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Teeservituudid seatakse:

- Tiku katastriüksusele Pos 2 ja Pos 6 ning Tamme (55701:001:0771) kinnistule juurdepääsuks ning kergliiklus tee rajamiseks.
- kruntidele Pos 1; Pos 2; Pos 4; Pos 8 ja Pos 9 reserveeritakse maa-ala kergliiklus tee rajamiseks.

Kõik loetletud kinnisomandite kitsendused on omanike vahel kokku lepitud ning tõestatakse notariaalselt.

3.8. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 1:

- Kavandatav reovee ja veevarustuse torustik ning reovee pumpla (2 m kummalegi poole telge)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 2:

- Kavandatav Elektrilevi OÜ 0,4kV maakaabelliinid (1 m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 3:

- Kavandatav veevarustuse torustik (2 m kummalegi poole telge)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 5:

- Pos.6 vee- ja kanalisatsioonitorustik (2 m kummalegi poole liini)
- Pos. 6 sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 6:

- Kavandatav Elektrilevi OÜ 0,4kV kaabelliin (1 m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 7:

- Olemasolev vee- ja kanalisatsioonitorustik (2 m kummalegi poole liini)
- OÜ Eksiiv kaugküttetrass

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 8:

- Kavandatavad Telia AS sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)
- Olemasolevad Elektrilevi OÜ 0,4 kV maakaabelliinid (1 m kummalegi poole liini)
- Olemasolevad Elektrilevi OÜ 10 kV maakaabelliinid (1 m kummalegi poole liini)
- Kavandatav reovee ja veevarustuse torustik ning reovee pumpla (2 m kummalegi poole telge)
- Olemasolev Jõe (63602:001:0461) kinnistu 0,4 kV õhuliin (2 m kummalegi poole liini)
- Kaaraoja piiranguvöönd 100 m
- Kaaraoja ehituskeeluvöönd 50 m

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 9:

- Olemasolevad Elektrilevi OÜ 0,4 kV maakaabelliinid (1 m kummalegi poole liini)
- Olemasolevad Elektrilevi OÜ 10 kV maakaabelliinid (1 m kummalegi poole liini)
- Olemasolevad Elektrilevi OÜ keskpinge õhuliinid (10 m kummalegi poole liini)
- Kaaraoja piiranguvöönd 100 m
- Kaaraoja ehituskeeluvöönd 50 m

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste strateegiatega:

- Hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);

KORRASHOID.

Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja kinnisvara hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

VÄLISVALGUSTUS.

Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaksid olema pimedal ajal valgustatud. See tagab parema nähtavuse naabritele ja möödakäijatele.

MUUD MEETMED.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele. Hoonetele

paigaldatud turvasüsteemid (mitmesugused valvesüsteemid) tagavad parema tulemuse. Viimasel ajal on meil levinud naabrivalve põhimõtete rakendamine.

3.10 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul.

3.11. Planeeringu elluviimise kava

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Tiku katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud Otepää Vallavalitsuse 12. oktoobri 2016. a korraldusega nr 2-4-475).

Kavandatavad tegevused ning nende eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kolme ossa:

- katastriüksuste moodustamine (kruntimine)
- projekteerimine
- ehitamine

Esimeses etapis likvideeritakse nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis; alus Ehs § 72 lg 2). Rekonstrueeritakse kohaliku tee nr 6360446 ja riigitee nr 23163 ristmik ning

Detailplaneeringuga on kavandatud ehitatakse ümber ja laiendatakse kohalik tee nr 6360446 Otepää –Lüüsjärve. Seejärel ehitatakse välja ühiskasutuses olevad teed krundil Pos 10.

Seejärel kõikide planeeringualal olevate kruntide tehnovõrgud – veevarustuse ja reovee torustikud, tuletõrje veehoidla, telekommunikatsiooniliinid ning elektriliitumised.

Teises etapis ehitatakse välja kergliiklustee krundil Pos. 11 ja juurdepääsud ühiskasutuses olevalt teelt ning lõplikult planeeringuga kavandatud teedevõrk.

Kolmandas etapis ehitatakse välja kergliiklusteed, mis külgnevad ühiskasutuses oleva teega Pos. 10 ning tänavavalgustus.

Neljandas etapis ehitatakse välja hoonestus kõikidel kruntidel vastavalt arendaja võimalustele ning vajadustele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate ehitusprojektide koostamisele. Krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud

detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega (sh veevõrgu, reoveekanaliseerimise, telekommunikatsiooni- ja elektriliinid) projekteerib ja rajab piirkonna arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Lepingu alusel, mis sõlmitakse tee omaniku ja vallavalitsuse vahel, arvestades tee omaniku nõusolekut ja tingimusi, määratakse eratee avalikuks kasutamiseks või antakse üle valla munitsipaalomandisse. Tänavate maa üleandmise valla munitsipaalomandisse otsustab omavalitsus peale detailplaneeringu elluviimist vähemalt 80% ulatuses. Seni on teede korrashoiuga seondud arendaja kohustus.

Detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamise, samuti teemaa edaspidise kasutamise kohta sõlmivad ala arendaja ja Otepää Vallavalitsus pooltevahelise kokkuleppe enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisele.