



OTEPÄÄ VALLAVALITSUS

Lp koostöö tegija

Meie 06.05.2026 nr 6-7/1180

Teade Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust

Teatame Teile, et Otepää Vallavolikogu võttis [23. aprillil 2026. a otsusega nr 1-3/11](#) vastu ja suunas avalikule väljapanekule Pühajärve külas asuva Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneeringu (AB Artes Terrae OÜ töö nr DP 23131DP3).

Eelnimetatud detailplaneering on algatatud Otepää Vallavolikogu [24. oktoobril 2024. a otsusega nr 1-3/35](#). Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi pereelamumaa krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Planeeritav ala hõlmab Pühajärve külas asuvat Kullaoru katastriüksuse (katastritunnus 63601:001:0116, sihtotstarve maatulundusmaa) lõunaosa. Planeeritava ala pindala on ca 2,25 ha. Detailplaneering on kehtivat Otepää valla üldplaneeringut muutev.

Planeeringulahenduse ehitusõigus näeb ette üksikelamu maa krundi kasutamise sihtotstarbe. Lubatud on 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m² sh põhihoone kuni 300 m² ja abihoone(d) kuni 100 m²). Põhihoone lubatud suhteline kõrgus on 7,5 m ja abihoonetel 5 m ning absoluutkõrgus põhihoonel 127,50 m ja abihoonetel 125,00 m. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Suurima lubatud ehitistealune pinna sisse arvestatakse ka võimalikud terrassid. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-) rajatise jms. Detailplaneeringu lahenduse joonisel 4 on esitatud näitlikud hoonete asukohad, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires projekteerimisel täpsustada ja muuta arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid. Samal joonisel on esitatud hoonestuse peamised arhitektuursed tingimused.

Veevarustuseks on kavandatud krundile puurkaevu rajamine. Reovesi on planeeritud käidelda krundi siseselt septiku ja omapuhastiga. Hoonete soojavarustus on kavandatud lokaalküttena.

Juurdepääsutee planeeringualale säilib loode suunast riigiteelt nr 23237 Pedajamäe-Pühajärve tee Kullaoru katastriüksuse planeeringualalt välja jääva tee kaudu. Planeeringuala läbivale rattamaratoni rajale on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus Klubi Tartu Maraton kasuks Tartu Rattamaratoni Kullaoru katastriüksust läbiva rajaosa kasutamiseks liikumisrajana.

Planeeringualal asub varasemalt 100 meetrini laiendatud Neitsijärve kalda ehituskeeluvööndis olemasolev hoone. Kuna hoone on amortiseerunud, soovitakse see lammutada ning asemele ehitada uus endisest suurem hoone. Võimaldamaks uue hoone ning abihoonete ehitamist, on vajalik Kullaoru katastriüksusel ehituskeeluvööndi suurendamise muutmine 50 meetrini Neitsijärve veepiirist. Katastriüksusele olemasoleva hoone asemele uue elamu püstitamine ei ole vastuolus Otepää looduspargi kaitse-eesmärkidega. Neitsijärv on alla 10 ha suurune järv, mille looduskaitseaduse kohane ehituskeeluvööndi ulatus oleks 25 meetrit.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanekud muuta Otepää valla üldplaneeringut:

1. Maakasutusplaanil planeeringuala ulatuses muuta Neitsijärve kalda ehituskeeluvööndit 100 meetrilt 50 meetrile.
2. Muuta kehtiva Otepää valla üldplaneeringu teksti lisades lk 31 olevale loetelule järgneva punkti: „4. Neitsijärvel Pühajärve külas Kullaoru maaüksusel (63601:001:0116) 50 meetrini tavalisest veepiirist.“
3. Muuta kehtiva Otepää valla üldplaneeringu teksti lisades lk 32 olevale tekstile järgnevas lõigus alla joonitud teksti: „Kaldaalade ilme, järvemaaastiku säilitamise ja avaliku kasutuse soodustamise eesmärgil jääb kehtima 100 m ehituskeeluvööndi ulatus Pühajärve (välja arvatud eeltoodud vähendamiste osas), Pilkuse ja Neitsijärve (välja arvatud eeltoodud muutmise osas) järvedel.

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 **29. mai - 2. juuli 2026. a** Otepää Vallavalitsuses (Lipuväljak 13, Otepää) ja valla veebilehel <https://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 kuni 2. juuli 2026. a.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jorma Riivald
vallavanem

Neeme Kaurov 7664820, neeme.kaurov@otepaa.ee

Kirja saajad: Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus, Maa- ja Ruumiamet, Päästeamet, Transpordiamet, Keskkonnaamet.