

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Detailplaneeringu nimetus | Otepää linnas asuva Hundisoo tn 5a katastriüksuse detailplaneering   |
| Aadress                   | Hundisoo tn 5a, Otepää linn, Otepää vald, Valga maakond  |
| Plan ID                   | 102933   |
| Koostaja ärinimi          | Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k<br>Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526<br>loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159 |
| Vastustav arhitekt        | Loona Lepp   |
| Koostamise kuupäev        | 2025-04-16   |
| Huvitatud isik            | Tarmo Pütsepp  |

## KAUSTA SISUKORD

- Seletuskiri
- Joonis 1 – situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem, väljavõtte üldplaneeringust
- Joonis 2 – põhijoonis
- Joonis 3 – tugiplaan
- Joonis 4 – Illustratsioon

## 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 katastriüksus .....   | 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    | Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused ..... | 4 |
| 3.1  | Kontaktvööndi ja lähiala analüüs.....  | 4 |
| 3.2  | Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused .....  | 5 |
| 4    | Detailplaneeringu lahendus.....  | 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.....  | 6 |
| 4.6  | Tuleohutuse tagamine.....  | 6 |
| 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 |
| 5    | Kooskõlastuste koondtabel .....  | 8 |

## 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 abihoone 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 katastriüksus

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Lähiaadress  | Hundisoo tn 5a          |
| Asutüks      | 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 maakonnplaneering 2030+
- Otepää valla üldplaneering kehtestatud Otepää Vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14
- 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 ja nendega seotud uuringud:

- Otepää Vallavolikogu 21.03.2018 otsus nr 1-3/16 „Otepää vallasiseses linnas asuvate Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“
- Mürauuring, Promethor Oy 26.06.2022 töö nr PR10465-Y02
- Otepää Tehase ja Rummi maaüksuse detailplaneeringu KSH eelhindang. Krista Lahtvee 2020-2022
- Otepää Vallavolikogu 20.02.2025 otsus nr 1-3/20 „Otepää vallasiseses linnas asuvate Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu planeeringuala muutmine“

### 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 liikluskeem

Päas planeeritavale alale on Hundisoo tänavalt T2 (kat. 63601:001:0319).

## 2.8 Kehtivad kitsendused

- Krundi põhjaosas asub kraav laiusega 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 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

## 3.1 Kontaktvööndi ja lähiala 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 virgestuseks 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 naaberaladele.

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

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

Planeeringuliselt asub katastriüksus 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 katastriüksusele. Koostatud on keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Väljavõte mürauuringust (Promethor Oy 26.06.2022 töö nr PR10465-Y02) 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 palgitransportööridelt. 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).*

Vastavalt eelnimetatud detailplaneeringute avalikule arutelule on kohaliku omavalitsuse seisukoht, et Tehase ja Rummu detailplaneeringu järgmistes etappides koostatakse mürahinnang. Mürahinnanguga antakse edasised soovitusel müraleevendusmeetodite kohta, mida kajastatakse vastavates detailplaneeringutes.

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

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

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

20. veebruar 2025 otsusega nr 1-3/20 kehtestas Otepää Vallavolikogu Otepää vallasiseses linnas asuvate Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu planeeringuala muutmise.

Uus planeeringuala hõlmab Tehase katastriüksust (katastritunnus 55701:001:0141, pindala 100 175 m<sup>2</sup>, sihtotstarbed (90%) ja ärimaa (10%)) ja Rummu katastriüksuse (katastritunnus 63601:001:0212, pindala 89 500 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa) Otepää valla üldplaneeringus tootmismaa maakasutuse juhtotstarbega ala, Saviotsa katastriüksust (katastritunnus 63601:001:1591, pindala 17 722 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa), Savijala katastriüksust (katastritunnus 63601:001:1500, pindala 1834 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa) ja Masti katastriüksust (katastritunnus 63601:001:1592, pindala 99 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa). Planeeringuala suuruseks kujuneb ca 18,5 ha.

Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu uus planeeringuala hõlmab osaliselt Rummu katastriüksust, seega suureneb puhverala käesoleva detailplaneeringuga planeeritud alast.

### 3.2 Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

Käesolev detailplaneering järgib Otepää valla üldplaneeringu eesmärgi ja ruumilise planeerimise põhimõtteid. Olemasoleva asustusstruktuuri ja miljööväärtuslike piirkondade säilitamine, parendamine ja edasiarendamine. Looduskeskkonna ning omapärase maastikumiljöo säilitamine ja eksponeerimine. Otepää linna roheline üldilme säilitamine. Kvaliteetsete elamualade planeerimine.

## 4 Detailplaneeringu lahendus

### 4.1 Krundijaotusplaan

Krundi piire ei muudeta.

Planeeritav krunt nähakse ette krundi kasutamise otstarbed 34% üksikelamu maa (EP) ja 66% haljasala maa (HP).

### 4.2 Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

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

Planeeritud on ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine krundi kirdepoolsele osale.

Kuna hoonestusalast moodustub suure osa tiik on vajaduse korral lubatud teostada tiigi osalist täitmist. Edelapoolsele osale ehitusõigust ette nähtud ei ole.

Ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel.

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud katusekalded elamul ja abihoonel – 0-45 kraadi.
- Piirded – Piirata võib krundi või selle osa. Piiretena lubatud kasutada puidust lattaedu, võrkpiirdeid kõrgusega kuni 1,2m. Kiviaiad lubatud kõrgusega kuni 0,6m. Arvestada naaberkruntide piirte lahendustega. Läbipaistmatud piirdeaiaid ei ole lubatud.
- Hoonete materjalikäsitus - peamine viimistlusmaterjal puit. Puiduga võib kombineerida, looduskivi, krohvipinda, ehitusplaate. Linna haldusterritooriumile rajatavad palkmajad kaetakse puitlaudise või Kivivoodriga.
- Sobivad katusematerjalid on katusekivi, roog, puitsindel, puitkimm, sile katuseplekk. Imiteerivad ja plastikmaterjalid välisviimistluses keelatud.
- Abihoonete arhitektuur peab sobituma elamu arhitektuuriga.
- Hoonete arhitektuursed eskiisid koostööst enne projekti koostamist Otepää vallavalitsusega.

### 4.3 Liikluskorralduse põhimõtted

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

Parkimine korraldatakse krundisiseselt, 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 katastriüksus ei asu reoveekogumisalal ja katastriüksuse 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 tuleohutuskujale 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 SM 18.02.2021 määrusest 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**

Tänavakaitsevöönd 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 projekteerimismääradele.

Krundi omanik tellib ehitusprojekti(d) ning ehitab hooned ja rajatised ning vajaliku infrastruktuuri ning haljastuse. Krundipiiridele rajatavate ühiste piirdeaedade projekteerimise ja ehitamise finantseerivad oma kruntide piires kruntide omanikud vastavalt omavahel sõlmitavatele lepetele. Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele

põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kruntidel toimuv 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. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva

haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub ehitusprojekti alusel, igakordse krundiomaniku kulul.

Elluviimise tegevuskava etapid:

Vajalike servituutide või muude kasutusõiguste seadmine.

Tehnovõrkude ja –rajatiste rajamiseks tehniliste tingimuste taotlemine.

Erinevate ehitusprojektide koostamine.

Ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja hoonete ehitamiseks

Planeeritud tehnovõrkude, rajatiste ja hoonete ehitamine.

Vastavate kasutuslubade väljastamine valmis ehitistele.

## 5 Kooskõlastuste koondtabel

| KOOSKÕLASTAJA        | KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV<br>KOOSKÕLASTUS,<br>KOOSKÕLASTAJA  | KOOSKÕLASTUSE<br>ASUKOHT                         | MÄRKUSED  |
|----------------------|--|--|---|
| AS Otepää<br>Veevõrk | Konsulteeritud võimaluste osas liituda<br>ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniga<br>Külli Radsin vastus: on võimalik<br>liituda<br><br>26. mai 2021  | Kirjavahetus e-postiga,<br>planeeringu lisad     |   |
| Elektrilevi AS       | Liitumise hinnapakkumise<br>koostamiseks tuleb kinnistu omanikul<br>esitada liitumistaotluse.  | Kirjavahetus e-postiga,<br>planeeringu lisad     |   |
| Päästeamet           | Mati Umbleja<br><br>18.01.2023   | Allkirjastatud digitaalselt<br>planeeringu lisad |   |
| Terviseamet          | Tiia Luht<br>Amet soovib juhtida Vallavalitsuse<br>tähelepanu Hundisoo 5a kinnistu<br>kontaktvööndisse jäävatele Tehase ja<br>Rummu katastriüksuste ning<br>Hundivälja katastriüksuse<br>detailplaneeringutele, mille<br>realiseerumisel laieneb praegune<br>UPM Kymmene territoorium<br>planeeritavast elamust vastavalt 80 ja<br>33 m kaugusele. Ametile on<br>praeguseks laekunud Hundisoo ja<br>Kalda tänavatelt mitmeid<br>mürakaebusi seoses UPM Kymmene<br>tegevusega. Ametile teadaolevalt on<br>ka Vallavalitsus kaebustest teadlik.<br>Amet ei pea õigeks antud piirkonnas<br>uute elamute ehitamist vaid soovitab<br>jätta juhtfunktsioonita maad<br>puhveraladeks tööstuse ja<br>elamupiirkondade vahel.<br><br>10.01.2023 | Kirjavahetus e-postiga,<br>planeeringu lisad     | Planeerimisseadus<br>§ 133 lg 3 „Kui<br>kooskõlastamisel<br>ei viidata<br>vastuolule<br>õigusaktiga või<br>üldplaneeringuga,<br>loetakse<br>detailplaneering<br>kooskõlastatuks.“ |

Loona Lepp  
vastutav arhitekt