

OÜ MELOTRIX GRUPP

Käo tee 23
Elva linn Elva vald
Tartumaa

Reg 11170952
MTR EP000550
tel +37258115200

Töö nr: PP 2107/18
Staad: Detailplaneering
Huvitatud isik: ORT TEHNOÜLEVAATUS OÜ
Koostas: Peeter Aunapu

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

VASTUTAV SPETSIALIST: JAREK RULJAND

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	14
3.5.1.	Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi	14
3.5.2.	Elektrivarustus.....	15
3.5.3.	Sidevarustus.....	15
3.5.4.	Soojavarustus	15
3.5.5.	Tuleohutus	15
3.6.	HALJASTUS, HEAKORD, KESKKONNATINGIMUSED	16
3.6.1.	Haljastus.....	16
3.6.2.	Jäätmekäitluse korraldus.....	16
3.6.3.	Insolatsioon	17
3.6.4.	Õhureostus ja müra	17
3.7.	SERVITUUDID JA NAABRUSÕIGUSED	17
3.8.	MUUD SEADUSTEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	18
3.9.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	19
3.10.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	20

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“.

Planeeritava ala Väike-Veske katastriüksusel kehtib Väike-Veske kinnistu detailplaneering (kehtestatud Otepää Vallavolikogu 18. juuni 2015. a otsusega nr 1-4-33) ja Tiku katastriüksusel 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-, toitlustus- 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 2015-2023,
- 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).

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Kagumohni geodeetiline mõõdistus, koostatud Otepää Maamõõdubüroo OÜ poolt mais 2017, töö nr 1/01.17.
- Väike-Veske geodeetiline mõõdistus, koostatud Otepää Maamõõdubüroo OÜ poolt aprillis 2017, töö nr 4/4.17.
- Ala-Veske geodeetiline mõõdistus, koostatud Otepää Maamõõdubüroo OÜ poolt novembris 2017, töö nr 2/11.17.

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.

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.

Alates 15. jaanuarist 2018. a on Veske kinnistu omanik JRO CAPITAL OÜ, kes 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 muutmine 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 reaalselt 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 on kokku ca 3,5 ha.

Planeeringuala asub Otepää vallas, Otepää vallasisese 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 Veske (katastritunnus 63601:001:0409) ja Mäe (katastritunnus 63602:001:2251) katastriüksustega, mõlema sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Veske katastriüksuse põhja- ja kirdepiir on vallasisese Otepää linna ja Otepää küla lahkmejooneks.

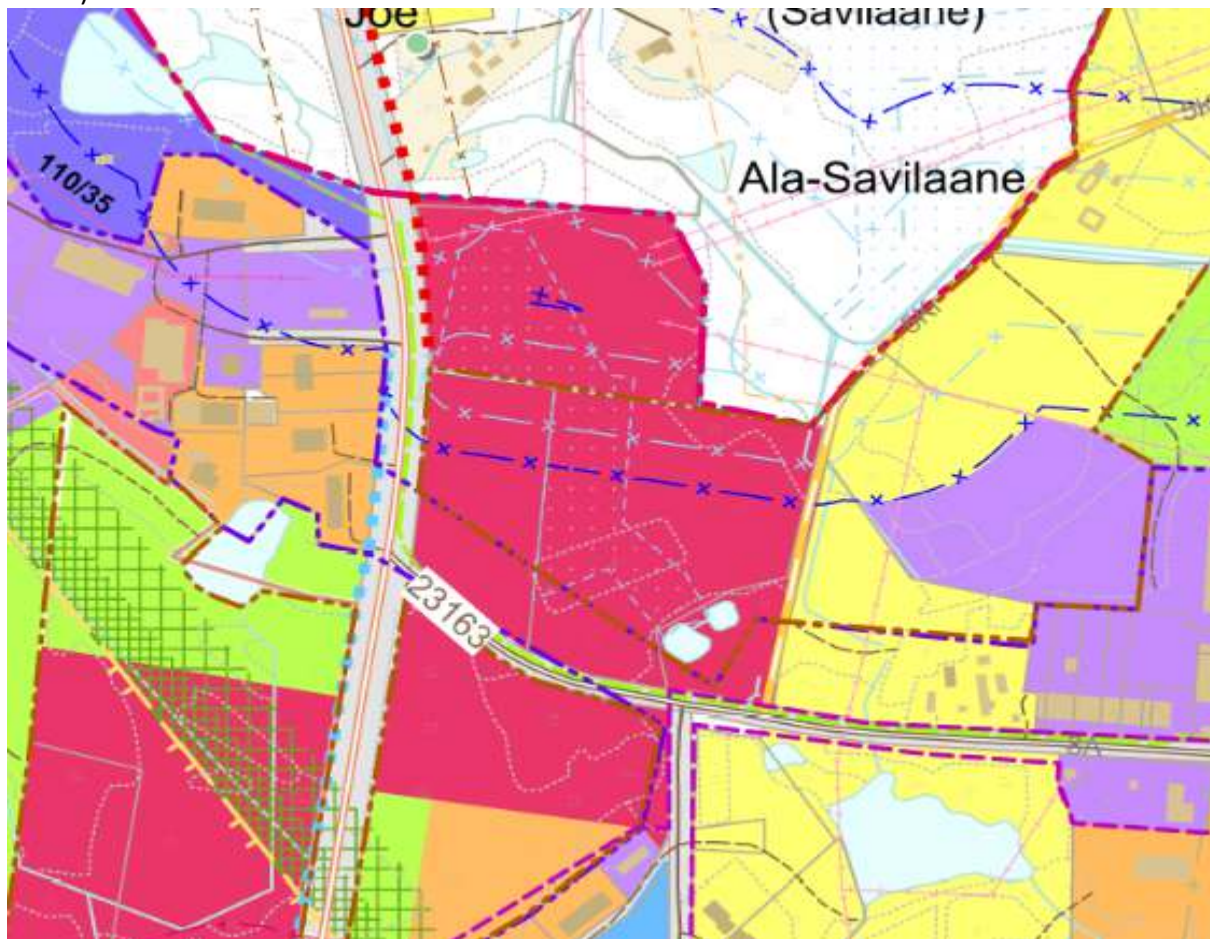
Otepää kesklinna reguleeritavast teederistmikust on planeeritav ala umbes 700 meetri kaugusel. Planeeringuala paiknemine riigitee nr 46 vahetus läheduses ja teede hargnemine Tartu-Võru-Rõngu suunas loovad head võimalused ligipääsudeks ning teenuste pakkumiseks. Planeeritavast alast ca 300 m kaugusel 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 ja Tiku katastriüksuse detailplaneeringutega on kavandatud autoteeninduse ja tankla kompleks. Väike-Veske krundil on detailplaneering suures osas rakendunud- valminud on autode tehnoülevaatuse punkt ning 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-, toitlustus- 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. Väljavõtte Otepää valla üldplaneeringust. Tumepunane värv näitab segafunktsiooniga maa paiknemist.

Planeeritava ala kogupindala on 35 081m². Planeeritav ala on valdavalt hoonestamata. Hoonetest ja rajatistest asuvad Väike-Veske katastriüksusel planeeringu koostamise ajal sõidukite tehnoulevaatuse hoone (ehitisealune pind 177,1m²; ehr kood 120748335) ning autopesula (ehitisealune pind 127,4m²; ehr kood 220807605).

Reljeefilt on planeeritav ala liigendatud. Kõrguste vahe ei ole Otepää kõrgustiku kohta kuigi suur- erinevused mitte üle kolme meetri. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on Balti süsteemis 118,00 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 riigiteede kaitsevööndid (30 meetri ulatuses tee äärmise raja servast).

Planeeritav ala kannatab osaliselt liigniiskuse all, mistõttu on sinna rajatud maaparandusehitist KORTINA-4 (MPS kood/ehitise kood 2103680010020/001).

Planeeringuala põhjaosa piirneb Kortina-4 maaparandussüsteemi eesvooluga, millel on vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punktile 3 50 meetri laiune piiranguvöönd.



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. laneeritaval alal puudub märkimisväärne kõrghaljastus. Kõlvikuliselt koosneb Väike-Veske katastriüksus ja Kagumohni katastriüksus valdavalt 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 vastavalt krundil kehtivale detailplaneeringule 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 reserveeritud ala perspektiivseks kergliiklusteeks, mis algab Tiku kinnistult ja kulgeb paralleelselt riigiteega nr 23163

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 looduspiirkonna 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 arhitektuurset 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 ilmestamiseks soovitatav kasutada kombineeritult väarikaid 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.

Tabel 1

POSITSIOONI NR JOONISEL	MOODUSTATAKSE MAAÜKSUSEST	PLANEERINGUEELNE MAAKASUTUS	PLAN.EELNE PINDALA M ²	nr	PLANEERINGSJÄRGNE MAAKASUTUS	PLAN.JÄRGNE PINDALA M ²
POS.1	VÄIKE-VESKE 63601:001:0175	100%ÄRIMAA	5820	1	LH-70% ÄK-30%	2187
POS.2				2	LH-70% ÄK-30%	1590
POS.3				3	ÄK-70% ÄV-30%	2043
POS.4	KAGUMOHNI 63601:001:0410	100%MAATULUN- DUSMAA	22654	4	ÄK-70% LH-30%	2400
POS.5				5	ÄK-70% LH-30%	4230
POS.6				6	ÄK-70% ÄV-30%	2076
POS.7				7	ÄK-70% ÄV-30%	2430
POS.8				8	ÄK-70% ÄV-30%	7259
POS.9	ALA-VESKE 63601:001:0175	100%TRANSPORDI- MAA	4027	9	ÄK-70% ÄV-30%	1845
POS.10				10	ÄK-70% ÄV-30%	2182
POS.11	KAGUMOHNI 63601:001:0410	100%MAATULUN- DUSMAA	22654	11	LT-100%	4259

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

3.3.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus

Moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigused ja juurdepääsuteede paiknemine, kavandatakse parkimiskohtade vajadus ning soovitud olmejäätmete kogumise kontainerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp peab järgima kaubandus-teenindushoonetele omast funktsionalistlikku stiili. Määratud on korruselisus ja katusekalded. Hoonestuse tüüp vaba, lubatud viil- kui ka parapettlahendustega 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 Kagumohni teega.

Planeeritavate kruntide platside ja teede vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koosseisus. Lubatud on planeeringualal asuvate kruntide põhiootstarbe teenindamiseks teede, platside ning tehovõrkude püstitamine. Detailplaneeringuga on lubatud kruntidel Pos 2 ja Pos 3 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

<i>Pos nr joonisel/ krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala, sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Krundi kavandatud max ehitisealune pind</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	<i>katusekalde vahemik</i>
1 / uus krunt	2187 m ² 70% LH 30% ÄK	2 kaubandus ja teenindus- hoonet	300 m ²	9 m	0-25 °
2 / uus krunt	1590 m ² 70% LH 30% ÄK	2 kaubandus ja teenindus- hoonet	300 m ²	9 m	0-25 °
3 / uus krunt	2043 m ² 70% ÄK 30% ÄV	2 kaubandus ja teenindus- hoonet	400 m ²	9 m	0-25 °
4 / uus krunt	2400 m ² 70% ÄK 30% LH	3 kaubandus ja teenindus- hoonet	400 m ²	9 m	0-25 °
5 / uus krunt	4230 m ² 70% ÄK 30% LH	4 kaubandus ja teenindus- hoonet	2000 m ²	12 m	0-25 °
6 / uus krunt	2076 m ² 70% ÄK 30% ÄV	4 kaubandus ja teenindus- hoonet	800 m ²	12 m	0-25 °
7 / uus krunt	2430 m ² 70% ÄK 30% ÄV	4 kaubandus ja teenindus- hoonet	800 m ²	12 m	0-25 °
8 / uus krunt	7259 m ² 70% ÄK 30% ÄV	6 kaubandus ja teenindus- hoonet	2600 m ²	12 m	0-25 °
9 / uus krunt	1845 m ² 70% ÄK 30% ÄV	2 kaubandus ja teenindus- hoonet	400 m ²	12 m	0-25 °
10 / uus krunt	2182 m ² 70% ÄK 30% ÄV	3 kaubandus ja teenindus- hoonet	600 m ²	9 m	0-25 °
11 / uus krunt	4259 m ² 100% LT	-	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarbe tähised:

ÄK - kaubandus, tootlustus- ja teenindushoonete maa

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja –tootmishoone maa

LH - hooldusjaama maa

LT - tee ja tänav maa

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

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 2016. a. 2271 a/ööp ning riigiteega nr 23163 Alajaam – Vana – Otepää km 0,08-0,26, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2016.a. km 0,08-0,21 on 677 a/ööp ning 0,21-0,26 on 286 a/ööp.

Planeeringu põhijoonisele on kantud ning planeeringu koostamisel on arvestatud AS Teede Tehnokeskuse poolt koostatud teeprojekti riigitee nr 46 Tatra – Otepää – Sangaste km 12,9-25,7 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. 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 Maanteeametile 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 Maanteeamet. Planeeringualal Ehitusseadustiku § 27 alusel projekteerimistingimuste andmisel kaasata Maanteeamet 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 normtasemete tagamiseks. Maanteeamet 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. 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 10x160 meetrit parempöördeks.

Kinnistu perspektiivsel haljastamisel arvestada, et haljastus jm nähtavust piiravad takistused ei jääks nähtavuskolmnurka. Sademevee juhtimine riigitee teemaale on keelatud.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel 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. 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. Kõik parkimiskohad projekteerida madala äärekiviga.

Planeeritavate teede ja platside katteks on kavandatud kruuskate, kuid keelatud pole ka teised nõuetele vastavad katted. Planeeringus kavandatavate sõiduteede täpne laius ja paiknemine täpsustatakse. Teed ja platsid ehitatakse välja vastavalt ehitusprojektidele arvestades perspektiivseid vajadusi ja liikluskorraldust.

Sõidutee katend koosneb:

- tihendatud kruuskate 150 mm
- dreenkiht keskliivast 300-400 mm
- aluspinna

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. Kruntidel Pos 1 ja Pos 2 on kehtiva Väike-Veske detailplaneeringuga ette nähtud kergliiklustee, mille paiknemist käesoleva planeeringuga ei muudeta. Planeeringuala lõunapiirile on reserveeritud ala perspektiivseks kergliiklusteks, mis algab Tiku kinnistult ja kulgeb paralleelselt riigiteega nr 23163

3.5. Tehnovõrgud ja rajatised, tuleohutus

Väike-Veske katastriüksusel asuvad tehnovõrgud – side kaabelliin, 0.4 ja 10 kV elektri kaabelliinid, vee- ja kanalisatsioonitrassid 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

Moodustatavatel Väike-Veske ja Veske Pesula kruntidel on liitumised Otepää linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Samuti on kruntidel elektriliitumine, telekommunikatsiooniühendus ning tsentraalne küte. Moodustatavad krundid Pos 4 kuni Pos 10 varustatakse veega riigitee nr 23163 Alajaam-Vana-Otepää tee ääres paiknevast veetrassist. Riigiteega ristumisel paigaldatakse trass kinnisel meetodil. Trass läbib krundi pos.4 ning kulgeb mööda kavandatavat transpordimaad (krunt Pos 11) tarbijateni. 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 110, mis võimaldab tuletõrjesisiku paigaldamise. Täpsemad lahendused antakse välisvõrkude ehitusprojektide koosseisus. Planeeritavate kruntide majandus- joogivee arvutuslik voluhulk on 15 m³/d.

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.

Planeeritav kanalisatsioon on isevooline kuni pumplani, mis paikneb krundi Pos 5 kirdenurgas, tee vahetus läheduses. Kuna pinnareljeef ei võimalda isevoollises 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 malmluukidega.

Sajuvee kanaliseerimist torustikku ja uute drenaazisüsteemide rajamist ei ole planeeringuga kavandatud. Sajuvee ärajuhtimiseks on kavandatud lahtine kuivenduskraav, mis läbib moodustatavaid krunte Pos 5; Pos 6 ja Pos 11. Kraav suubub Kortina- 4 maaparandussüsteemi eesvoolu peakraavi. Kavandatavasse kuivenduskraavi on võimalik juhtida sajuveed ka väljaspoole planeeringuala jäävalt Tiku maaüksuselt.

3.5.2. Elektrivarustus

Planeeritaval alal asuvad krundid Pos 2 ja Pos 3 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 4 kuni Pos 10 lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 13.september 2018 tehnilistele tingimustele nr 316164. Moodustatavate kruntide elektrivarustuseks ehitatakse maa-alused kaabelliinid krundil Pos 5 asuvast transiitkilbist. Liinid ehitatakse avalikus kasutuses oleva ja kavandatava tee teemaale. Kruntide elektriühenduseks paigaldatakse kruntide piiridele sokliga 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 kinnistusesised madalpingeliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus. Antud lahendused ja tingimused on kokkulepitud ja kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga.

3.5.3. Sidevarustus

Planeeritavatel kruntidel Pos 2 ja Pos 3 on telekommunikatsiooniliinid ja liitumised eelnevalt olemas. Hoonestusala alla jäävate side kaabelliinide kaitsmine (kaablid paigaldatakse torudesse või kanalitesse) lahendatakse ehitusprojektidega vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Kruntidele Pos 4 kuni Pos 10 ehitatakse telekommunikatsioonivõrk välja vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

3.5.4. Soojavarustus

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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonestusalal

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 tuleohutuspõhised ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele. Kavandatavate hoonete tuleohutusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peab aga iga planeeritav hoone vastama tuleohutusklassi TP-3 nõuetele.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 /A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ peab kaubandus-teenindushoonetele (IV ja VI kasutusviis) tagama vajalikus koguses (20 l/sek kolme tunni jooksul) kustutusvee olemasolu max 100 meetri kaugusel. Välis-tuletõrjevõrke saadakse olemasolevast hüdrantist Väike-Veske kinnistul ning teemaale Pos 11 rajatavast hüdrantist. Olemasolevad torustikud võimaldavad käesoleval ajal saada kustutusvett 10 l/sek kolme tunni jooksul. Kui linna ühisveevõrk ei suuda tagada vajalikke vooluhulkasid, lahendatakse tuletõrje veevarustus kruntidele ehitatavate veehoidlate baasil. Veehoidlad lahendatakse ehitusprojektide koosseisudes.

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 võrseid. 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.

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. Insolatsioon

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 2015. a 2271 autot ööpäevas) liiklusega riigitee nr 46 ääres. Kavandatavad hooned küll suurendavad lokaalset liikluskooormust, 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 algatamata.

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 1, Pos 2 ja Pos 3 krundile juurdepääsuks.
- krundile Pos 3 juurdepääsuks krundile Pos 1 ja Pos 2.
- krundile Pos 9 juurdepääsuks krundile Pos 10.
- krundile Pos 10 juurdepääsuks krundile Pos 9.

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

3.8. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 1:

- ORT Tehnoülevaatus OÜ kanalisatsiooni ja veevarustuse trass (2 m kummalegi poole telge)
- Elektrilevi OÜ 0,4kV ja 10kV maakaabelliinid (1 m kummalegi poole liini)
- Telia AS sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 2:

- ORT Tehnoülevaatus OÜ kanalisatsiooni ja veevarustuse trass (2 m kummalegi poole telge)
- ORT Tehnoülevaatus OÜ 0,4kV kaabelliinid (1 m kummalegi poole liini)
- Telia AS sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)
- Elektrilevi OÜ 0,4kV ja 10kV maakaabelliinid (1 m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 3:

- Telia AS sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)
- OÜ Eksiiv kaugküttetrass

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 4:

- Kavandatav vee- ja kanalisatsioonitrass (2 m kummalegi poole liini)
- Telia AS sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)
- OÜ Eksiiv kaugküttetrass

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 5:

- Kavandatavad Elektrilevi OÜ 0,4kV kaabelliinid (1 m kummalegi poole liini)
- Kavandatavad Telia AS sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 7:

- Kavandatav vee- ja kanalisatsioonitrass (2 m kummalegi poole liini)
- Kavandatavad Telia AS sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 8:

- Kavandatavad Telia AS sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 9:

- Kavandatavad Telia AS sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)

Kitsendused planeeritaval katastriüksusel Pos 10:

- OÜ Eksiiv kaugküttetrass

Kitsendused planeeritaval Tiku katastriüksuse osal:

- OÜ Eksiiv kaugküttetrass
- Telia AS sidekaablid (1 m kummalegi poole liini)

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 rakendamise võimalused

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 kruntidel Pos 1; Pos 2 ja Pos 3 kehtiv Väike-Veske kinnistu detailplaneering (kehtestatud Otepää Vallavolikogu 18. juuni 2015. a otsusega nr 1-4-33) ja käesoleva planeeringuga hõlmatud Tiku krundi osal Tiku katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud Otepää Vallavalitsuse 12. oktoobri 2016. a korraldusega nr 2-4-475).

Kavandatavad tegevused ning nendele eelnevad ja järgnevad tegevused jagatakse omakorda kahte ossa:

- projekteerimine
- ehitamine

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne krundile mistahes hoonete ehitusloa väljastamist.

Esimeses etapis ehitatakse välja juurdepääsutee Tiku kinnistult krundile Pos 5, seejärel vastavalt vajadustele tehnovõrgud ning hooned.

Teises etapis ehitatakse välja ülejäänud planeeringuga kavandatud teedevõrk ning tehnovõrgud.

Kolmandas etapis ehitatakse välja planeeringuga kavandatud hoonestus.

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. Tuletõrjesisikute väljaehitamine ja veega varustamise kohustus on arendajal, samuti on arendaja kohustuseks juurdepääsuteede väljaehitamine. Lepingul 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 ülevõtmise valla munitsipaalomandisse otsustab omavalitsus peale detailplaneeringu elluviimist vähemalt 80% ulatuses. Seni on teede korraldusega seonduv arendaja kohustus.

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