

**Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a,
Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksuste
detailplaneering**
Otepää linn Otepää vald
ESKIIS



Maa-ameti kaldaerofoto 20.04.2023

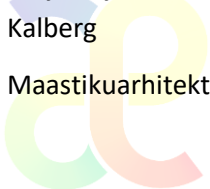
Töö nr: 22131DP3

Tartu 2023

Huvitatud isik: Ugandi Capital OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija tase 7, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1.	Üldosa	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
1.5.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	11
1.5.1.	Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek	11
1.5.2.	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	12
1.6.	Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega varem kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks muutumine	13
2.	Planeerimise lahendus	14
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	14
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	14
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	15
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	15
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	16
2.6.	Tehnovõrgud	16
2.6.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	16
2.6.2.	Veevarustus	16
2.6.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	17
2.6.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	17
2.6.5.	Soojavarustus	18
2.6.6.	Telekommunikatsioonivarustus	18
2.7.	Kujad	18
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	18
2.9.	Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	18
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	19
2.11.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus	20
2.12.	Planeeringu elluviimine	20
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	20
4.	Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)	21
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	22
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000	23
3.	Olemasolev olukord M 1:500	24
4.	Põhijoonis - eskiis M 1:500	25



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala suurusega on u 0,65 ha hõlmab Otepää vallas Otepää linnas järgnevaid katastriüksusi:

- Pühajärve tee 6 (katastritunnus 55601:004:0610, pindala 1297 m², sihtotstarve elamumaa);
- Pühajärve tee 8 (katastritunnus 55601:004:0790, pindala 2706 m², sihtotstarve elamumaa);
- Lipuväljak 7a (katastritunnus 55601:004:0142, pindala 133 m², sihtotstarve elamumaa);
- Lipuväljak 7b (katastritunnus 55601:004:1730, pindala 807 m², sihtotstarve elamumaa);
- Alajaama haljasala (katastritunnus 55601:004:0028, pindala 524 m², sihtotstarve sotsiaalmaa alaliik üldkasutatav maa);
- Kopli tn T1 (katastriüksus 63601:001:0445, sihtotstarve transpordimaa) u 150 m² suuruses osas;
- 23195 Otepää-Kääriku-Kurevere tee (katastritunnus 55601:007:0012) u 1000 m² suuruses osas.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse kaalumise kahe korterelamu rajamiseks. Lisaks üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneering on praegu kehtivat Otepää valla üldplaneeringut muutev.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Otepää vallavolikogu 22. detsembri 2022. a otsus nr 1-3/52 „Otepää vallasiseses linnas asuvate Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ” koos lisadega.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Kagu Geodeesia OÜ poolt 2022. a novembris mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 22T097; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringule on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja Kobras OÜ.

Planeeringuga kavandatavate hoonete arhitektuurse lahenduse autor on Arhitektuuribüroo Korrus OÜ.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Lipuväljak 7a krundil asub 1-korruseline üksikelamu, Pühajärve tee 6 asub 1-korruseline abihoone, Pühajärve tee 8 asub 2-korruseline üksikelamu ning abihoone. Ülejäänud planeeringualasse jäävad katastriüksused on hooneteta. Planeeringuala keskosas kasvab väiksemate gruppidega lehtpuid ning üks kuusk. Pühajärve tee 8 krundi lõunaosa on kasutusel aiamaana.

Planeeringualale on juurdepääsud planeeringuala lääneserval olevalt Pühajärve teelt, mis on Otepää linna sisene Otepää-Kääriku-Kurevere kõrvalmaantee (tee nr 23195) osa ning ida poolt Kopli ja Munamäe põik tänavatelt. Pühajärve teel on kahepoolne kõnnitee, Kopli tänav planeeringualani viivas lõigus ja Munamäe põik tänav on kvartalisisesed tänavad, millel eraldatud kõnniteed ei ole.

Planeeringuala on varustatud ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise telekommunikatsiooni, kaugkütte ja elektri võrkudega, Pühajärve teel on tänavavalgustusmastid.

Planeeringuala reljeef langeb kirde suunas, suurim pinnakõrguste vahe on u 4 m.

Planeeritud katastriüksuse olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Otepää vallasiseses Otepää linna keskses vallavalitsuse hoonest ja keskväljakust u 150 m kaugusel lõuna suunas. Piirneval alal on valdavalt elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Põhja suunas on ka ärimaa sihtotstarbega Lipuväljak 5 katastriüksus ja tootmismaa sihtotstarbega Lipuväljak 4a katastriüksus. Läheduses on lisaks teisigi ärimaa sihtotstarbega katastriüksusi, kus asub muuhulgas toitlustusasutusi ja majutuskohi. Läänes piirneb ala ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Virulombi tn 2 katastriüksus, kus asub Otepää kultuurimaja. Ligikaudu 150 m kaugusel põhja suunas asub Tartu mnt 2 katastriüksusel Otepää tervisekeskus. Planeeringualast u 50 m kaugusel lõuna suunas asub lasteaed. Planeeringualast kagu suunda jäävad korterelamud, mis on valdavalt 2-3 korruselised, Kopli tn 2a katastriüksusel olev korterelamu on osaliselt 4-korruseline. Lõuna ja edela poole jääb peamiselt väikeelamutega hoonestatud ala. Planeeringualast läänes on Virulombi park, kus on rohkelt kõrghaljastust ning mänguväljak.

Pühajärve teel asuvad hooned tänava poolisel krundipiiril. Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt krohvi ja puitlaudist. Kasutatud on erinevaid katusetüüpe – esineb nii lame-, kelp- kui ka viilkatuseid. Korterelamud on peamiselt madala viilkatusega või lamekatusega.

Otepää valla kehtiv üldplaneering

Otepää valla üldplaneeringuga (kehtestatud Otepää Vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14) on

Pühajärve tee 8 katastriüksus ja Pühajärve tee 6 katastriüksuse lõunaosa määratud kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutushoone ning kontori- ja büroohoone maaks. Lipuväljak 7b katastriüksuse

lõunaosa on määratud pereelamu maaks. Pühajärve tee 6 ja Lipuväljak 7b katastriüksuse põhjaosa ning

Lipuväljak 7a ja Alajaama haljasala katastriüksus on määratud keskuse maaks.

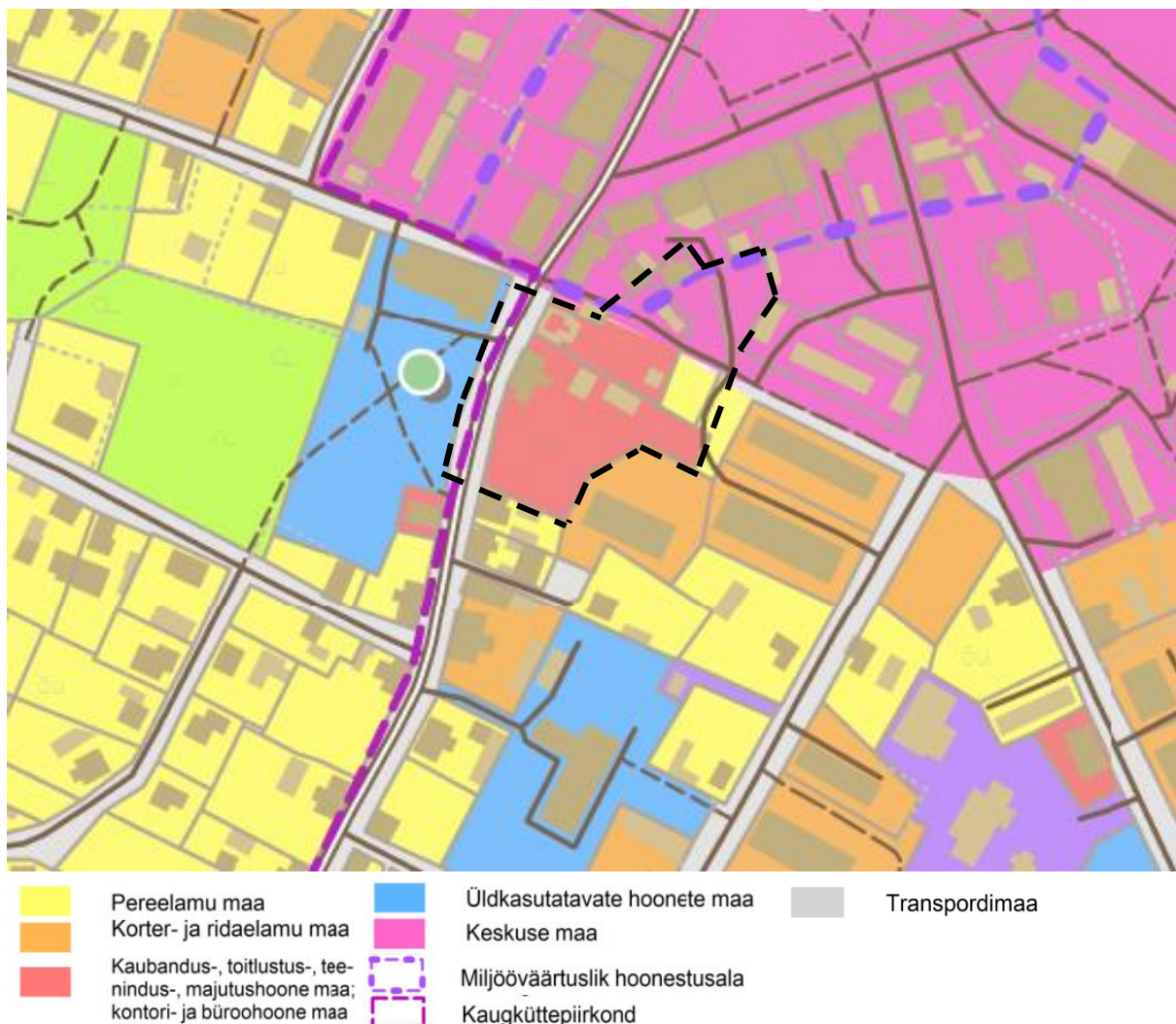
Kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa on üldplaneeringu mõistes teenindushoonete rajamiseks mõeldud maa. Üldplaneeringuga määratud ehitamise põhimõtete ja tingimuste kohaselt on korruselisuse määramisel peamine tingimus sobivus olemasolevasse keskkonda. Lubatud on maksimaalselt kolmekorruselised hooned kõrgusega 12 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni.

Keskuse maa on üldplaneeringu mõistes piirkond, kus funktsioonide eristamine ei ole otstarbekas või üldplaneeringu seisukohast vajalik, pigem suurendavad erinevate maakasutuste külgnemine ja kattumine keskuseala väärtust. Keskuse maa-alana määratletud alal võivad asuda elamud, kaubandus- ja teenindus ning avalikku teenust pakkuvad asutused. Üldplaneeringuga määratud ehitamise põhimõtete ja tingimuste kohaselt järgitakse hoonestuse planeerimisel naaberalade hoonestuse arhitektuurseid lahendusi, mahte ja korruselisust. Korruselisuse määramisel on peamine tingimus sobivus olemasolevasse keskkonda. Lubatud on kolmekorruselised hooned kõrgusega 12 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni. Detailplaneeringuga võib põhjendatud vajaduse korral ja omaavalitsuse kaalutusotsuse alusel üldplaneeringut muuta, viies detailplaneeringu

koostamise raames läbi arhitektuurikonkursi, kontaktvööndi analüüsi ja sotsiaalsete mõjude hindamise. Detailplaneeringu kohaselt ei kavandata korterelamuid keskuse maaks määratud alale, keskuse maale jääb vaid jäätmemaja asukoht.

Otepää linna keskuse maa territoorium on osaliselt määratletud kui miljööväärtuslik hoonestusala (Raekoda ja selle lähiümbrus). Detailplaneeringu ala jääb väikeses ulatuses miljööväärtusliku hoonestusala piiresse, kuid detailplaneeringuga ei kavandata hoonestust miljööväärtuslikule hoonestusalale.

Pereelamu maal on suurim lubatud hoone kõrgus 10 m meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni. Hoonestatud keskkonnas uushoonestuse arhitektuurinõuete seadmisel olemasoleval elumumaal arvestatakse juba väljakujunenud keskkonda: hoonestusjoont, hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, katusekuju, välisviimistlust.



Skeem 1. Väljavõte Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala asukoht on tähistatud musta kriipsjoonega.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei vasta täies mahus kehtivale Otepää valla üldplaneeringule ja detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe, hoonete kõrguse ja korruselisuse osas.



Otepää valla koostatav üldplaneering

Otepää valla uue üldplaneeringu koostamine on algatatud Otepää Vallavolikogu 18.10.2018. a otsusega nr 1-3/58. Hetkel (24.04 kuni 24.05.2023) toimub Otepää valla üldplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõude avalik väljapanek. Üldplaneeringu eskiisi järgi (seisuga 29.03.2023) on planeeringuala valdavas osas määratud segaotstarbega maa-alaks, vaid „Alajaama haljasala“ maaüksuse osa on määratud haljasala ja parkmetsa maa-ala otstarbega.



Skeem 2. Väljavõtte koostatava uues Otepää valla üldplaneeringus maakasutuse joonisest. Planeeringuala asukoht on tähistatud musta kriipsjoonega.

Segaotstarbega maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: pereelamu maa-ala, korter- ja ridaelamu maa-ala (lubatud ainult tiheasustusaladel ja kompaktse asustusega aladel), äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, transpordi maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, kogukondliku aianduse maa-ala, riigikaitse maa-ala (kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maana). Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Maakasutus- ja ehitustingimuste puhul lähtutakse vastava juhtotstarbe kohta käivas peatükis toodud tingimustest.

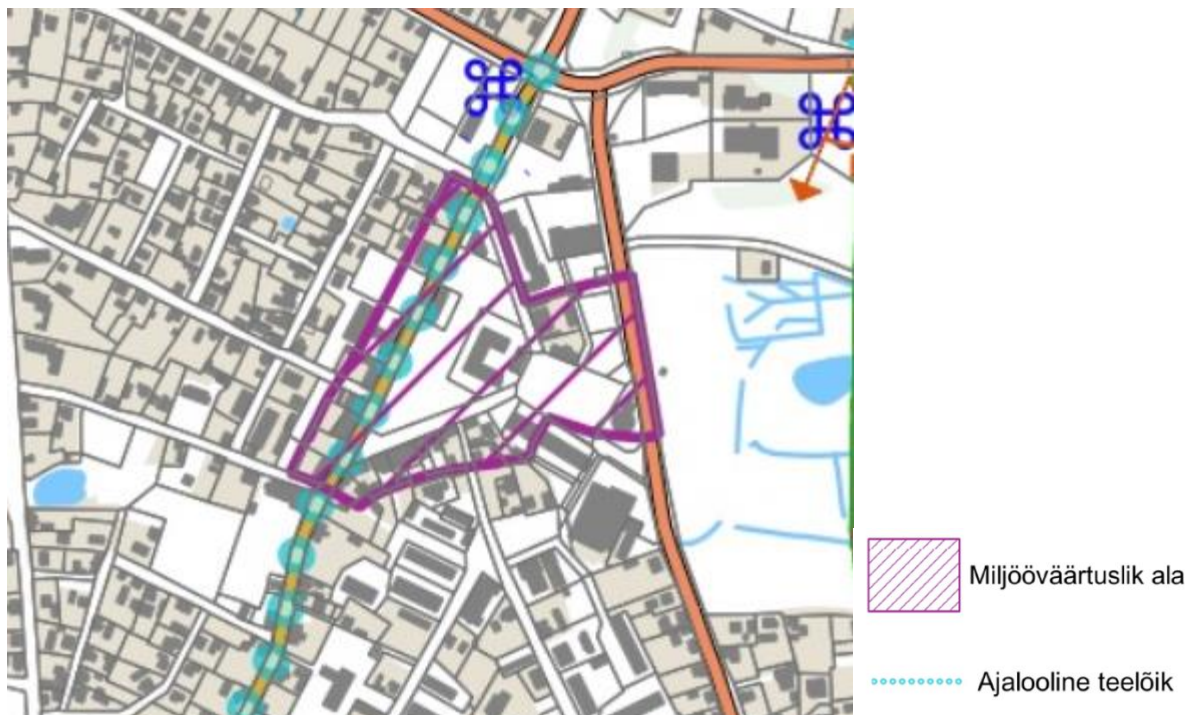
Rida- ja korterelamu maa-ala on alaliseks elamiseks ette nähtud ridaelamu või korterelamu (rohkem kui kolme korteriga elamu) alune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ning

ehitist teenindav maa. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised ja rajatised (teed, tehnovõrgud, mänguväljakud). Koostatava üldplaneeringu seletuskirjas on rida- ja korterelamu maa-ala maakasutus- ja ehitustingimuste juures välja toodud, et hoone kõrguse määramisel on peamine tingimus sobivus olemasolevasse keskkonda. Kavandatava tegevuse puhul on lisaks asjakohane arvestada, et korterelamute planeerimisel tuleb rajada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta, kusjuures lubatud on ka parkimine lähedal asuval katastriüksusel, kui naabriga on saavutatud kokkulepe servituudi seadmiseks. Hoonestuse rajamisel ja rekonstrueerimisel arvestatakse juba väljakujunenud keskkonda: tänava hoonestusjoont (võimalusel), lähiümbruses asuvate hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, sokli, katuseharja ja räästa kõrgust, katusekuju, välisviimistlusmaterjale.

Detailplaneeringu ala kuulub üldplaneeringuga määratava kesklinna ala hulka, mis on mõeldud eeskätt

kaubandus-, teenindus- ja vaba aja veetmisega seonduvate asutuste ja ettevõtete, ühiskondlike hoonete ning alumisel korrusel paiknevate kaubandus- ja teenindusruumidega elamute rajamiseks. Üldised maakasutus- ja ehitustingimused näevad ette polüfunktsionaalsete hoonete eelistamist (nt kavandada hoonete esimesele korrusele äriruumid) või vaheldumisi elamute, ühiskondlike- ja ärihoonete kavandamist. Suurim lubatud täisehitusprotsent on 90% katastriüksuse pindalast ning hoonestuse planeerimisel tuleb soovituslikult arvestada ja analüüsida hoonestatud naaberkatastriüksuste hoonestuse arhitektuurseid lahendusi, mahte ja korruselisust.

Otepää linna raekoda ja selle lähiümbrus on koostatavas üldplaneeringus määratletud miljööväärtusliku alana, käesoleva detailplaneeringu ala jääb selle piiresse vaid väga väikeses ulatuses. Detailplaneeringuga ei kavandata hoonestust miljööväärtuslikule alale.

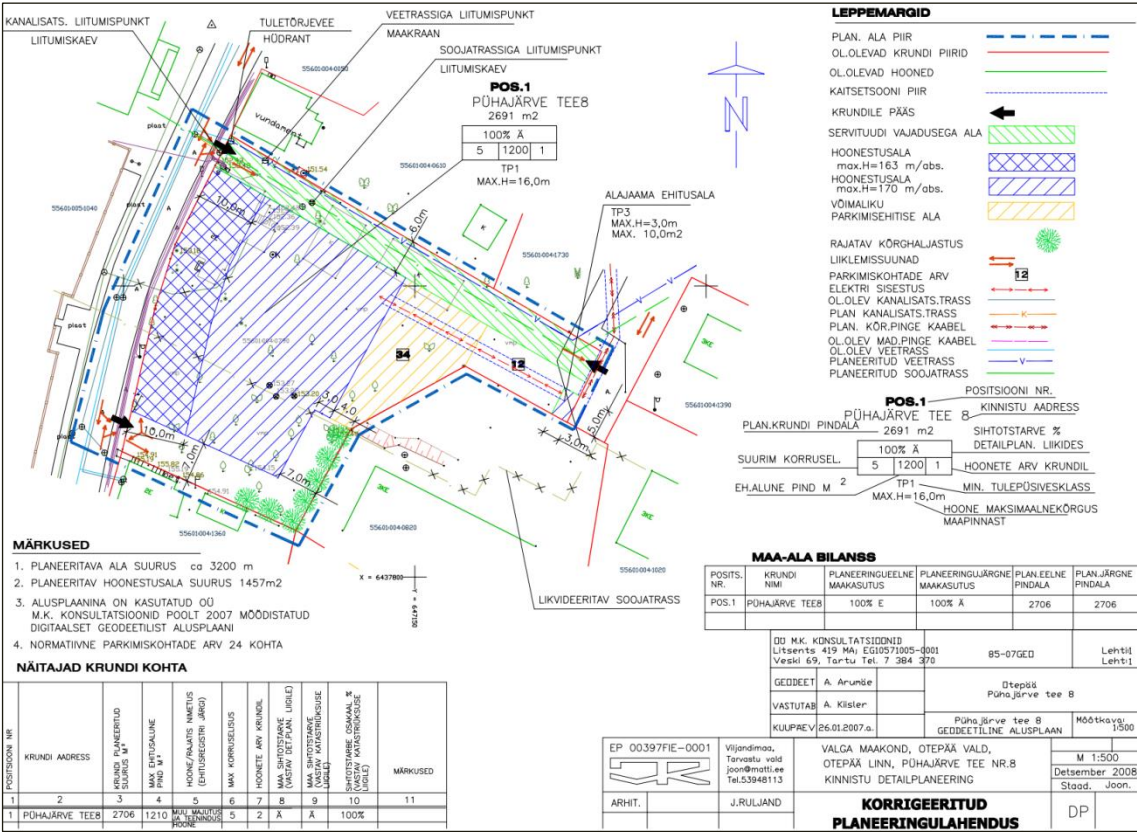


Skeem 3. Väljavõte koostatava Otepää valla üldplaneeringu joonisest „Väärtused ja rekreatsioon“.

Kehtiv detailplaneering

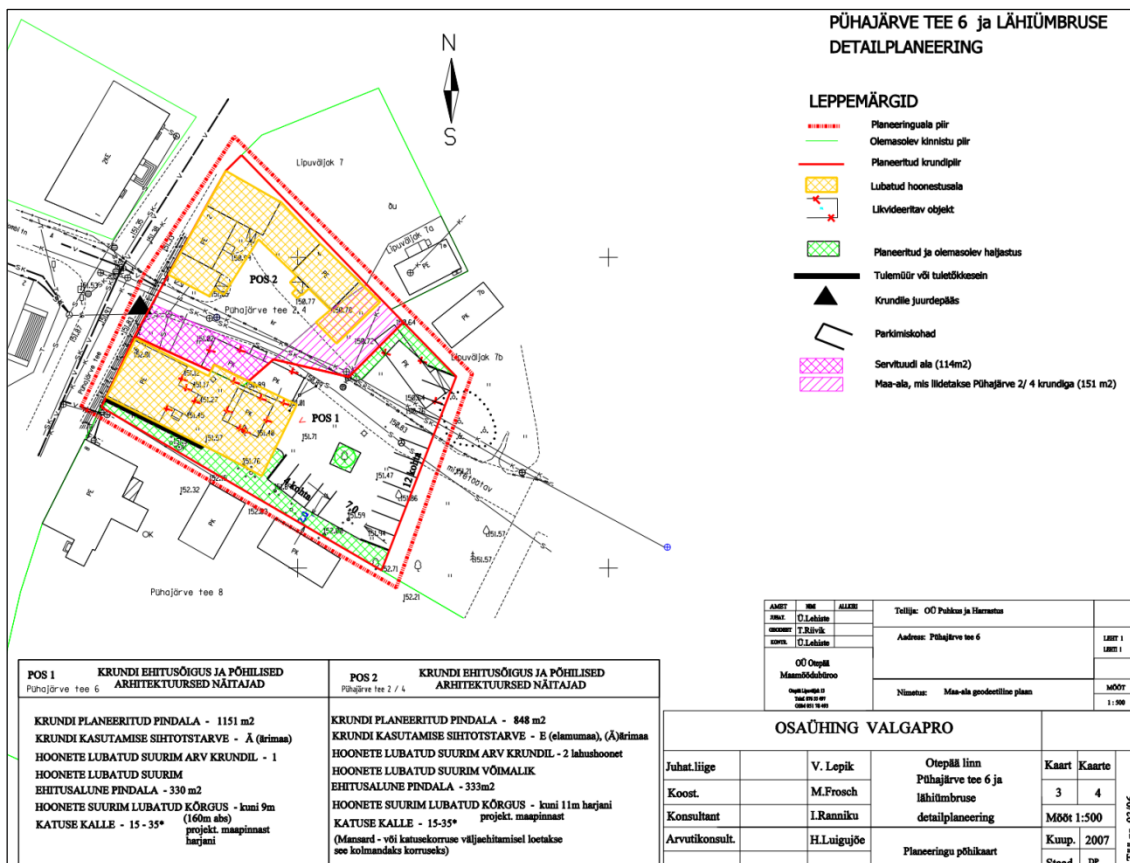
Pühajärve tee 8 krundil kehtiva detailplaneeringu järgi on krundile lubatud ehitada kuni 5-korruseline äriotstarbeline hoone kõrgusega kuni 16 m maapinnast (vt Skeem 4), mis on 4 m võrra kõrgem

kehtiva üldplaneeringuga lubatud hoone kõrgusest. Pühajärve tee 6 kehtiva detailplaneeringu järgi on krundile lubatud maapinnast kuni 9 m kõrguse ärihoone ehitamine (vt Skeem 5). Planeeringuid ei ole ellu viidud.



Skeem 4. Pühajärve tee 8 kehtiva detailplaneeringu joonis.





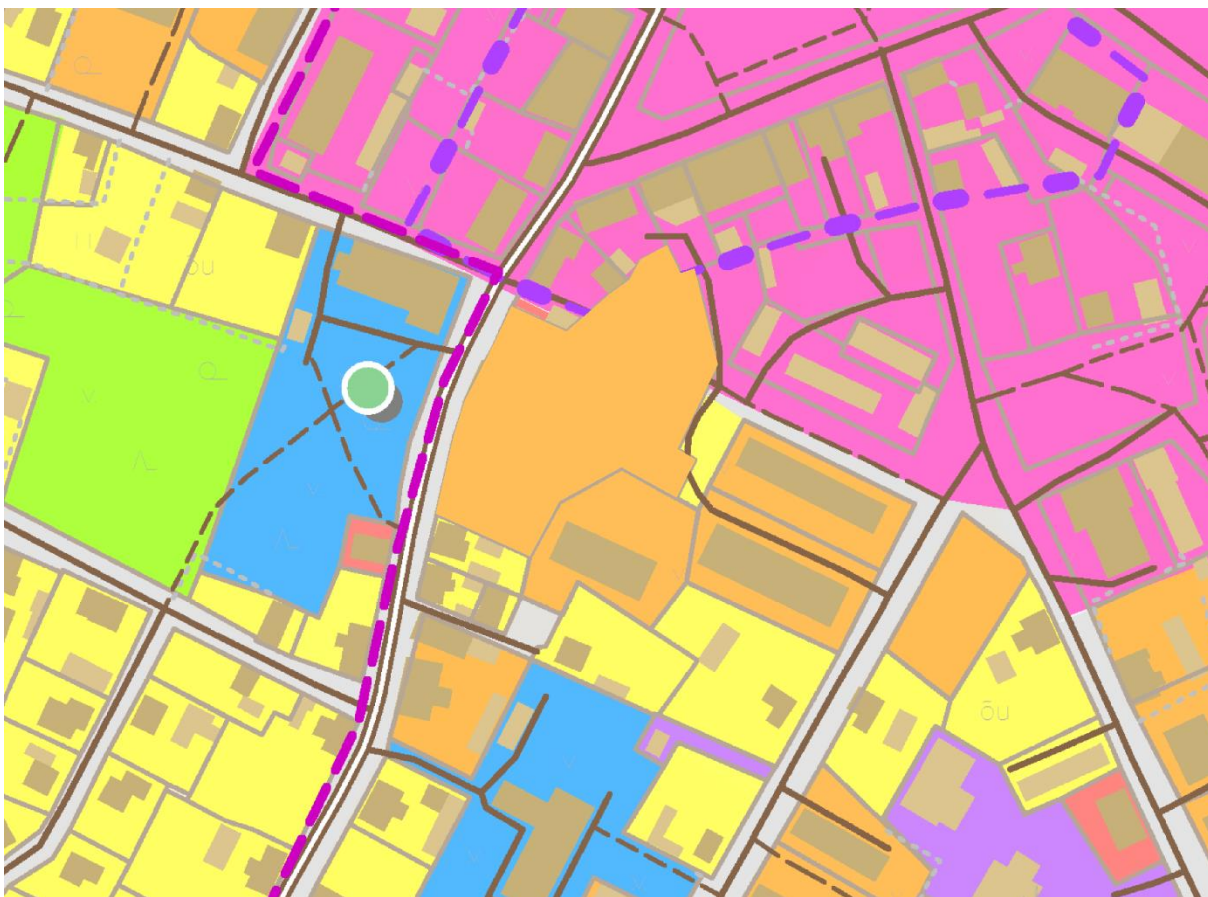
Skeem 5. Pühajärve tee 6 kehtiva detailplaneeringu joonis.

1.5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

1.5.1. Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek

Otepää valla üldplaneeringu lahenduse järgi on Pühajärve tee 8 katastriüksuse ja Pühajärve tee 6 katastriüksuse lõunaosa maakasutuse juhtotstarve kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, majutushoone maa ning kontori- ja büroohoone maa. Otepää valla üldplaneeringu lahenduse järgi on Lipuväljak 7b katastriüksuse lõunaosa maakasutuse juhtotstarve pereelamumaa. Otepää valla üldplaneeringu lahenduse järgi on Lipuväljak 7a katastriüksuse ja Lipuväljak 7b katastriüksuse põhjaosa ning Pühajärve tee 6 katastriüksuse põhjaosa maakasutuse juhtotstarve keskuse maa-ala.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaani muuta Pühajärve tee 8 katastriüksuse, Pühajärve tee 6 katastriüksuse lõunaosa, Lipuväljak 7b katastriüksuse lõunaosa, Lipuväljak 7a katastriüksuse ja Lipuväljak 7b katastriüksuse põhjaosa ning Pühajärve tee 6 katastriüksuse põhjaosa maakasutuse juhtotstarve korter- ja ridaelamumaaks.



Skeem 6. Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaani muutmise ettepanek.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek lisada kehtiva Otepää valla üldplaneeringu teksti lk 15 järgnevad tekstid:

Loetelu punkti 1 esimesse alampunkti lisada:

Korterelamute planeerimisel Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b katastriüksustel võib krundi suuruse määramisel Otepää Vallavalitsus kaalutlusotsuse alusel m² arvu vähendada;

Loetelu punkti 2 lisada:

Korruselisuse ja hoone kõrguse määramisel Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b katastriüksustel on peamine tingimus sobivus olemasolevasse keskkonda;

Loetelu punkti 4 lisada:

Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b katastriüksuste parkimise võib lahendada lähedal asuval katastriüksusel, kui on saavutatud kokkulepe servituudi seadmiseks parkimiseks kasutatava maa omanikuga.

1.5.2. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Kehtiva üldplaneeringu kehtivusaajal, st üheksa aasta jooksul, pole planeeringualal kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutushoone maa; kontori- ja büroohoone maa juhtotstarve turu vajadusest lähtuvalt rakendunud. Kinnisavara valdkonnas on Valga maakonna kõige hinnatum piirkond Otepää (peamiselt Otepää linn ja selle lähiümbrus). Paradoksaalselt tehakse korteritega tehinguid siin aga kõige vähem, kuid keskmine ruutmeetri hind on ligikaudu 60% kõrgem kui Valga või Tõrva vallas.

Peamiselt on see tingitud asjaolust, et turul pakutakse müügiks vaid üksikuid kortereid ning viimase 30 aasta jooksul ei ole linna ega valda ühtegi uut ja kaasaegset korterelamut ehitatud.

Uute eluruumide rajamist toetab ka Otepää valla arenguvision ja Otepää valla arengukava 2019-2028. Arengukava toob välja, et valla üheks nõrkuseks on elanike arvu vähenemine, vananemine (paljud üksi elavad eakad) ja noorte väljaränne. Samuti on probleemiks kvalifitseeritud töötajate nappus, valdavalt madalapalgalised töökohad. Heas seisus ja kaasaegsete korterite puudus on selle üheks põhjuseks. Arengukavas tuuakse välja, et üheks peamiseks eesmärgiks on elanikkonna kasvu soodustav elamumajanduse arendamine. Vald soodustab olemasolevate eluruumide renoveerimist ja uute elamispindade rajamist. Töökohtade arvu suurenemise eeldus saab olla heas seisukorras ja piisava hulga elamispindade (peamiselt korterite) olemasolu.

Eelnevale tuginedes on põhjendatud maakasutuse muutmine. Viimast toetab ka koostatav üldplaneering, mis on taotletavale alale andnud laiemad kasutamisevõimalused segaotstarbega maa-ala juhtotstarbe määramisega. Koostatavas üldplaneeringus oleva segaotstarbe juhtotstarbega on taotletav detailplaneering kooskõlas.

Kõrguse osas on kehtiv üldplaneering määranud olenevalt asukohast kõrguseks 10 ja 12 meetrit. Koostatav üldplaneering on määranud kõrguse kohta, et *hoone kõrguse määramisel rida- ja korterelamu maa-alal on peamine tingimus sobivus olemasolevasse keskkonda*. Kehtiv detailplaneering võimaldab alale ehitada 16 m kõrguse hoone ja 9 m kõrguse hoone. Maa-ameti 3D kõrgusmudeli kohaselt on üle tänava (Pühajärve tee) oleva kahe hoone (Virulombi tn 2, Pühajärve tee 1) kõrgus 14 m, alast põhja pool 9 m ja alast lõuna pool 8 m. Piirnevate korterelamute kõrgus on 10, 11 ja 12 m. Piirkonna kõrgeim hoone on 22 m-ga vallavalitsuse hoone. Kontaktvööndisse on kehtivate detailplaneeringute kohaselt planeeritud veel üksikuid kõrgemaid hooned. Kavandatavate hoonete nähtavuse osas omab tähendust veel ka maastik, mis tõuseb lõuna suunas. Lähtuvalt esitatud arvvaartustest ja koostatavast üldplaneeringust ongi kõige õigem määrata kavandatavate hoonete kõrgus lähtuvalt sobivusest olemasolevasse keskkonda.

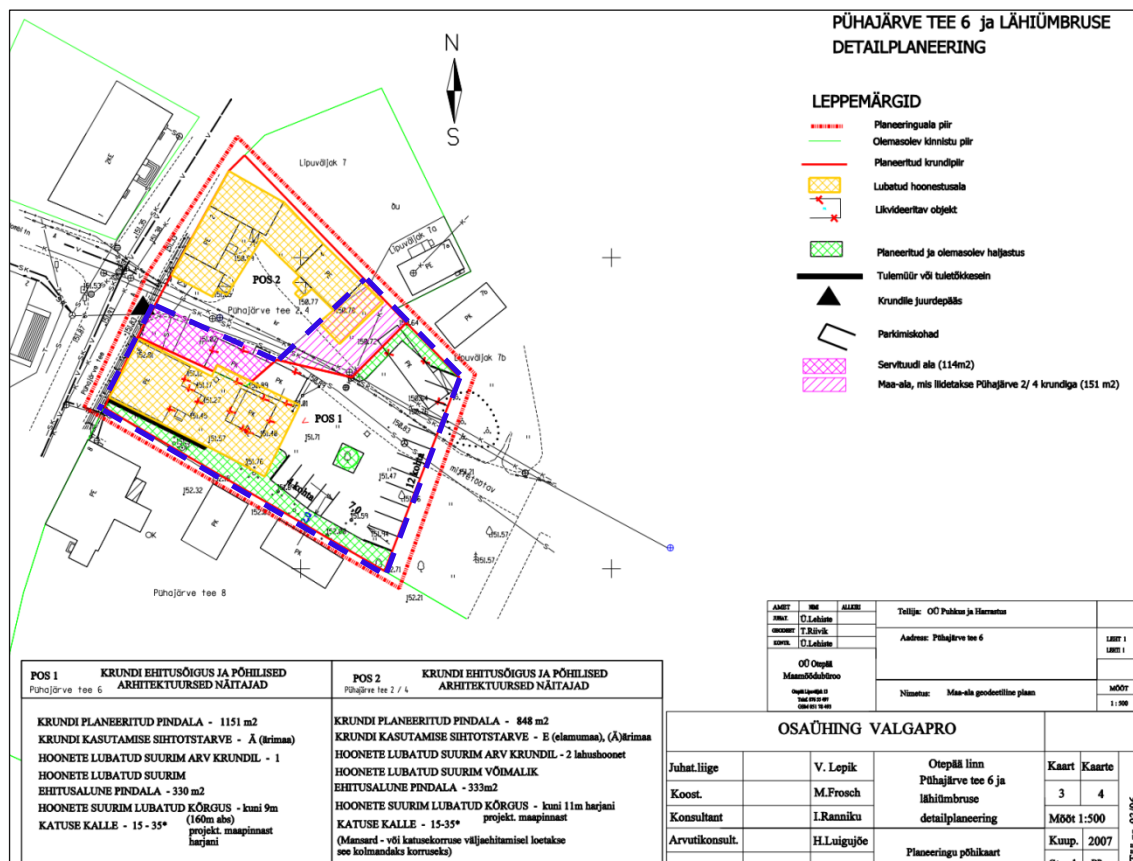
Korterelamute planeerimisel krundi suuruse määramisel tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek, et Otepää Vallavalitsus võib kaalutlusotsuse alusel m² arvu vähendada. Eeskätt tuleb arvestada piirkonnas välja kujunenud olukorraga. Planeeringuala naaberkrundil Kopli tn 1a on korteri kohta krundi pinda 80,5 m², Kopli tn 1b 64,3 m² ning Pühajärve tee 8a 262,7 m², keskmiselt on kolmel nimetatud krundil kokku 96,6 m² krundi pinda korteri kohta. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kahele krundile kokku 50 korterit ning kruntide pindala on kokku 4943 m², mis teeb 98,9 m² krundi pinda korteri kohta ning vastab piirkonnas välja kujunenud olukorrale.

Kuigi koostatav üldplaneering ei ole õigusakt, siis kohalik omavalitsus peaks planeeringu kaalumisel võtma arvesse asjakohastes mittesiduvates dokumentides väljendatud huve, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgid. Kaalutlusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega. Detailplaneeringu ala maakasutuse muutmise võimalused on läbi kaalutud pikaajalises uue Otepää valla üldplaneeringu protsessis, mille käigus koostati ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.

1.6. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega varem kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks muutumine

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub terves ulatuses kehtetuks Pühajärve tee 8 katastriüksuse maa-alal Otepää Vallavolikogu 13. augusti 2009. a otsusega nr 1-4-48 kehtestatud detailplaneering.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub järgneval skeemil näidatud ulatuses kehtetuks Pühajärve tee 6 katastriüksuse maa-alal Otepää Vallavolikogu 19. aprilli 2007. a otsusega nr 1-4-35 kehtestatud detailplaneering.



Skeem 7. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel Pühajärve tee 6 katastriüksuse maa-alal Otepää Vallavolikogu 19. aprilli 2007. a otsusega nr 1-4-35 kehtestatud detailplaneering kehtetuks muutuv osa – tähistatud sinise punktiirjoonega.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Olemasolevad Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a ja Lipuväljak 7b katastriüksused on planeeritud ümber jaotada kaheks korterelamu maa krundiks – planeeritud POS 1 ja POS 2. Alajaama haljasala katastriüksus on planeeritud säilitada olemasolevates piirides, krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud tee ja tänava maa. Planeeritud kruntide piirid, suurused ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Planeeringualal olemasolevad hooned on kavandatud likvideerida. 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. Planeeritud haljasala tingimärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatisi jms. Joonisel 4 on esitatud näitlikud hoonete asukohad, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingimärgiga

tähistatud ala piires projekteerimisel täpsustada ja muuta arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud krundi hoonestuse arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4.

POS 1 hoone tuleb ehitada Pühajärve tänava poolsesse krundi serva arvestades väljakujunenud tänavaäärse ehitusjoonega Pühajärve tee 2 // 4 ning Pühajärve tee 10 hoonete vahel, hoone võib paigutada tänava poolt mõne meetrise tagasiastega, et võimaldada hoonesse mugavamat sissepääsu ning kõnnitee rajamist. Ehitusjoonest ette poole võivad ulatuda arhitektuursed detailid (nt rõdud).

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Jalakäijate juurdepääs planeeritud kruntidele on planeeritud Pühajärve teelt. Läbi POS 1 ja POS 2 krundi on planeeritud 4 m laiune üldkasutatav jalakäijate promenaad, mis perspektiivselt ühendab planeeringuala läänepiiril oleva kultuurimaja ning Virulombi pargi planeeringualast ida suunda jääva turupaviljoniga, milleni alates Lipuväljakust on jalakäijate tee varem rajatud. Jalakäijate promenaad tuleb rajada sõiduteest selgelt eristuva teekatendiga ning ristumised sõiduteega teha tõstetuna jalgte tasapinnas. Pühajärve teele on POS 1 krundiga piirnevalt planeeritud 2 m laiune kõnnitee, mis on jalakäijate turvalisuse tagamiseks ning hoonesse ohutu sissepääsu rajamise võimaldamiseks toodud sõiduteest veidi eemale krundi sisse.

Sõidukite juurdepääs planeeritud POS 1 ja POS 2 kruntidele on planeeritud lääne suunast ühise juurdepääsuga Pühajärve teelt. Joonistel 2 ja 4 on esitatud POS 1 ja POS 2 juurdepääs ja Pühajärve tee ristumise nähtavuskolmnurgad lubatud sõidukiiruse 50 km/h puhul vastavalt Transpordiameti 2021. a juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Esitatud on peatumiskohustusega ristmiku (juhendi joonis 1, variant B) nähtavuskolmnurgad. Ristmiku nähtavusallas ei tohi üldjuhul paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Kuna hooned asuvad väljakujunenud ehitusjoonel tänava poolsel krundipiiril, siis ei ole võimalik nähtavusallasid krundilt väljasõidul täielikult tagada. Väljasõidul POS 1 krundilt Pühajärve teele tuleb rakendada sõidukite peatumiskohustust vastava liiklusemärgiga.

Jalgrataste ning mootorsõidukite ning parkimine tuleb lahendada krundi siseselt tuginedes standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestusega kaks jalgrataste parkimiskohta ning üks sõiduauto parkimiskoht korteri kohta. Joonisel 4 on POS 1 krundil tähistatud 30 ning POS 2 20 näitlikku sõiduauto parkimiskohta, sh 9 POS 2 kasutatavat parkimiskohta on planeeritud Alajaama haljasala katastriüksusele. POS 2 osade parkimiskohtade paiknemine avalikult kasutataval maal on põhjendatud asjaoluga, et läbi POS 1 ja POS 2 eramaa planeeritakse avalikult kasutatav jalakäijate promenaadi ala. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

Kui ühe parkimiskohaga seotud keskmine liiklussagedus oleks neli sõitu päevas, lisandub planeeritud 50 parkimiskohaga piirkonna teedevõrgule hinnanguliselt keskmiselt ca 200 autot päevas. Pühajärve tee ööpäevane keskmine liiklussagedus on 2912 autot, seega planeeringu elluviimisega kaasnev liikluskoormus moodustab Pühajärve tee liikluskoormusest alla 7% ning mõju liikluskoormusele on vähene.

Planeeringuala läbiv Pühajärve tee on osa riigiteest Otepää-Kääriku-Kurevere kõrvalmaantee (tee nr 23195). Vastavalt ehitusseadustiku § 71 (3) on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Vastavalt ehitusseadustiku § 71 (3) on tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Kehtivas üldplaneeringus ei ole tänava kaitsevööndi ulatust laiendatud. Koostatava üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on samaselt ehitusseadustikule tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast tiheasustusalal on koostatavas üldplaneeringus määratud 10 m. Planeeringuala piirkonnas on väljakujunenud ehitusjoon Pühajärve tee poolsel krundipiiril, st et hooned jäävad 10 m tänava kaitsevööndi sisse.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud on säilitada olemasolevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alale. Ülejäänud planeeringualal kasvavad puud on lubatud likvideerida. Kogu planeeringualal on lubatud täiendava haljastuse rajamine, arvestada tuleb olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmekogumiskohad tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse. Alajaama haljasala ja POS 2 krundi piirile on planeeritud näitlik prügikonteinerite varjualuse või maa-aluste prügimahutite asukoht, mille tühjendamine saab toimuda ida suunast Kopli tänava kaudu. Maa-aluseid prügimahuteid on lubatud rajada kogu planeeringualal ka muudesse asukohtadesse, asukoht peab sobituma ehitatavate ja olemasolevate naaberkrundidel asuvate hoonetega ning teedega.

POS 1 ning Pühajärve tee 2 // 4 ja Lipuväljak 7 vahelisele krundi piirile on planeeritud kuni 1,2 m kõrguse piirdeaia ning heki rajamine, lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine. Teistele krundipiiridele ei ole täiendavate piirdeaedade paigaldamist planeeritud, olemasolevad piirdeaiaid võib säilitada või rekonstrueerida.

POS 1 ja/või POS 2 krundile tuleb rajada mõlema krundi omanikele kasutatav puhkeala ja mänguväljak, kus on vaba aja veetmise võimalused eri vanusegruppidele. Joonisel 4 on esitatud näitlik puhkeala ja mänguväljaku asukoht, mida täpsustada projekteerimisel.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimisega, sademeveekanaliseerimisega, telekommunikatsiooni, kaugkütte ja elektri võrkudega, Pühajärve teel on tänavavalgustusmastid. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada. Võimalikud kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud planeeringualal olemasolevast ühisveevõrgu torustikust.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks asub Pühajärve tee ja Virulombi tänava ristmikul planeeringuala piiri lähisel ühisveevõrgu torustikul tuletõrjehüdrant.



Skeem 8. Tuletõrjehüdrandi paiknemine Pühajärve tee ja Virulombi tänava ristmikul tänava ristmikul (alus: Maa-amet).

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovesi on planeeritud suunata planeeringualal olemasolevasse reoveekanaliseerimisele.

Sademevesi on planeeritud suunata planeeringualal olemasolevasse sademeveekanaliseerimisele. Soovitav on sademevesi võimalikult suures osas immutada ja/või taaskasutada planeeritud kruntide siseselt siseselt, lahendus täpsustatakse projekteerimisel. Sademeveekanaliseerimise juhitud ja immutatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“. Sademevett ja reovett ei tohi juhtida naabermaaüksustele.

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on planeeritud planeeringualal olemasolevast elektrivõrgust. Liitumiskilp peab olema igal ajal ligipääsetav.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele. Hooviala valgustusega ei tohi häirida piirnevatel tänavatel liiklejaid ega naabruses olevaid elamualasid.

Täiendatakse edasisel planeerimisel.



2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud kaugküttega planeeringualal olemasolevast kaugküttevõrgust. Lisaks on lubatud kasutada taastuvatel allikatel põhinevaid kütтелиike (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte), lubatud ei ole kivisüsi, ahiküte ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid.

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud planeeringualal olemasolevast telekommunikatsiooniliinist.

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui hoonetevaheline kuja naaberkrundil asuva hoonega on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate teedega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Pühajärve tee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekteerimisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Vajadusel ette näha meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi võimalike leevendusmeetmete rakendamiseks. Samuti tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeritud katastriüksuselt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning nõuetele vastav sademevesi juhtida sademeveekanalisatsiooni. Soovitav on sademevesi võimalikult suures osas immutada ja/või taaskasutada planeeritud kruntide siseselt. Sademevett mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukoht täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest.

Projekteerimisel tuleb tagada nõuete kohased eluruumide insolatsioonitingimused nii planeeritud elamutes kui ka naabermaaüksustel olevates hoonetes. Planeeritud hoonete ehitamisel ei ole ette näha ülemääraseid mõjutusi naaberhoonete insolatsioonile, kuna planeeritud hooned asuvad lähimatest hoonetest põhja suunas. Planeeritud hoonestusaladest põhja poole jäävad lähimad elamud on enam kui 25 m kaugusel ning nende insolatsioonile mõju ei ole.

Keskkonnamõju eelhindangus on antud planeeringu elluviimisel negatiivsete mõjude minimeerimiseks alljärgnevad soovitused.

- Ehitustegevuse aegsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutada heas seisukorras sõidukeid ja seadmeid ning sobivaid töövõtteid. Tolmurohkete tööde tegemiseks tuleb valida sobivate ilmastikuoludega aeg ning vajadusel pinnast ja teid niisutada.
- Soovitav on kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, teostada ajavahemikus kl 07.00–21.00. Hilisemal ajal tehtavate tööde puhul tuleb arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest erineva juhtotstarbega alade jaoks kehtivaid normväärtusi. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket.
- Nii ehitamise ajal kui ka kasutamisperioodil tuleb vältida mõju pinnasele ja veekeskkonnale järgides tavapäraseid töö- ja keskkonnohutusnõudeid, pidades kinni kemikaalide ja ehitusjätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja kasutuseeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks.
- Planeerimisel tuleb arvestada AS Otepää Veevõrk väljastatavaid tehnilisi tingimusi.
- Ehitusjätmed (sh lammutamisel tekkivad jäätmed) tuleb anda üle vastava keskkonnalooga jäätmekäitlejale.
- Jäätmekäitlusele tuleb järgida kehtivaid õigusakte ja Otepää vallas kehtivat jäätmehoolduseeskirja (kehtestatud Otepää Vallavolikogu 22.09.2022 määrusega nr 7). Tekkivad jäätmed tuleb nõuetekohaseks käitluseks anda üle vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega näha ette jäätmekonteinerite asukohad, tagada piisavalt ruumi jäätmete liigiti kogumiseks ja võimaldada ligipääsu konteinerite tühjendamiseks.
- Ehitusaegset ohtu inimeste tervisele ja keskkonnale tuleb minimeerida ohutuseeskirju ja head ehitamistava järgides. Kasutusaegse tulekahjuohtu minimeerimiseks tuleb tuleohutust läbimõeldult käsitleda planeeringu koostamisel ning tagada elamute kasutusperioodil nõuetekohane tulekustutusvahendite olemasolu. Liikluskoormuse kasvuga kaasneva liiklusohu minimeerimiseks tuleb ala liikluskorraldust põhjalikult käsitleda planeeringu koostamisel.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

POS 1 ja POS 2 on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud avalikule jalakäijate promenaadile Otepää valla kasuks. POS 1 on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise

vajadus planeeritud Pühajärve tee äärsele avalikule kõnniteele Otepää valla kasuks. POS 1 ja POS 2 on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus ühise juurdepääsutee ja parkla manööverdusala ning kõnnitee kasutamiseks. Alajaama haljasala maaüksusele on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus POS 2 krundi omanike kasuks planeeritud parkla rajamiseks ja kasutamiseks ning POS 1 ja POS 2 krundi omanike kasuks planeeritud prügi kogumise rajatise ehitamiseks ja kasutamiseks. POS 1 ja/või POS 2 krundile rajatavale ühisele puhkealale ja mänguväljakule tuleb seada isiklik kasutusõigus POS 1 ja POS 2 krundi omanike kasuks.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus puudub.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Planeeringu on kavandatud kehtestamise järgselt ellu viia järgnevates etappides:

- katastriüksuste moodustamine (ligikaudne ajakulu 4 kuud);
- projekteerimine (ligikaudne ajakulu 12 kuud);
- servituutide seadmine (ligikaudne ajakulu 2 kuud);
- tehnovõrkude ja juurdepääsude ehitamine (ligikaudne ajakulu 3 kuud);
- hoonete ehitamine (ligikaudne ajakulu 20 kuud);
- välialade ehitamine ja haljastuse rajamine (ligikaudne ajakulu 2 kuud);
- kasutuslubade väljastamine (ligikaudne ajakulu 2 kuud).

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Otepää vald ei võta endale kohustusi planeeringu elluviimisel. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega müra normtasemete tagamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha ümberehituseks tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Täiendatakse edasisel planeerimisel.



4. Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

- | | | |
|-----------|--|-------------------|
| 1. | Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:2000 |
| 3. | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4. | Põhijoonis - eskiis | M 1:500 |

