  
Kaido Tamberg  
Vallavanem

## Nüpli külas asuva Piirimäe katastriüksuse ja Suur-Poslovitsa maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad

Lähteseisukohad on kehtivad 18 kuud alates nende väljastamisest 19. veebruarist 2018.

### 1. Seisukohtade koostamise alus

Detailplaneeringu algatamise avaldus (Osühing Makarov Muusik, 05.02.2018 reg nr 6-7/26).

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Osühing Makarov Muusik on esitanud avalduse (registreeritud 5. veebruaril 2018. a nr 6-7/26 all) detailplaneeringu algatamiseks Nüpli külas asuvatel Piirimäe ja Suur-Poslovitsa katastriüksustel. Planeeritav ala asub Nüpli külas ja hõlmab otsese arendustegevustega Suur-Poslovitsa (katastritunnus 63601:001:0141, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 19,02 ha) ja Piirimäe (katastritunnus 63601:003:1663, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,65 ha) katastriüksust. Suur-Poslovitsa katastriüksusest hõlmatakse planeeringualasse ca 6 hektari suurune maa-ala. Planeeritava ala pindala on kokku ca 8,65 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste jagamine kruntideks, ehitusõiguse määramine moodustavatele kruntidele hoonete ja rajatiste rajamiseks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine. Planeerimisseaduse § 4 lõikes 6 sätestatud tingimustele vastav isik.

### 3. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Andmed planeeritava katastriüksuse kohta:

Nimi	Aadress	Omanik	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Piirimäe	Valga maakond Otepää vald Nüpli küla 63601:003:1663	OÜ Rock Ranch	Maatulundusmaa 100%	2,65 hektarit
Suur-Poslovitsa	Valga maakond Otepää vald Nüpli küla 63601:001:0141	Jüri Makarov	Maatulundusmaa 100%	Kokku 19,02 hektarit, planeeringuga hõlmatakse ca 6 hektarit

#### **4. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Otepää valla üldplaneering (kehtestatud Otepää Vallavolikogu 01.10.2013. a määrusega nr 1-6-14);
- Planeerimisseadus;
- Otepää valla arengukava 2015-2023;
- Valga maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 15.12.2017. a).

#### **5. Planeeringu sisu**

##### **5.1. Detailplaneeringu ülesanded:**

- planeeringuala kruntideks jaotamine – moodustatavad krundid ei tohi olla väiksemad kui üks hektar (välja arvatud tee ja tänava maa krunt, tehnorajatise krunt, vms);
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- keskkonnatingimustega arvestamine ja kaitseväärtustele vajalike leevendavate meetmete käsitlemine.

##### **5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

- lähiümbruse olemasolev liiklusskeem, juurdepääs(-ud) krundile, sõiduteed;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur ning maakasutuse juhtotstarbed ja piirangud;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda;
- esitada lahenduse kaalutletud põhjendused (mõjuala analüüs- kavandatava mõju ümbritsevale ja ümbritseva mõju kavandatavale);
- põhjendada planeeringulahenduse kooskõla Otepää valla üldplaneeringuga;

##### **5.3. Planeeringuala olemasoleva olukorra analüüs**

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir;
- planeeritava katastriüksuse sihtotstarve ning pindala;
- ehitiste olemasolu;
- kõlvikute koosseis;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste ulatus;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste ja naabusõiguste osas;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

##### **5.4. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi**

- määrata hoonestusala, mille piires võib ehitada krundil ehitusõigusega määratud hooned. Hoonestusalad siduda krundi piiridega; anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatav krundi/kruntide pindala/pindalad, krundi kasutamise sihtotstarve (leppemärgid on kättesaadavad valla veebilehel aadressil: <http://www.otepaa.ee/eeskirjad-ja-korrad-taotluste-vormid>).

### **5.5. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus;
- anda ehitusõiguse koondtabel.

### **5.6. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele**

Arvestada piirkonnas väljakujunenud keskkonda; hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, katusekuju, välisviimistlust. Korruselisuse määramisel on peamine tingimus sobivus olemasolevasse keskkonda.

- lubatud korruselisus- määrata planeeringuga;
- lubatud kõrgus- maksimaalselt 9 meetrit;
- katusekalded- määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

### **5.7. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Koostatava detailplaneeringu lahendusega tuleb näha ette avaliku kasutusega tee- ja tänavamaa krundi moodustamine ja väljakruntimine, et seeläbi tagada juurdepääsud moodustatavatele kruntidele avalikult kasutatavalt teelt.

Teealade planeerimisel lähtuda projekteerimise tasemest hea.

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja laiused (ristprofiil);
- krundile teemaa alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus- parkimine lahendada oma krundil.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja/või likvideeritav haljastus;
- määrata jäätmekäitluse korraldus.

### **5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heit- ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

- lahendada reovee kogumine vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 kinnitatud „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” sätestatud nõuetele;
- tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritud maa-alad;
- lahendada tuletõrjeseadmed vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013.

#### **5.10. Ehitistevahelised kujud**

- hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid (arvestada kehtivate planeeringutega);
- tagada tuleohutuse nõuded.

#### **5.11. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel realservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus.

#### **5.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti Standard EVS 809-1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

#### **5.13. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine**

Keskkonnaregistri EELIS andmetel on Suur-Poslovitsa katastriüksusel registreeritud III kaitsekategooriasse kuuluvate kahkjaspunase sõrmkäpa (*Dactylorhiza incarnata*) ja vööthuul-sõrmkäpa (*Dactylorhiza fuchsii*) kasvukohad. Samuti ulatub planeeritavale alale nende välispiir. Piiritlemata III kategooria kaitsealuste liikide kasvukohas isendi kaitseks tagavate nõuete seadmine.

#### **5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Täpsustada planeeringuga.

#### **5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Täpsustada planeeringuga.

#### **5.16. Planeeringu elluviimine**

Selgitada planeeringu elluviimise ajakava ja tegevused, mis tagavad planeeringu elluviimise.

### **6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

Otepää Vallavalitsus ja planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad (nt Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS) ning teeb koostööd teiste puudutatud isikutega. Koostöö toimumine tuleb planeeringuprotsessis fikseerida kirjalikult.

### **7. Nõuded planeeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks**

Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Detailplaneering esitada Otepää Vallavalitsusele

põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks enne kooskõlastamist valitsusasutustega. Materjalid tuleb esitada läbivaatamiseks digitaalselt (seletuskiri doc failina, joonised pdf failina).

Otepää Vallavalitsus kooskõlastab detailplaneeringu järgmiste valitsusasutustega:

- Maanteeamet;
- Päästeamet.

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta). Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemusel alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

## **8. Detailplaneeringu vormistamine**

### **8.1 Seletuskiri**

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjas ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Planeeringu koostamisel lähtuda ja arvestada Planeerimisseaduse § 8-12 sätestatud planeerimise põhimõtetega. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- sisukord;
- planeeringu seletuskiri;
- planeeringu joonised;
- illustreerivad vaated;
- kooskõlastuste tabel.

Planeeringu seletuskirja iga leht peab olema varustatud töö nimetuse ja koostaja andmetega. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ alusel.

### **8.2 Joonised**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mis ei ole vanem kui 2 aastat. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrkude valdajatega.

- Situatsiooni skeem;
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:2000
- Olemasolev olukord, M 1:500;
- Planeeringu põhijoonis, M 1:500;
- Tehnovõrkude lahendusskeem, M 1:500;

Planeeringu põhijoonis ja tehnovõrkude lahendusskeem võivad olla ka mõõtkavas 1:1000 ning esitatud ühel joonisel, kuid peab olema tagatud jooniste loetavus.

### **8.3 Lisade kaust**

- Detailplaneeringu lisana esitada illustreerivaid jooniseid, mis annaks ruumilise ettekujutuse kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest;
- Detailplaneeringu lähteandmed, vaheotsused, menetlustoimingute dokumendid, kirjavahetuse ja muud planeeringu kohta käivad dokumendid ja materjalid komplekteerib Otepää Vallavalitsus. Planeeringu koostaja edastab Otepää Vallavalitsusele planeeringuga seotud materjalid jooksvalt planeeringu koostamise käigus ning hiljemalt kolm nädalat enne vastuvõtmise otsuse kavandamist.

### **9. Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks**

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt planeerimisseaduses sätestatud korrale.

- detailplaneering esitatakse Otepää Vallavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (doc ja pdf vormingus);
- detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele.

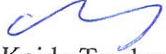
### **10. Detailplaneeringu kehtestamine**

- Detailplaneering esitatakse Otepää Vallavalitsusele kehtestamiseks digitaalselt ja paber kandjal. Paber kandjal esitatakse kaks identset eksemplari (kõidetuna toimikukaante vahele), mille koosseisu on lisatud CD-plaat (joonised, sh illustratsioonid pdf ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina). CD plaat tuleb kausta koosseisu lisada vastava CD-plaadi taskuga (ilma plastik ümbriseta);
- Detailplaneering kehtestatakse vastavalt planeerimisseadusele ja Otepää Vallavolikogu 18.02.2016. a määrusele nr 2 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Otepää vallas“.

### **11. Lähteseisukohtade muutmine**

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Otepää Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

Koostas: Kati Kala, Otepää Vallavalitsuse planeerimisspetsialist, 766 8048

  
Kaido Tamberg  
Vallavanem

## DETAILPLANEERINGUALA PIIRID

Nüpli küla

Piirimäe katastriüksus (katastritunnus 63601:003:1663) ja osaliselt Suur-Poslovitsa maaüksus  
(katastritunnus 63601:001:0141)

Pindala ca 8,65 hektarit



Koostas: Enelin Alter, planeerimisteenistuse juhataja, 766 4820