



OTEPÄÄ VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Otepää

EELNÕU PROJEKT 29.11.2024

Pühajärve külas asuva Kannistiku vkt 1 katastriüksuse detailplaneeringu algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine

Risto Abel esitas Otepää Vallavalitsusele ettepaneku Pühajärve külas asuva Kannistiku vkt 1 katastriüksuse detailplaneeringu algamiseks.

Planeeritavale alale jäävad alltoodud katastriüksused:

- Kannistiku vkt 1 (katastritunnus 63601:001:0049, pindala 5552 m², sihtotstarve elamumaa);
- 23175 Pühajärve-Pukamõisa tee (katastritunnus 63601:001:1442, sihtotstarve transpordimaa) ca 550 m² suuruses osas.

Detailplaneeringuga hõlmatakse suurem maa-ala, kui seda on detailplaneeringu algamise ettepanekus. Kannistiku vkt 1 katastriüksusega külgneva 23175 Pühajärve-Pukamõisa tee katastriüksuse osa detailplaneeringusse hõlmamise eesmärgiks on kavandtavatele kruntidele juurdepääsude ja liiklusskeemi määramine ning Otepää valla üldplaneeringus (edaspidi ka *üldplaneering*) kavandatud jalakäijate tee funktsionaalne ja ruumiline sidumine kavandatava keskkonnaga. Planeeritava ala pindala on ligikaudu 0,61 hektarit.

Kannistiku vkt 1 katastriüksuse omanik on Otepää vald ja 23175 Pühajärve-Pukamõisa tee katastriüksuse omanik on Eesti Vabariik.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda ehitusõiguse määramist ridaelamute rajamiseks. Detailplaneeringuga tuleb anda ka lahendus tehnovõrkudega varustatusele, juurdepääsudele, haljastusele ja heakorrale.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohutusega alal või juhul.

Otepää valla üldplaneeringu kohaselt jääb Kannistiku vkt 1 katastriüksus kompaktse asustusega alale, kus maakasutuse juhtotstarve valdavas osas on korter- ja ridaelamute maa ning Pühajärve-Pukamõisa tee poolne osa on määratud puhkema, haljasala ja parkmetsa juhtotstarbega maaks. Ala on määratud reoveekogumise alaks.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2.2.2 kohaselt Otepää valla ruumilise arengu üldistest põhimõtetest tulenevalt toetab üldplaneering kompaktse asustusega alade jätkuvat väljaarendamist sinna erinevate funktsioonide suunamisega. Kompaktse asustusega alade väljaarendamist toetab ka juba toimiva sotsiaalse ning tehnilise infrastruktuuri olemasolu, mille edasiarendamine on majanduslikult otstarbekas ja keskkonnakaitse seisukohalt põhjendatud.

Käesoleval juhul kehtivad detailplaneeringualal korter- ja ridaelamu maal ehitamiseks järgmised asjakohased üldised põhimõtted ja tingimused:

1. korter- ja ridaelamu krundi suuruse määramisel lähtutakse järgnevast:

- korterelamute planeerimisel lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: korterite arv x 300 m² (Otepää Vallavalitsus võib kaalutlusotsuse alusel m² arvu vähendada 200 m²-ni);
- ridaelamute planeerimisel lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: ridaelamu bokside arv x minimaalne pereelamu krundi suurus 1200 m² x 0,5 (Otepää Vallavalitsus võib kaalutlusotsuse alusel m² arvu vähendada 800 m²-ni).

2. korruselisuse määramisel on peamine tingimus sobivus olemasolevasse keskkonda. Suurim lubatud hoone kõrgus on 12 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten).

3. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel lahendatakse ühiselt vee- ja kanalisatsioonitrasside ja juurdepääsuteede lahendused, kergliiklusteede ja tänavavalgustuse paiknemine ning avalike haljasalade ja laste mänguväljakute asukohad.

4. parkimine, sh jalgrattaparklate olemasolu, lahendatakse oma krundil, suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel liigendatakse alad haljastusega (vallid, puud, hekid).

5. prügikonteinerid paigutatakse jäätmemajja, mis on keskkonda kujunduslikult ja materjali kasutuselt sobiv ning hästi ligipääsetav.

Üldplaneeringu peatüki 2.5 kohaselt on puhkema, haljasala ja parkmetsa maa peamine eesmärk võimaldada tegevust välisõhus, nagu sportimine, kasutamine väljasõidukohtadena või vabaõhuürituste korraldamine jms. Samas täidavad haljasalad ka ökoloogilise puhvertsooni ülesannet, vältides tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste vms häiring) kandumist naaberladele.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus üldplaneeringuga. Detailplaneeringut algatades uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub ning nende vajadus võib täpsustuda detailplaneeringu koostamisel.

Planeeringuala jääb Otepää looduspargi Otepää piiranguvööndisse, kus tegevust reguleerib Otepää looduspargi kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 1. detsembri 2016. a määrus nr 135). Otepää looduspark kattub Natura 2000 võrgustiku Otepää loodusala ja ning kattuvad on ka paljud kaitse-eesmärgid.

Planeerimiseseaduse § 124 lõike 6 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

LEMMA OÜ on koostanud algatatavale detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi ka KSH) eelhindangu, mille eesmärgiks on selgitada välja detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja koostamise vajalikkus (Lisa 2).

KSH eelhindangu eesmärgiks on selgitada, kas detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine või mitte. Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Otepää Vallavalitsus). Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS) § 33 lõikele 6 tuleb KSH vajalikkuse kohta küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmine toimub üldjuhul üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega. Kui strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus selgub, et planeeritav tegevus võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju, siis tuleb KSH algatamist kaaluda ja vajadusel KSH algatada viivitamata.

KSH eelhindangu koostamise käigus läbiviidud Natura eelhindamise tulemus ja järeldus: *Natura eelhindamise tulemusena tuvastati, et lähtuvalt kavandatavast tegevusest on välistatud kaudse ja otsese olulise ebasoodsa mõju esinemine Natura 2000 loodus- ja linnualade kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele.*

Eelhinnangus on toodud alljärgnevad ettepanekud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise/algatamata jätmise kohta:

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja kavandatavate hoonete sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

1) kavandatava tegevuse ala paikneb Otepää looduspargis, kuid arvestades tegevuse iseloomu ja mahtu ei ole oodata negatiivset mõju looduspargi kaitse-eesmärkidele.

2) Natura eelhindamise tulemusena tuvastati, et lähtuvalt kavandatavast tegevusest on välistatud olulise ebasoodsa mõju esinemine Natura 2000 loodus- ja linnualade kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele, mistõttu ei ole vajalik Natura asjakohane hindamine. Planeeringualale osaliselt ulatuv metsaelupaiga 9010 eraldis säilitatakse terviklikult ning ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada eraldise vee- või valgusrežiimi muutust. Tallamiskoormuse tõus eraldisel on välditud kuna antud planeeringuala külge on kavandatud piirdeaed.

3) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;

4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja mürataseme olulist suurenemist;

5) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;

6) lähtudes planeeringuala ja selle lähikümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju.

KSH algatamise või mittealgatamise otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning detailplaneeringu puhul peab planeeringu koostamisel ja kehtestamisel kavandatava tegevuse poolt ja vastu argumente hoolikalt kaaluma. Lisaks eelhinnatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid nii detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisel kui detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt.

KSH eelhinnangu koostaja soovib planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.

- Kliimamõjude vaatest oleks soovitatav soojuspumpadel (nii maa- kui õhksoojuspumpadel) põhinevad kütteslahendused eeldades, et laiemalt suudetakse Eestis saavutada eesmärk elektrienergia pärinemisest taastuvenergiast. Samuti on oluline planeeringus soosida lokaalseid taastuvenergiat lahendusi (nt päikesepaneelid katustel).

- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

- Kuna planeeringuga asendub käesoleval ajal pigem looduslikus seisundis ala tehisliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).

- *Kuna tegu on looduspargis paikneva planeeringualaga, siis on tugevalt soovitatav haljastuses kasutada kodumaiseid liike.*

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemi seaduse § 33 lõike 2 ja lõike 6 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 “Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” alusel ei kaasne detailplaneeringuga kavandatud tegevusele keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustust. Planeerimisseaduse § 124 lõike 6 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Lõpliku otsuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus, küsides eelhindangu põhjal seisukohta küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt. Otepää Vallavalitsus esitas eelnõu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ettepanekute ja seisukohtade saamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb – Transpordiametile, Päästeametile, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ja Keskkonnaametile. Seisukohad ja ettepanekud esitasid ...

Otepää Vallavalitsuse hinnangul on keskkonnatingimustega arvestamine igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktile 12.

Planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus jätta detailplaneeringu algatamata, kui on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast.

Käesolevaks hetkeks ei ole teada, et planeeringu elluviimine ei oleks võimalik. Otepää Vallavolikogu 23. märtsi 2023. a määruse nr 6 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ § 2 lõike 2 kohaselt tuleb huvitatud isikul sõlmida vallavalitsusega leping detailplaneeringu koostamise tellimiseks üleandmiseks või koostamise rahastamiseks enne detailplaneeringu algatamist. Samas lepingus on huvitatud isik kohustatud andma kinnituse rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud tegevuste rahastamise ning vastavasisulise lepingu sõlmimise kohta enne detailplaneeringu kehtestamist. Planeeringust huvitatud isik on võtnud kohustuse planeeringu koostamise tellimiseks ja vastavate kulude kandmiseks ... 2024. a sõlmitud lepinguga.

Detailplaneeringu algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Otepää Vallavalitsus (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää). Detailplaneeringu koostaja ei ole hetkel teada.

Detailplaneeringu algatamine ei too kaasa õigustatud ootust ühelegi osapoolele detailplaneeringu kehtestamise osas. Otepää Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõike 6, § 125 lõike 2, § 128 lõike 1, § 130 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 3 ja lõike 5 ning Otepää Vallavolikogu 18. veebruari 2016. a määruse nr 2 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Otepää vallas“ § 3 punkti 1, Otepää Vallavalitsus korraldab:

1. Algatada Pühajärve külas asuva Kannistiku vkt 1 katastriüksuse detailplaneering.

2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1).
3. Jätta algatamata detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga (eelhinnang Lisa 2).
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Otepää valla dokumendiregistris ja tööajal Otepää Vallavalitsuses (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää).
5. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Otepää Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Jaanus Barkala
Vallavanem

Janno Sepp
Vallasekretär