



OTEPÄÄ VALLAVALITSUS

Lp koostöö tegija

Meie 15.12.2022 nr 6-7/3379

Ettepanekute küsimine Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksuste detailplaneeringu lähtesisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise otsuste eelnõudele

Ugandi Capital OÜ on esitanud avalduse Otepää valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algamiseks Otepää vallasiseses linnas asuvatel Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksustel.

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

Planeeritavale alale jäävad alltoodud katastriüksused:

- 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) ca 150 m² suuruses osas;
- 23195 Otepää-Kääriku-Kurevere tee (katastritunnus 55601:007:0012) ca 1000 m² suuruses osas.

Planeeritava maa-ala pindala on ca 0,65 ha. Detailplaneeringuga hõlmatakse suurem maa-ala, kui seda on detailplaneeringu algamise ettepanekus ja KSH eelhinnangus (lisanduvad Kopli tn T1 ja 23195 Otepää-Kääriku-Kurevere tee katastriüksuste osaalad). Eesmärgiks on maa-ala uushoonestamisel liiklusskeemi ja kruntidele juurdepääsude määramine ning uushoonestuse ja jalakäijate promenaadi funktsionaalne ja ruumiline sidumine olemasoleva linnakeskkonnaga.

Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a ja Lipuväljak 7b katastriüksuste omanik on Ugandi Capital OÜ, 23195 Otepää-Kääriku-Kurevere tee katastriüksuse omanik on Eesti Vabariik ning Alajaama haljasala ja Kopli tn T1 katastriüksuste omanik Otepää vald.

Detailplaneeringu algamise avalduse ja lisatud materjalide kohaselt soovitakse rajada planeeringualale kaks korterelamut (neljakorruseline kõrgusega kuni 16 m ja viiekorruseline kõrgusega kuni 18 m). Korterite koguarvuks soovitakse kuni 50 ja ehitisealuseks pindalaks 1250 m².

Pühajärve tee 6 katastriüksuse maa-alal kehtib Otepää Vallavolikogu 19. aprilli 2007. a otsusega nr 1-4-35 kehtestatud detailplaneering, mille järgi on lubatud ehitada kuni kahe maapealse korrusega äriotstarbeline hoone (majutushoone-lõõgastuskeskus), kõrgus kuni 9 m maapinnast harjani ja

ehitisealuse pinnaga kuni 330 m². Detailplaneeringuga kavandatud katastriüksused on moodustamata.

Pühajärve tee 8 katastriüksuse maa-alal kehtib Otepää Vallavolikogu 13. augusti 2009. a otsusega nr 1-4-48 kehtestatud detailplaneering, mille järgi on planeeringualale lubatud ehitada kuni viiekorruseline äriotstarbeline hoone (majutushoone-lõõgastuskeskus), kõrgusega kuni 16 m maapinnast ja ehitisealuse pinnaga kuni 1200 m².

Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksustel kehtib Otepää Vallavolikogu 20. juuni 2002. a otsusega nr 1-4/27 kehtestatud Otepää linna keskosa krundijaotuskava, millega täpsustati olemasolevate ja kavandavate maaüksuste piirid ja sihtotstarbed.

Otepää valla üldplaneeringu lahenduse järgi on Pühajärve tee 8 katastriüksuse ja Pühajärve tee 6 katastriüksuse lõunaosa maakasutuse juhtotstarve kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, majutushoone maa ning kontori- ja büroohoone maa, mis üldplaneeringu mõistes on teenindushoonete rajamiseks mõeldud maa.

Korruselisuse määramisel on peamine tingimus sobivus olemasolevasse keskkonda. Lubatud on maksimaalselt kolm korrust hoone kõrgusega 12 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten).

Otepää valla üldplaneeringu lahenduse järgi on Lipuväljak 7b katastriüksuse lõunaosa maakasutuse juhtotstarve pereelamumaa.

Üldplaneeringu kohaselt kavandatakse Otepää linnas täiendavalt elamumaad olemasolevate elamumaade laiendusena. Puhkemajandusliku äritegevuse arendamiseks ja/või avaliku teenuse kättesaadavuse parandamiseks võib anda elamumaale kaubandus-, toidlustus-, teenindus- ja majutushoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe. Kruntide suurusteks hoonestamata maaüksustel on 1200 m² ning ehitistealuseks pinnaks 35% krundi pindalast. Olemasoleva hoonestatud elamumaa täiendaval kruntimisel on moodustatavate kruntide lubatud väikseim suurus 800 m². Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks on 10 m mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten).

Otepää valla üldplaneeringu lahenduse järgi on Lipuväljak 7a katastriüksuse ja Lipuväljak 7b katastriüksuse põhjaosa, Pühajärve tee 6 katastriüksuse põhjaosa ja Alajaama haljasala katastriüksus keskuse maa-ala.

Keskuse maa üldplaneeringu mõistes on piirkond, kus funktsioonide eristamine ei ole otstarbekas või üldplaneeringu seisukohast vajalik, pigem suurendavad erinevate maakasutuste külgnemine ja kattumine keskuseala väärtust. Oluline on funktsionaalse avatud ruumi olemasolu ning traditsioonilise keskväljaku väljakujundamine, mille olemasolu ja avalikus kasutuses hoidmine tõstab oluliselt elukeskkonna kvaliteeti. Keskuse maa-alana määratletud alal võivad asuda elamud, kaubandus- ja teenindus ning avalikku teenust pakkuvad asutused. Nimetatud alade keskusefunktsiooni tuleb rõhutada ala eriilmeliseks kujundamise kaudu ning avalike teenuste suunamise keskusesse.

Korruselisuse määramisel on peamine tingimus sobivus olemasolevasse keskkonda. Lubatud on kolm korrust hoone kõrgusega 12 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten).

Ugandi Capital OÜ soov on planeeringualale rajada kaks korterelamut (neljakorruseline kõrgusega kuni 16 m ja viiekorruseline kõrgusega kuni 18 m). Tulenevalt eeltoodust ei ole algatatav detailplaneering koosõlas Otepää valla üldplaneeringuga kavandatud hoonestuse kõrguste ning osaliselt maakasutuse juhtotstarvete osas. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse võimaluste väljaselgitamine ning liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamine planeeritaval maa-alal.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel 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.

Kobras OÜ on koostanud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (kätte saadav lingilt <https://drive.google.com/drive/folders/1se0HFckkUIPaxpSsUnJ4bDjLEAA2Gt-Q?usp=sharing>), mille eesmärgiks on anda otsustajale informatsiooni, kas eeldatavalt on tegemist oluliste keskkonnamõjudega või mitte ja seega on aluseks keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise otsuse tegemisel.

PlanS § 81 lõike 1 kohaselt esitab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele ning määrab ettepanekute esitamiseks tähtaja, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva. PlanS § 81 lõike 4 kohaselt kui isik või asutus ei ole oma ettepanekuid määratud tähtaja jooksul esitanud, loetakse, et ta ei soovi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta ettepanekuid esitada.

Tuginedes eelpool toodule, esitame Teile ettepanekute esitamiseks Otepää vallasiseses linnas asuvate Otepää vallasiseses linnas asuvate Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine eelnõu ja sama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõu. Palume ettepanekud ja seisukohad esitada kirja kättesaamisest arvates 30 päeva jooksul.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Barkala

Vallavanem

Lisad:

1. Otepää vallasiseses linnas asuvate Otepää vallasiseses linnas asuvate Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise otsuse eelnõu;
2. Otepää vallasiseses linnas asuvate Otepää vallasiseses linnas asuvate Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu (eelhindang <https://drive.google.com/drive/folders/1se0HFckkUIPaxpSsUnJ4bDjLEAA2Gt-Q?usp=sharing>);
3. Otepää vallasiseses linnas asuvate Pühajärve tee 6, Pühajärve tee 8, Lipuväljak 7a, Lipuväljak 7b ja Alajaama haljasala katastriüksuste detailplaneeringu algatamine otsuse eelnõu;
4. Esitatud eskiislahendus 15.12.2022.

Neeme Kaurov 7664820, neeme.kaurov@otepaa.ee

Sama: Keskkonnaamet, Päästeamet, Terviseamet, Rahandusministeerium, Transpordiamet