



OTEPÄÄ VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Otepää

23. september 2021 nr 1-3/24

Otepää vallasiseses linnas asuva Hundivälja katastriüksuse detailplaneeringu algatamine

UPM-Kymmene Otepää OÜ on esitanud ettepaneku Otepää valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks Otepää vallasiseses linnas asuva Hundivälja katastriüksuse maa-alale. Detailplaneeringuga soovitakse Hundivälja kinnistu jagamist kruntideks, maakasutuse juhtfunktsiooni muutmist ja ehitusõiguse määramist tootmishoonete püstitamiseks. Planeeringu algatamise ettepaneku juures toodud eskiisjoonise kohaselt kavandatakse moodustada viis tootmishoonete maa sihtotstarbega krunti, kolm tee ja tänava maa sihtotstarbega krunti, üks veeala sihtotstarbega krunt ning üks kaitsehaljastuse maa sihtotstarbega krunt.

Hundivälja katastriüksuse (katastritunnus 55701:001:0199) pindala on 127 058 m² ja tegemist on sihtotstarbeta maaga. Katastriüksus on hoonestamata. Terviklahenduse väljatöötamiseks kaasatakse detailplaneeringu alasse Otepää valla omandis olevad Hundisoo tänav T1 katastriüksus (katastritunnus 63601:001:0318, sihtotstarve transpordimaa, pindala 5127 m²), Hundisoo tänav T2 katastriüksus (katastritunnus 63601:001:0319, sihtotstarve transpordimaa) ca 700 m² suuruses osas ja Hundisoo tänav katastriüksus (katastritunnus 63601:001:0317, sihtotstarve transpordimaa) ca 0,5 ha suuruses osas. Planeeritava maa-ala pindala on ca 14 ha, selle piir ja kontaktvöönd on esitatud otsuse lisas.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda ehitusõiguse määramist tootmishoonete püstitamiseks. Planeeritav ala asub Otepää linna elamualade ja Hundisoo tööstuspiirkonna vahelisel alal. Planeeritaval alal kehtib Otepää Vallavolikogu 1. oktoobri 2013. a määrusega nr 1-6-14 kehtestatud Otepää valla üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*).

Planeerimisettepaneku põhjendused:

Hundivälja kinnistu kasutuselevõtt toomisalana võimaldab kujundada komplektse kaasaegse tootmisala, kus ellu viia valla arenguplaanides seatud eesmärgid ning luua eeldused ettevõtluse arendamiseks. Antud piirkonda on nähtud erinevates uuringutes ja arengukavades just tööstuspiirkonnana - 2020. aasta detsembris valminud Rahandusministeeriumi poolt tellitud ning OÜ CUMULUS CONSULTING poolt koostatud „Kagu-Eesti tööstusalade uuring“. Uuringu punktis 3.3.1 on välja toodud Otepääl asuv Hundisoo tööstusala kui üks perspektiivseid piirkondi, kus oleks mõistlik tööstust arendada ning luua selleks eeldusi. Samuti on kohalik omavalitsus pidanud oluliseks Otepää valla arenguvisionis märkida, et toetab erasektori initsiatiivi olemasolevate tööstusalade arendamisel ja laiendamisel. (Otepää valla arenguvision kuni 2040 ja Otepää valla arengukava 2019-2028).

Hundisoo piirkonnas on hetkel 7 tootmise või rasketehnikaga tegelevat ettevõtet ning täiendavate arenguvõimaluste loomine on tervitatav ning kooskõlas antud piirkonda puudutavate arengukavadega ja uuringutega. Olemasolevate tootmisterritooriumite laiendamine on ka üks üldplaneeringu ruumilise arengu üldistest põhimõtetest. Ettepaneku tegija hinnangul puudub Hundivälja katastriüksusel üldplaneeringu kohane haljasala- ja elamumaa arendamise potentsiaal ning planeeritav tegevus on antud piirkonnas sobilik ja lisandväärtust loov.

Planeerimisettepaneku vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole Hundivälja katastriüksuse alal üldplaneeringuga kooskõlas. Üldplaneeringu kohaselt asub Hundivälja katastriüksus valdavalt puhkema, haljasala ja parkmetsa ning väikeses osas pereelamu maa juhtotstarbega alal.

Üldplaneeringu mõistes on puhkema, haljasala ja parkmetsa maa puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslikud ja poollooduslikud haljas- ja metsaalad või inimese poolt rajatud haljasalad, kuhu võib ehitada puhke-, spordi, majutus- ja kogunemisehitisi. Hoonete ja rajatiste rajamine ja asukohavalik otsustatakse igal üksikjuhul põhjendatud vajaduse ja Otepää Vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel. Puhkema, haljasala ja parkmetsa maa peamine eesmärk on 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 naaberaladele. Rohelise infrastruktuuri põhieesmärgiks on ühelt poolt säilitada bioloogilist mitmekesisust ning teiselt tekitada inimestes huvi tervislike eluviiside, looduses liikumise ja puhkamise vastu. Inimese täisväärtuslikuks eluks on vajalik parkide, haljasalade, looduslike ja poollooduslike metsaalade olemasolu. Samuti tõstab haljastus koha esteetilist väärtust ning muudab inimese elukeskkonna tervislikumaks ja meeldivaks.

Üldplaneeringu mõistes on tootmismaa tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale lisatud laohoone maa, kaubandus- ja teenindushoone maa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või lao- või kaubandus- või teenindushoone maana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Tootmismaade määramine on oluline täiendavate töökohtade loomiseks.

Tootmismaade planeerimisel lähtutakse logistilisest asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Tootmistegevus suunatakse elamu- ja puhkepiirkonnast eemale või nende äärealadele juba tegutsevate tootmisettevõtete piirkonda, kus olemasolev tehniline infrastruktuur (teedevõrk, trassid vm) on eelduseks tootmistegevuse jätkamisele ja vajadusel territooriumi laiendamisele. Eesmärk on minimeerida transpordiga kaasnedavate negatiivsete mõjude (õhusaaste, müra) kandumine elamu- ja puhkealadele. Olemasolevate tootmisterritooriumite laiendamine on ka majanduslikult otstarbekam ja põhjendatum. Esmatähtis on olemasolevate tootmismaade intensiivsem kasutuselevõtmine ja aladel elukeskkonnaga arvestava ettevõtluse arendamine.

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad - näiteks võib pereelamu või korterelamu maaks määratud alale üldplaneeringu järgi planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus-teenindushooneid. Käesoleva üldplaneeringu mõistes võib detailplaneeringu koostamisel maa-alale anda mingi muu kasutusotstarbe (kõrvalsihtotstarbe) kuni 30% ulatuses, mida ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Võimalikke keskkonnoahtu kujutavaid rajatise ja tegevusi detailplaneeringu alale huvitatud isiku poolt esitatud planeerimisettepaneku alusel ei kavandata. Hundivälja katastriüksusele tootmiseks kavandatavate alade ja naabruses paiknevate elamualade vahele tuleb kavandada haljasalad, mis täidavad ka ökoloogilise puhvertsooni ülesannet, vältides Hundisoo piirkonnas tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste vms häiring) kandumist naaberaladele.

Tulenevalt eeltoodust ning detailplaneeringu ettepanekus esitatud põhjendustest peab Otepää Vallavolikogu otstarbekaks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist, kaalumaks detailplaneeringust huvitatud isiku poolt soovitud tootmismaa juhtfunktsiooniga ehitusõiguse määramist Hundivälja katastriüksusele.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik

muutmine kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine. Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang 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. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmine otsustatakse pärast eelhinnangu saamist eraldi.

Otepää valla eelarvesse ei ole kavandatud vahendeid üldplaneeringus toodud tegevuste elluviimiseks Hundivälja katastriüksusel.

Otepää Vallavalitsus ja UPM-Kymmene Otepää OÜ sõlmisid 17. septembril 2021. a lepingu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise rahastamiseks. UPM-Kymmene Otepää OÜ kannab lepingu kohaselt kõik detailplaneeringu koostamise tellimise ja võimaliku keskkonnamõju strateegilise hindamise kulud.

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi teise lõike alusel võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamiseiga seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike avalikult kasutatavate taristute rajamise või ümberehituse (sh. projekteerimise) mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab detailplaneeringust huvitatud isik UPM-Kymmene Otepää OÜ, kellega Otepää Vallavalitsus sõlmib vastava halduslepingu hiljemalt enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Otepää Vallavolikogu (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää) ning koostamise korraldaja Otepää Vallavalitsus (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää). Planeeringu koostaja selgub peale lähteseisukohtade kinnitamist korraldatava hanke tulemusel.

Detailplaneeringu algatamine ei too kaasa õigustatud ootust ühelegi osapoolle detailplaneeringu kehtestamise osas.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti ja Otepää Vallavolikogu 18. veebruari 2016. a määruse nr 2 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Otepää vallas“ § 2 punkti 2, Otepää Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Otepää valla üldplaneeringut muutev Otepää vallasiseses linnas asuva Hundivälja katastriüksuse detailplaneering.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala piir ja kontaktvöönd vastavalt lisale.
3. Otepää Vallavalitsusel koostada detailplaneeringu lähteseisukohad.
4. Otepää Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest:
 - 4.1 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Otepää valla veebilehel;
 - 4.2 30 päeva jooksul ajalehtedes Otepää Teataja ja Lõuna-Eesti Postimees;

4.3 30 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 sätestatud koostöö tegijaid ja kaasatavaid isikuid.

5. Otsusega on võimalik tutvuda Otepää valla dokumendiregistris ja tööajal Otepää Vallavalitsuses (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää).

6. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Otepää Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Rein Pullerits
Volikogu esimees



Otepää Vallavolikogu 23. septembri 2021. a
otsuse nr 1-3/2021
Lisa

Rein Pullerits
Volikogu esimees

PLANEERITAVA MAA-ALA PIIR JA KONTAKVÖÖND

Otepää vallasiseses linnas asuv planeeritav maa-ala hõlmab Hundivälja katastriüksust (katastritunnus 55701:001:0199, pindala on 127 058 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa), Hundisoo tänav T1 katastriüksust (katastritunnus 63601:001:0318, pindala 5127 m², sihtotstarve transpordimaa), Hundisoo tänav T2 katastriüksust (katastritunnus 63601:001:0319, sihtotstarve transpordimaa) ca 700 m² osas ja Hundisoo tänav katastriüksust (katastritunnus 63601:001:0317, sihtotstarve transpordimaa) ca 0,5 ha osas.

Planeeritava ala asukoht on märgitud alloleval Maa-ameti kaardirakenduse väljavõttel märgituna oranži kontuuriga ning kontaktvööndi piir punase kontuuriga.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht ja kontaktvöönd

Koostaja: Neeme Kaurov, Otepää Vallavalitsuse planeerimisspetsialist

