



OTEPÄÄ VALLAVALITSUS

EELNÕU 19.09.25

KORRALDUS

Otepää

..... september 2025 nr 2-3/...

Otepää vallasiseses linnas asuvate Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Otepää Vallavolikogu algatas 21. märtsi 2019. a otsusega nr 1-3/16 Otepää valla üldplaneeringut muutva Otepää vallasiseses linnas asuvate Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu (edaspidi ka *detailplaneering*). Otepää Vallavolikogu 19. jaanuari 2023. a otsusega nr 1-3/1 jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine ning ja 19. jaanuari 2023. a otsusega nr 1-3/2 kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad. Tegemist oli Otepää valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga sest Otepää valla üldplaneeringu kohaselt asub Rummu katastriüksus puhkema, haljasala ja parkmetsa ning pereelamu maa juhtotstarbega alal. Otepää Vallavolikogu 20. veebruari 2025. a otsusega nr 1-3/20 muudeti detailplaneeringu planeeringuala, mille tulemusena on uus lahendus kooskõlas Otepää valla üldplaneeringuga, st tootmistegevus kavandatakse Otepää valla üldplaneeringus tootmismaa maakasutuse juhtotstarbega toodud aladel.

Planeeringuala hõlmab Tehase katastriüksust (katastritunnus 55701:001:0141), Rummu katastriüksust (katastritunnus 63601:001:0212), Saviotsa katastriüksust (katastritunnus 63601:001:1591), Savijala katastriüksust (katastritunnus 63601:001:1500) ja Masti katastriüksust (katastritunnus 63601:001:1592). Planeeringuala suurus on ca 18,5 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Tehase ja Rummu katastriüksuste ühendamine üheks krundiks, ehitusõiguse määramine tootmishoonete püstitamiseks, palgi ladustamisplatside ja veekogu rajamiseks.

Detailplaneeringu algataja oli Otepää Vallavolikogu, koostamise korraldaja on Otepää Vallavalitsus. Tulenevalt planeeringuala muutmisest ja menetluse jätkamisest üldplaneeringu kohase detailplaneeringuna on detailplaneeringu vastuvõtja ja kehtestaja Otepää Vallavalitsus.

Planeerimisseaduse § 124 lõike 6 kohaselt tuleb planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi *KSH*).

Tulenevalt planeeringuala muutumisest peab Otepää Vallavalitsus vajalikuks uuesti hinnata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise vajalikkust.

Kobras OÜ on 2025. a juunis (täiendatud 2025. a septembris) koostanud detailplaneeringu KSH eelhinnangu, selgitamaks välja KSH algatamise ja läbiviimise vajalikkus planeeringuga kavandatud tegevustele.

KSH eelhinnangule on lisatud Kajaja Acoustics OÜ 18. augustil 2025. a koostatud tööstusmüra hinnang, milles hinnati olemasoleva ja kavandatava tootmistegevuse koosmõjus tekkivat müraolukorda. Modelleerimistulemustest selgub, et planeeritud müraleevendusmeetmete

rakendamisel väheneb tööstusmürast põhjustatud öine müratase lähimatel kinnisasjadel võrreldes ainult müratõkete (nii müratõkkeseina kui ka muldvallide) kasutamisega olenevalt kinnisasjast kuni 5 dB võrra. See omakorda tagab kõigil lähedal asuvatel kinnisasjadel keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ II kategooria piirväärtuste täitmise. Juhul kui territooriumil liiklevate laadurite puhul võetakse samuti kasutusele müra vähendamise meetmeid (piirajate paigaldamine, mürasummutite kasutamine vms) on võimalik ka laaduri poolt tekitatavat mürataset vähendada 2...4 dB, mis mõnevõrra vähendab veelgi naaberkinnisasjadele mõjuvat mürataset.

Eelhinnangus on käsitletud ka Otepää Vallavalitsusele ja Keskkonnaametile laekunud kaebusi ja tähelepanekuid häiringute kohta. Kaebustes tõstatatud küsimused (müra, õhusaaste, mõju naaberkinnisasjadele) on analüüsitud ning neile on ette nähtud asjakohased leevendusmeetmed.

KSH eelhinnangu käigus läbiviidud Natura eelhindamise tulemusel jõuti järeldusele, et ebasoodne mõju Natura 2000 ala(de) kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele on välistatud ja sellest tulenevalt Natura asjakohast hindamist vaja teha ei ole. Natura eelhinnangus on kokkuvõtvalt toodud alljärgnevad asjaolud:

Analüüsitud Natura 2000 alade kaitse-eesmärgid on üldjoontes seotud kaitset väärivaks tunnistatud veekogu, niidu, soo ja metsa elupaigatüüpidega ning linnu-, kala-, taime-, imetaja-, limuse- ja putukaliikidega. Tegevustega seotud maa-ala ruumiline paiknemine Natura 2000 alade suhtes ning planeeringus ja ehitusprojektides ettenähtavad õigusaktidest ja/või standarditest tulenevad tehnilised ja töökorralduslikud lahendused (vt ka peatükk 5.2) tagavad selle, et Natura 2000 alade terviklikkust ei mõjutata ka kaudselt läbi alade ja liikide soodsa seisundi tagamiseks vajalike keskkonnatingimuste (tunnuste) mõjutamise (nt veerežiimi ja settekoormuse mõjutamine, toitumisalade vähendamine/hävitamine). Ei mõjutata (ei halvendata) alade põhiomadusi (sh füüsilisi tingimusi) ja ökoloogilisi funktsioone, sh struktuur, alal esinevate kaitse-eesmärkideks olevate elupaigatüüpide pindala, esindavus ja kaitsestaatuse aste, kaitstavate liikide populatsiooni suurus, isoleerituse aste, ökotüüp, genofond, vanuseline struktuur.

Lisaks füüsiliste tingimuste mõjutatuse analüüsile on oluline aru saada, milline on mõju kaitse-eesmärgidena toodud liikide häirimise tasemele (nt läbi müra või valguse heite, alapopulatsioonide isoleerituse, toiduvarude, häirimatu ala olemasolu läheduses). Olulisteks parameetriteks on häirimise intensiivsus, kestus ja sagedus. Olulise häirimisena tuleks käsitada igat sündmust, tegevust või protsessi, mis põhjustab Natura 2000 alal liigi populatsiooni pikaajalise vähenemise, liigi levila vähenemise või selle ohu ja liigi kasutatava elupaiga suuruse vähenemise. Tegevustega seotud maa-ala ruumiline paiknemine Natura 2000 alade suhtes ja juba ülalnimetatud planeeringus ja ehitusprojektides ettenähtavad õigusaktidest ja/või standarditest tulenevad tehnilised ja töökorralduslikud lahendused tagavad selle, et ei saa eeldada (ei ajutiselt, ega pikaajaliselt), et planeeringualaga seotud tegevused põhjustavad kaitse-eesmärkideks olevate liikide populatsioonide pikaajalise vähenemise, liikide levila vähenemise või selle ohu ja liikide poolt kasutatavate elupaikade suuruse vähenemise.

Olulist kumulatiivset mõju (eelkõige müra, tolmu, valguse, lõhna, maastikumuutuse, veekogude sette- ja toitainete koormuse osas) piirkonna muud tüüpi ja/või analoogsete tegevustega (olemasolevad ja aktiivses planeerimisstaadiumis) ei ole ette näha Natura 2000 ala suhtes (vt ka peatükk 5.2), sest on asjakohane eeldada, et olemasolevate tegevuste mõjud on juba asjaomaste asutuste kaasabil ohjatud ning ka seda, et planeeritavate tegevuste puhul rakendatakse parimaid olemasolevaid teadmisi oluliste keskkonnamõjude vältimiseks.

KSH eelhinnangu tulemusena leiti kokkuvõtvalt, et ei ole alust eeldada olulise keskkonnamõju teket, kuna planeeritud tegevustega ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi ega seata ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Eelhinnangu tulemusena ei saa eeldada kavandatava tegevuse puhul olulise keskkonnamõju tekkimist, kuna:

1. mõjud (nii positiivsed kui ka negatiivsed) puuduvad inimese tervise, inimese heaolu ja vara, kultuuripärandi ja Natura 2000 alade valdkondades;
2. suurõnnetuste ja katastroofide tekke oht on ebatõenäoline;
3. oluline kumulatiivne mõju puudub ja riigipiiri ülest mõju ette näha ei ole;

4. maa (maakasutuse), elanikkonna (laiem sotsiaalne keskkond) suhtes eksisteerivad madala suuruse/intensiivsusega positiivsed mõjud;

5. pinnase, vee, välisõhu, kliima, maastiku ja loodusliku mitmekesisuse ning kaitstavate loodusobjektide suhtes eksisteerivad madala suuruse/intensiivsusega negatiivsed mõjud.

Eelhinnangu kohaselt tuleb planeeringulahenduses arvestada eelhinnangu tabelis 7 ja alljärgnevalt toodud mõjude vältimise/minimeerimise meetmeid:

1. kuna planeeringualal asub jääkreostuse objekt, tuleb kavandatavate ehitus- ja kaevetöödel reostusilmingute korral käidelda reostunud pinnas vastavalt kehtivale korrale. Juhul, kui soovitakse teada täpsemalt võimaliku reostuse ulatust ja kontsentratsioone, tuleb teostada reostusuuring;

2. suublasse juhitava vee puhul tagatakse nõuetele vastavus vajadusel tehnoloogiliste vahendite (nt õli-, mudapüüdur parklates) abil;

3. kuna alal on olemasolevad kraavid või rajatakse uued, milledest vesi suubub Neitsijärve, siis on asjakohane ette näha kraavide osas meede Neitsijärve settekoormuse vältimiseks, paigaldades planeeringuala piirile ehitusaegsed settekraan(id) kraavi(kraavidesse);

4. hoone(d) tuleb hästi soojustada (kui see on kohane lähtudes kasutusotstarbest) ning kui otsustatakse kasutada lisaks olemasolevale katlamajale muid lokaalseid lahendusi, siis tuleb kasutada võimalikult energiaefektiivseid lahendusi (maaküte, õhkküte). Võimaluse korral kavandada päikeseenergia kasutamist taastuva energiaallikana (paneelide paigaldamine näiteks hoone katusele);

5. soojussaare efekti tekke tõenäosuse vähendamiseks on kavandatavaid parklaid (parklakohti) soovitatav liigendada haljasribadega ja ehitiste suurte pindade katusematerjalidena kasutada suurema albeedoga ehk heledamaid materjale;

6. juhuks, kui alale tuuakse kasvupinnast ka väljastpoolt planeeringuala, siis ei tohi kasutada kasvupinnast, mis võib sisaldada võõrliikide seemneid (sh pärineb teadaoleva võõrliigi kasvukohast);

7. mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseaduse § 31 ette nähtud tegevused.

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 peab KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsima seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktis 1 ja 2 ning lõikes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu kohta küsiti seisukohta Keskkonnaametilt, Terviseametilt, Päästeametilt ja Transpordiametilt.

Laekunud arvamused...

Märkus: Kui laekunud arvamuste sisu peaks menetluse käigus muutma eelhinnangu järeldust (st ilmnevad uued andmed, mis viitavad võimalikule olulisele mõjule), saab ja peab otsustaja asja uuesti hindama ning vajadusel KSH algatama.

Otepää Vallavalitsus leiab, et Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu koostamine võimaldab piisavalt kaasata erinevaid osapooli lahenduse kujundamisse. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus § 34 lõike 2, § 35 lõiked 3 ja 5, planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja Otepää Vallavolikogu 18. veebruari 2016. a määruse nr 2 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Otepää vallas“ § 3 punkti 1, Otepää Vallavalitsus korraldab:

1. Jätta algatamata Otepää vallasiseses linnas asuvate Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (eelhinnang lisatud).

2. Avaldada teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest Ametlikes Teadaannetes, Otepää valla veebilehel, ajalehtedes Otepää Teataja ja Lõuna-Eesti Postimees ning edastada korraldus planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud asutustele ja isikutele.

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

4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine on menetlustoiming. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Jorma Riivald
Vallavanem

Janno Sepp
Vallasekretär