



# Nüpli külas asuva Silvia katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21003900

Tartu 2021-2022

## **Jaana Veskimeister**

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

---

## **Otepää Vallavalitsus**

Planeeringu koostamise korraldaja

---

## **Selista Haldus OÜ**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

---



# Sisukord

<b>A - SELETUSKIRI.....</b>	<b>5</b>
<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....</b>	<b>5</b>
<b>2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....</b>	<b>6</b>
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs .....	6
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele .....	9
2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid ...	13
<b>3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>14</b>
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	14
3.2 Krundi hoonestusala.....	14
3.3 Krundi ehitusõigus.....	14
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	15
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	16
3.6 Haljastus ja heakord.....	17
3.7 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine .....	18
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	18
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi .....	18
3.8.2 Elektrivarustus.....	19
3.8.3 Soojavarustus.....	19
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus .....	20
3.9 Tuleohutus .....	20
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	21
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine .....	21
3.11.1 Heitvee ärajuhtimine.....	21
3.11.2 Jäätmed.....	21
3.11.3 Energiatõhusus .....	22
3.11.4 Radoon.....	22
3.11.5 Insolatsioon .....	22
3.11.6 Müra ja vibratsioon .....	23
3.11.7 Tegevus Nüpli järve kaldal .....	24
3.12 Servituudi seadmise vajadus.....	25
3.13 Planeeringu elluviimine .....	25
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	25
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped.....	26
<b>B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....</b>	<b>29</b>
<b>C - JOONISED .....</b>	<b>31</b>



## A - SELETUSKIRI

# 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringualale majutusasutuse ja korterelamute ning neid teenindavate rajatiste ehitusõiguse andmiseks.

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Otepää Vallavalitsuse 01.02.2021 korraldus nr 2-3/48 *Nüpli külas asuva Silvia katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine* ja korraldu e lisana kinnitatud lähteseisukohad.

Planeeringuala aluskaardina on kasutatud Maamöödu- ja Arhitektuuribüroo OÜ poolt veebruaris 2021 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 012/21). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava 1:500. Katastripiirid on seisuga 28.01.2021. Lumekihi paksus mõõdistamise ajal ca 30 cm.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub asjakohases sisus arvestamisele:

- *Otepää valla arenguvision kuni 2040 ja Otepää valla arengukava 2019 – 2028;*
- *Valga maakonnaplaneering 2030+ (2017);*
- *Otepää valla üldplaneering (2013);*
- *Eksperthinnang Otepää loodusalale jääva Silvia maaüksuse (63602:002:1800) metsaelupaigatüüpide seisundi kohta (OÜ Metsamutt (Anneli Palo), 2020);*
- *Otepää vallas Nüpli külas Silvia maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 19003340);*
- *Tugimaantee 46 Tatra - Otepää - Sangaste km 26,875-33,473 asuva Otepää - Vidrike lõigu rekonstrueerimine (Skepast&Puhkim OÜ, põhiprojekt nr 20180069);*
- *Iffi, Sulli, Olli ja Tedre kinnistute detailplaneering (2005);*
- *Väike-Munamäe puhkekeskuse detailplaneering (1997);*
- *Alamäe kinnistu detailplaneering (2007);*
- Asjakohased õigusaktid ja standardid.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menettlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

## 2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

### 2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringualaks on Silvia katastriüksus, selle keskele jääv Tedremäe alajaama katastriüksus, 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee katastriüksus (55701:001:1049) ja piirnev 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee katastriüksuse (63602:002:1531) ala mahasõidu ümbruses. Planeeringuala pindala on ca 3,47 ha. Planeeringuala maaüksuste andmeid vt tabelis 1.

**Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed**

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Silvia	55701:001:1048	3,34 ha	Maatulundusmaa 100%
Tedremäe alajaama	63602:002:1810	48 m²	Tootmismaa 100%
46 Tatra-Otepää-Sangaste tee	55701:001:1049	1 040 m²	Transpordimaa 100%
46 Tatra-Otepää-Sangaste tee	63602:002:1531	Kogupindala 8,72 ha, planeeringualas ca 300 m²	Transpordimaa 100%

Planeeringuala asub Nüpli järve ja tugimaantee nr 46 Tatra – Otepää – Sangaste vahelisel alal ca 1,5 km kaugusel Otepää linnast.

Juurdepääs planeeringualale toimub tugimaantee nr 46 Tatra – Otepää – Sangaste 28,382 km asuvalt ristumiskohalt.

Silvia katastriüksuse keskel paiknevad kivihoone varemed. Ehitisregistri andmetel on katastriüksus varasemalt olnud hoonestatud elamu, küüni, lauda ja abihoonega (vt skeem 1). Hoonestuse vaheline ala on seega pikema perioodi vältel olnud kasutuses õuealana.



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti ortofotost 2002. Silvia katastriüksus on tähistatud sinise joonega

Silvia katastriüksusel on esteetiliselt kaunis vaade Otepää kõrgustiku iseloomulikule reljeefile ja Nüpli järvele.

Kaitseväärtusega taimekooslusi (vääriselupaiku, poollooduslikke kooslusi, loodusdirektiivi elupaigatüüpe) katastriüksusel registreeritud ei ole. Samuti ei ole tegemist roheline võrgustiku alaga. Andmebaasi EELIS andmetel ei ole planeeringualal registreeritud kaitstavate taimeliikide kasvukohti ega loomaliikide leiukohti. Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi või pärandkultuuriobjekte.

Märtsis 2020 viidi Silvia katastriüksusel läbi elupaikade (sh metsaelupaikade) inventeerimine<sup>1</sup>. Metsaelupaiga esinduslikkuseks määrati C, mis on suhteliselt madal esinduslikkus, looduskaitseks väärtuseks B.

Silvia katastriüksust oli inventeerimise ajaks kavandata arenduseks korrastatud, mistõttu looduslik taimkate on maaüksuse alal säilinud osaliselt ainult Tedremäel. Tedremäe lõunanõlval (Silvia katastriüksuse põhjaosas) on läbi viidud raie ja pinnasega katmine, ka kogu muu katastriüksuse ala on suuresti kaetud pinnasekihiga, vähesel määral on säilinud kulunud niite ja metsastunud niidufragmente, mis ei vasta ühegi loodusdirektiivi elupaiga tunnustele<sup>2</sup>.

Nõlvadel paiknevad alad on erosiooni suhtes kõige tundlikumad, kuid võsa eemaldamisel ja teostatud raie töödel on maapinda alles jätud kändud, mis takistavad erosiooni teket.

Planeeringualast põhjas paikneb Tedremäe katastriüksus (kt 55701:001:1055, 100% kaitsealune maa), idast piirneb Silvia katastriüksus 46 Tatra-Otepää-Sangaste teega (kt 55701:001:1055, 100% transpordimaa) ja lõunasse jääb Saaretipu katastriüksus (kt 63602:002:1740, 100% maatulundusmaa). Läänesuunas piirneb planeeringuala Nüpli järvega (Aakre metskond 62 katastriüksus, kt 63602:002:1990, 100% veekogude maa).

Lähim elamu paikneb Saaretipu katastriüksusel ca 85 m kaugusel planeeringuala piirist lõunas. Teisel pool Tatra-Otepää-Sangaste teed paiknevad puhkemajad ja Väike-Munamäe Suusakeskus. Tegemist on hooajaliselt aktiivse puhkuse ja spordi keskuse alaga.

Kalgiveelise eutroofse Nüpli järve (registrikood VEE2105200) pindala on 28,9 ha. Järve keskmine sügavus on 4,6 m, maksimaalne 6 m. Vastavalt Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavale on 2013. ja 2014. aastatel Nüpli järve ökoloogiliseks seisundiks märgitud „hea“<sup>3</sup>. Nüpli järv on märgitud Natura 2000 alaks.

Nüpli järve kaldajoont on muudetud Jaan Vene Projektibüroo OÜ projekti *Nüpli järve ääre puhastus setteist ja taastamine* (töö nr JV-ASMA-05-2019) kohaselt 2020 suvel. Projekti kohaselt eemaldati järvest kuni 100 m<sup>3</sup> setet 190 m<sup>2</sup> ulatusega alalt ning kaldaalalt kuni 400 m<sup>3</sup> setet 410 m<sup>2</sup> ulatusega alalt. Tegevus oli Keskkonnaameti 15.01.2020 kirjaga nr 7-9/19/19315-4 kooskõlastatud.

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Nüpli järve kalda 10 m veekaitsevöönd;
- Nüpli järve kalda 50 m ehituskeeluvöönd;
- Nüpli järve kalda 100 m piiranguvöönd (metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini);
- Nüpli järve 4 m kallastrada;
- Maantee 30 m kaitsevöönd;

<sup>1</sup> Ekspert hinnang Otepää loodusalale jääva Silvia maaüksuse (63602:002:1800) metsaelupaigatüüpide seisundi kohta (OÜ Metsamutt (Anneli Palo), 2020)

<sup>2</sup> Ekspert hinnang Otepää loodusalale jääva Silvia maaüksuse (63602:002:1800) metsaelupaigatüüpide seisundi kohta (OÜ Metsamutt (Anneli Palo), 2020)

<sup>3</sup> Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava 2015-2021

[https://www.envir.ee/sites/default/files/ida-eesti-vesikonna-veemajanduskava\\_0.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/ida-eesti-vesikonna-veemajanduskava_0.pdf)

- Elektri õhuliini 1-20 kV (keskpingeliini) kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini.

Ala läbib ka veetoru (Väike-Munamäe suunas kunstlume tootmiseks) koos veekaevuga, milles asub veepump. Katastriüksust läbib selle kagu- ja edelaosas kuivenduskraav. Servituute läbiva veetoru ja kraavi osas seatud ei ole. Servituut on seatud Elektrilevi OÜ kasuks elektri maakaabelliinile alajaamast Silvia katastriüksuse liitumiskilbini.

Planeeringuala põhjaveevarud on geoloogilisest seisukohast väga hästi kaitstud. Pinnakatte moodustab üle 50 m paksune moreenikiht või üle 10 m paksune savikiht.

Silvia katastriüksus paikneb terves ulatuses ulatuslikul Otepää looduspargi maastikukaitsealal (registrikood KLO1000559). Otepää looduspargi kaitse-eesmärk<sup>4</sup> on kaitsta, säilitada, taastada, uurida ja tutvustada Otepää kõrgustikule iseloomulikke loodus- ja pärandmaastikke ja looduse mitmekesisust; aidata kaasa säästva puhkemajanduse ja elukeskkonna arengule ning tasakaalustatud keskkonnakasutusele. Lisaks on looduspargi kaitse-eesmärkide nimekirjas ohtralt taime- ja loomaliike ning loodusdirektiivi elupaigatüüpe jm. Otepää looduspargi kaitse-eesmärkideks olevatest liikidest on planeeringualaga piirnevas Nüpli järves registreeritud III kaitsekategooriasse kuuluva kalaliigi, hingu (*Cobitis taenia*, KLO9102505), leiukoht. Samuti on planeeritava katastriüksuse lähedal II kaitsekategooriasse kuuluva kahepaikse, harivesiliku (*Triturus cristatus*, KLO9101490) leiukoht. Otepää looduspark kattub Natura 2000 võrgustiku Otepää loodusala ning kattuvad on ka paljud kaitse-eesmärgid.

Silvia katastriüksus paikneb Otepää looduspargi Otepää piiranguvööndis (registrikood KLO1100447). Vastavalt Otepää looduspargi kaitse-eeskirjale on Otepää piiranguvööndi kaitse-eesmärk hästi säilinud pärandkultuurmaastiku elementide – alale iseloomuliku maakasutuse, piirkonnale omase asustusstruktuuri, arhitektuuripärandi ja maastikuilme – säilitamine, looduse mitmekesisuse, kaitsealuste liikide ja elupaikade kaitse ning kaitsealuste üksikobjektide kaitse.

Valga maakonnaplaneeringu järgi on Otepää looduspark ka võimaliku riikliku tähtsusega väärtuslik maastik (vt ka ptk 2.2).

Silvia katastriüksusel on neli metsaeraldist (886816, 886818, 886820 ja 886822), millele on koostatud metsamajandamiskava (2019-2028). Suurim metsaeraldis (886816) pindalaga 1,52 ha asub planeeringuala lääne-loode-põhjaosas (Tedremäe alal). Eraldisel kasvavad 23-31 m kõrgused puud, millest moodustavad 47% kased, 45% kuused, 3% haavad, 3% männid, 2% vahtrad.

Katastriüksuse korrastustööde käigus on teostatud ulatuslikud pinnase korrastustööd, sh kraavi pikendamine ja silumine, maa-ala planeerimine ja tasandamine; eemaldatud on võsa ja kahjustunud puud õuema rajamiseks elamu- ja majutuskompleksi hoonete tarbeks (eraldisel 886820 ja osalt 886818) ning korrastatud järve ümbrus (eraldisel 886822). Säilitatud on väärtuslikud puud ja puude grupp katastriüksuse kaguosas. Korrastustööde käigus on avatud kaunid vaated (Otepää-Valga maanteelt Nüpli järvele ja vastupidi).

Planeeringuala asukoht on nähtav joonisel nr 1, olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

<sup>4</sup> Otepää looduspargi kaitse-eeskiri <https://www.riigiteataja.ee/akt/108122016001>

## 2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Otepää valla üldplaneering* (2013) ja *Valga maakonnaplaneering 2030+* (2017).

Maakonnaplaneering on eelkõige aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel. Uus valla üldplaneering on küll koostamisel, kuid ei ole veel seisus, et käesoleva detailplaneeringu koostamisel oleks võimalik teostada vastavuse analüüsi.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja valla üldplaneering) põhimõtted on välja toodud allpool. Lisaks on antud ülevaade arengukava visioonist.

Kehtiva **Otepää valla üldplaneeringu** maakasutusplaani<sup>5</sup> kohaselt (vt skeem 2) jääb planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaa otstarbega alale. Põllu- ja metsamajandusmaa on üldplaneeringu mõistes põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja arendustegevusega seotud maa ja metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

Põllu- ja metsamajandusmaa kasutamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

- Põllumajandusmaa hoitakse üldjuhul põllumajanduslikus kasutuses. Põldude sööti jätmisel tagatakse nende niiteline kasutus, kuna põllumajanduslike maastike majandamine ja loodushoid on üheks võimaluseks säilitada külamaastiku ajalooline, esteetiline ja looduslik väärtus;
- Metsaressursse kasutatakse säästlikult, metsamaade majandamisel lähtutakse metsamajandamiskavadest, metsade majandamise eesmärgist ja heast tavast ning arvestatakse ala ökoloogilist eripära. Põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad säilitatakse, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis.

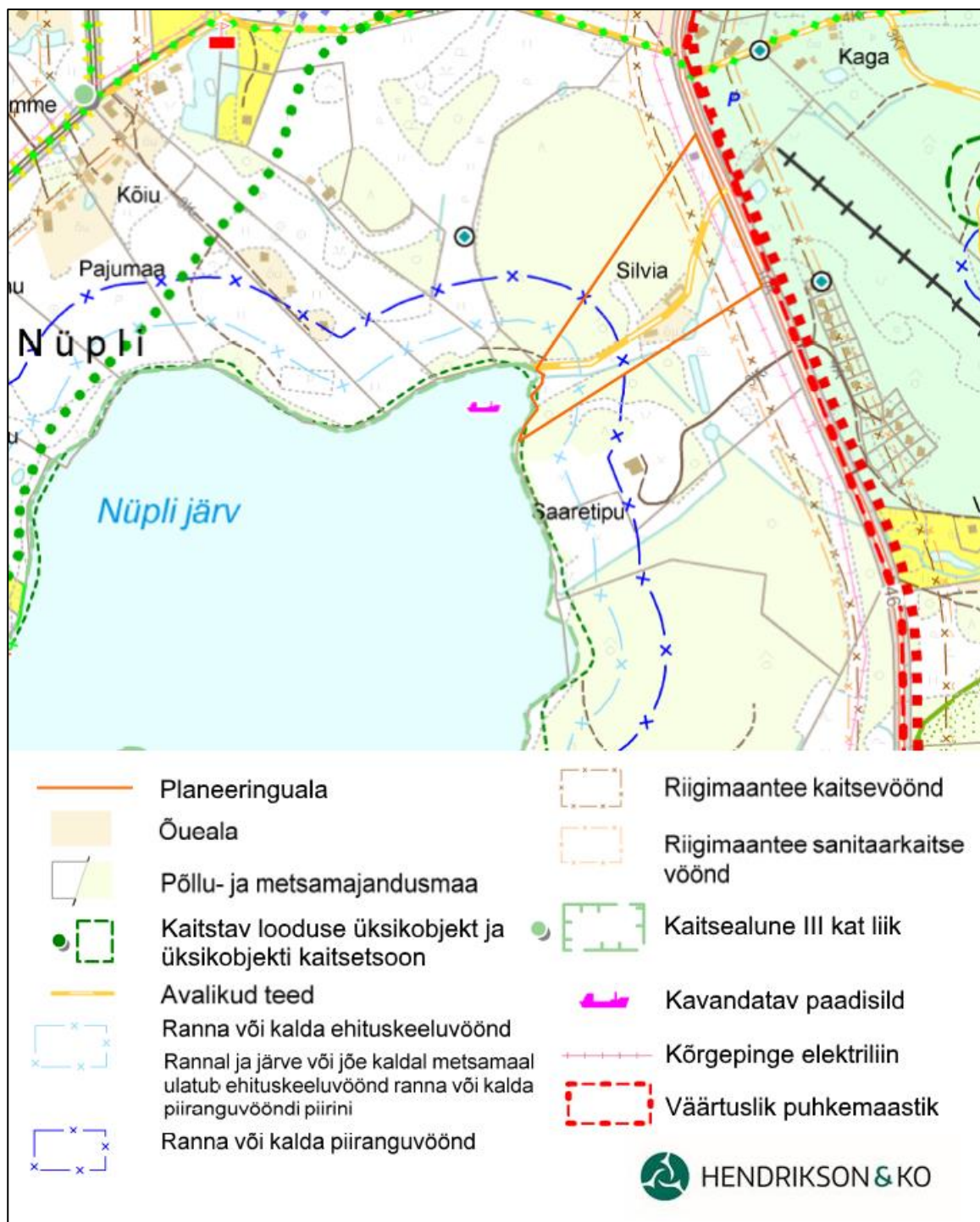
Üldplaneeringus on põllu- ja metsamajandusmaal üksiku eluasemekoha rajamiseks määratud tingimused seni hoonestamata maaüksuste kohta. Planeeringuala on aga varasemalt olnud hoonestatud. Uute hoonete ehitamiseks on siiski asjakohane lähtuda üldplaneeringus toodud põhimõttest, et rajatavad hooned peavad sobituma maastikku ja maastiku struktuuri ning hooned ei tohi kahjustada looduslikku ümbrust ja vaatevälja.

Hoonete maastikku sobivust hinnatakse järgmiste kriteeriumite põhjal:

- Mõju kaitsealustele ja/või ohustatud liikidele ja kooslustele;
- Mõju põllu- ja metsamassiivide terviklikkuse säilitamisele ning metsaväärtustele;
- Mõju traditsioonilisele maakasutusele;
- Kommunikatsioonide (teed, liinikoridorid vm) olemasolu või lähedus;
- Vastavus väljakujunenud asustusstruktuurile;
- Seosed veel realiseerumata ehitusõigusega (väljastatud projekteerimistingimused ja ehitusload);
- Maastiku vaadeldavus, avatud vaadete (vaatekohtade ja –koridoride) säilimine;
- Mõju külastuskohtade (avalikud puhkekohad, suusarajad vm) säilimisele ja atraktiivsusele.

<sup>5</sup> Otepää valla ÜP maakasutusplaan

[https://www.otepaa.ee/documents/7244916/7846208/yp\\_maakasutusplaan\\_kehtestatud2013.pdf/49c9e072-d7c0-4f9a-96bc-b4c328b53865](https://www.otepaa.ee/documents/7244916/7846208/yp_maakasutusplaan_kehtestatud2013.pdf/49c9e072-d7c0-4f9a-96bc-b4c328b53865)



**Skeem 2.** Väljavõte Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala on tähistatud oranži joonega.

Üldplaneeringu kohaselt arvestatakse elumaaade ja -alade arendamisel juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamufondi paiknemist ja infrastruktuuri ning sellest tulenevalt tihendada ja laiendada eelkõige olemasolevaid elamualasid ja külakeskuseid. Elamuehituses on jätkuv suund eelkõige pereelamute rajamisele. Suuremates keskustes (nende hulka kuulub ka Nüpli küla), pakkumaks mitmekesisemaid elukohavõimalusi, võib rajada ka korterelamuid. Hajakülades on eelistatud ehitamine vanale talukohale (kunagine eluasemekoht), mida ka käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud õueala majutushoone maaks ja korterelamumaaks (kuna külaliskortereid on osaliselt plaanis müüa). Detailplaneeringu lahenduses määratud hoonestusala kattub üldplaneeringu kohase õuealaga. Üldplaneeringu kohast põllu- ja metsamajandusmaa juhtfunktsiooni ei muudeta.

Üldplaneeringus on Nüpli järve Silvia katastriüksuse poolsele kaldale ette nähtud paadisilla /slipi rajamine. Samuti on üldplaneeringus ette nähtud Silvia katastriüksuselt avalik ligipääs järvekaldani. Detailplaneeringuga on tagatud avalik jalgsi ligipääs järve kaldani ja sealt mööda kallasrada rajatava paadisillani. Mootorsõidukite parkla on kavandatud maantee äärde.

Katastriüksuse taashoonestamisega ei ole eeldada mõju kaitsealustele ja/või ohustatud liikidele ja kooslustele; säilib metsamassiivi terviklikkus ja metsaväärtused; tehnilise taristu näol on olemas teedevõrk (juurdepääs) ja elektriühendus; kuna ala on varasemalt olnud hoonestatud, ei muutu senine asustusstruktuur; maa-ala kasutusele võtmise ja heakorrastusega pareneb maastiku vaadeldavus (peamiselt avatud vaated maanteelt). Hooned on kavandatud maastiku järgivalt ja sobivas väiksemas mahus.

**Valga maakonnaplaneeringu 2030+** eesmärk on toetada maakonna sellist ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumistruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv väheneb ning tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele ning selle ajaline perspektiiv on sarnaselt üleriigilisele planeeringule 2030+.

Valga maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste hulgas on välja toodud järgnevad punktid:

- Väärtustatakse väärtuslikke põllumajandusmaid kui ressursi ning nende eesmärgipärast kasutust;
- Valgamaa ettevõtluse arendamisel on otstarbekas eelkõige olemasolevate taristu- ja asustusstruktuuride ärakasutamine ning väärtustamine, puudub vajadus täiendavate arengualade määratlemiseks väljaspool väljakujunenud asulaid;
- Rohelist võrgustikku ja väärtuslikke maastikke käsitletakse olulise ressursina, mis kätkeb endas maakonna mainet kujundavaid loodusväärtusi, samuti paljuski puhkemajandusele arenguvõimalust pakkuvaid puhkeväärtusi;
- Puhkeväärtusena on oluline avaliku juurdepääsu võimalus väljakujunenud supluskohtadele;
- Maakonna arengu kavandamisel arvestatakse kaitstavate muinsus- ja loodusväärtustega.

Vastavalt maakonnaplaneeringu ruumilistele väärtustele (vt skeem 3) ulatub planeeringuala nurka osaliselt väärtuslik põllumajandusmaa. Maaüksusel paiknev väärtusliku põllumaa ala suurusega ca 0,4 ha ei ole hetkel sellel otstarbel kasutatav (alal kasvavad kuni 14 m kõrgused kased, männid) ega ka osa terviklikust põllumaa-alast. Lisaks jääb suurem osa maakonnaplaneeringuga antud asukohas märgitud väärtuslikust põllumajandusmaast väljapoole käesoleva detailplaneeringu ala.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramine ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine on *planeerimisseaduse* kohaselt üldplaneeringu ülesanne. *Valga maakonnaplaneeringuga 2030+* ei ole kehtestatud väärtuslike põllumajandusmaade ulatust, sh on maakonnaplaneeringus toodud kaardikiht informatiivne ja võib muutuda.



**Skeem 3.** Väljavõte Valga maakonnaplaneeringu joonisest 2 *Ruumilised väärtused*. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega.

Planeeringualal asuva Otepää looduspargi piir ühtib maakonnaplaneeringus määratud riikliku tähtsusega väärtusliku maastikuga. Maakonnaplaneeringuga on määratud väärtuslike maastike kasutamistingimused, sh:

- Säilitada tuleb väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöo;
- Säilitada ja avada ilusad vaatekohad;
- Uute rajatiste ja joonehitiste kavandamisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku ajaloolis-kultuurilise taustaga;
- Põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena;
- Likvideerida maastike üldilmet kahjustavad varemed jm heakorrastamata objektid.

Planeeringualal ei asu maakonnaplaneeringu kohaselt ilusaid vaatekohti, lähim ilus vaade asub Väike-Munamäe tipus. Planeeringualal paikneva põllumajandusmaa säilitamise otstarbekust on käsitletud käesolevas peatükis eespool.

Planeeringu koostamisel on maakonnaplaneeringu vaatest eelkõige oluline pöörata tähelepanu arhitektuursele lahendusele, mis harmoneeruks väljakujunenud ehitustraditsiooniga.

Arvestades maakonnaplaneeringu mõõtkava ja asjaolu, et konkreetsema tasandi planeeringutega täpsustatakse hiljem kõrgema tasandi planeeringutes määratud alade piire, ei ole detailplaneeringu lahenduse elluviimisel tegemist maakonnaplaneeringu lahenduse muutmisega.

**Otepää valla arenguvision kuni 2040 ja Otepää valla arengukava aastateks 2019-2028** on vastu võetud Otepää Vallavolikogu 24.01.2019 määrusega nr 1-2/2.

Arengukava kohaselt on Otepää valla visioon olla 2040 aastal 7 500 elanikuga jätkusuutlik mainekas vald, mis on:

- Kokkuhoidvate ja aktiivsete kogukondadega;
- Oma looduslikku ja ajaloolis-kultuuripärandit hoidev ja arendav;
- Võimalusi pakkuva mitmekesise elu-, haridus- ja ettevõtluskeskonnaga;
- Rahvusvahelise tähtsusega spordi-, sündmuste-, puhke- ja terviseedenduse keskus ning atraktiivne reisisihtkoht.

Otepää valla tegevusstrateegias on toodud Otepää elukeskkonna parandamise meetmena Otepää visuaalse atraktiivsuse suurendamine linna- ja maakeskkonna heakorrastamisega. Olulisel kohal on Otepää erilise looduskeskkonna säilitamine ja väärtustamine ning selle mitmekesisuse eksponeerimine valla elanikele ja külastajatele.

Otepää majandusliku arengu suurendamise meetmena on välja toodud, et vald soodustab tegevusi, mis suurendavad Otepää väärtust turismipiirkonnana ning loob uusi võimalusi Otepää külastajatele oma aja veetmiseks.

Valla arengueelduseks on eriline looduslik asukoht küngaste ja järvesilmadega. Otepääl on olnud väga oluline roll Eesti ajaloo alates muinasajast kuni tänapäevani. Vald seab eesmärgiks tuua rohkem esile ja eksponeerida Otepää piirkonna loodusväärtusi ning ajaloopärandit, mida saab hinnata ööbimise arvu järgi.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevale otstarbele lisaks majutusasutuse ja korterelamute rajamist, mis toetab valla arengueesmärke.

## 2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile ning analüüsil põhinevatele järeldustele. Planeeringu ruumilise arengu eesmärk on:

- Silvia katastriüksusel endise hoonestuse õuealal uushoonestuseks ehitamise võimaluste välja selgitamine looduskeskkonda kahjustamata;
- Hoonestuslahendusel säilitada väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöo (säilitada metsamassiivi terviklikkus, sobitada hooned maastikku ja määrata piirkonda sobivad arhitektuurised tingimused);
- Tagada avalik juurdepääs Nüpli järve kallasrajale;
- Võimaldada riigitee rekonstrueerimine (eraldada vajalik maa-ala);
- Maantee äärde maa reserveerimine jalakäijate tee (ja parkla) jaoks;
- Harrastuskalapüügi võimaldamine ning mitmekesiste puhketingimuste loomine.

Planeeringu ruumilise arengu eesmärki on võimalik tagada:

- Äri- ja elamumaa krundi moodustamisega endise hoonestuse õueala piirkonnas ulatuses, mis ei ületaks 30% Silvia katastriüksusest;
- Hoonestusala määramisega endise õueala ulatuses ja väljaspoole Nüpli järve kalda ehituskeelu- ning piiranguvööndit;
- Metsamassiivi terviklikkuse säilitamisega;
- Avaliku jalgsi juurdepääsu tagamisega Nüpli järve kallasrajale;
- Hoonestusele piirkonnale omase kõrguspiirangu seadmisega;
- Hoonestusele liigendatuse ja/või hoone mahtudele ehitisealuse pinna piirangu nõude seadmisega;
- Hoonestusele piirkonnale omaste arhitektuurinõuete seadmisega;
- Riigitee rekonstrueerimisprojekti kohase maa-ala eraldamisega teemaa laienduseks ja perspektiivse parkla rajamiseks;
- Paadisilla rajamisega.

## 3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Silvia katastriüksuse jagamise kaheks eraldi krundiks: krundil nr 1 on ette nähtud säilitada looduslik maa; krundile nr 2 on planeeritud hoonestus (majutushooned ja korterid).

Tedremäe alajaama katastriüksuse (kt 63602:002:1810) ja 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee katastriüksuse (kt 55701:001:1049) piire ei muudeta.

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 3 ehitusõiguse tabelites. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

### 3.2 Krundi hoonestusala

Hoonestatav on ainult krunt nr 2. Krundi nr 2 hoonestusala määramisel on arvestatud kunagise õueala asukohaga ning Nüpli järve kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndi piiriga (metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndini).

Planeeritud hoonestusala on antud suurem kui kavandatavate hoonete ehitisealune pind, et projekteerimisel oleks võimalik välja töötada sobivaim terviklahendus.

Hoonestusala sidumine planeeritud krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

### 3.3 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelites.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse krundil nr 2 ette majutus- ja korterelamute hoonete ehitamine. Ehitusõiguse kohaselt on vajalik korterelamumaa määramine, kuna osasid majutusruume soovitakse ka müüa.

Krundile nr 1 hoonestust ette ei nähta, krundile on planeeritud muu looduslik maa, sh on Nüpli järve äärde planeeritud paadisild. Tedremäe alajaama katastriüksusel säilib olemasolev

alajaam ja 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee katastriüksus on moodustatud 2022 suvel Silvia katastriüksusest maantee laienduseks. Tedremäe alajaama võimalik rekonstrueerimine on lubatud vastavalt vajadusele.

Planeeritud vastava krundi kasutamise sihtotstarbed<sup>6</sup> ja neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed<sup>7</sup> on järgmised:

- krunt nr 1 – muu looduslik maa (ML)/maatulundusmaa;
- krunt nr 2 – 50% majutushoone maa (ÄM)/ärimaa, 50% korterelamu maa (EK)/elamumaa.

Krundi nr 2 ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on lubatud kavandada ka autode varjualused (rajatised).

Krundile nr 1 on Nüpli järve äärde lubatud paadisilla ehitamine.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja autode varjualused tuleb püstitada hoonestusala piirides, st väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste, v.a teed ning tehnovõrgud, püstitamine keelatud.

### 3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Kruntide nr 1 ja 2 juurdepääsuna on planeeritud olemasolev ristumiskoht riigitee km 28,382. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt kavandatud ei ole.

Krundile nr 1 jääva ja krundini nr 2 viiva juurdepääsuteena tuleb kasutada olemasolevat teetrassi, mida võib vajaliku kandevõime ja laiuse (pääste- ja ehitustehnika) saavutamiseks rekonstrueerida. Tee minimaalne laius peab olema 3,5 m ja tagatud peab olema päästetehnika gabariite arvestav ümberpööramise võimalus.

Uus jalgtee on planeeritud krundi nr 1 Nüpli järve poolisel alal juurdepääsu tagamiseks järve äärde ja paadisillani (krundile nr 2 jääva tee jätkuna). Jalgtee laius tuleb projektis ette näha minimaalselt vajalik.

Parkimine krundil nr 2 tuleb lahendada selle siseselt nähes ette arenduse toimimiseks vajalik hulk kohti, kuid mitte rohkem kui kaks kohta elu- või majutusruumi kohta. Parkimiskohtade täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus, kui on teada hoonete paiknemine. Keelatud on ulatusliku parkimisala kavandamine. Parkimiskohad tuleb kavandada selliselt, et need oleksid silmatorkamatud (nt eraldi varjualuse all või üksikute kohtadena hoonete juures).

Nii olemasolev (vajadusel rekonstrueeritav) kui ka uus tee ning parkimiskohad tuleb kavandada piirkonda sobivana arvestades sh kasutuskooormuse (ka võimaliku päästetehnika) ja hooldusvajadusega.

Uue tee trass projekteerida võimalikult olemasolevat reljeefi arvestavalt ja võimalusel kergelt looklev, et sulandada tee paremini loodusesse.

Jalakäijate avalik juurdepääs Nüpli järve kallasrajale on planeeritud krundi nr 1 lõunapiiri äärest. Võimaliku tallamiskooormuse vältimiseks on vajadusel lubatud teetrass katta multšiga ja/või ehitada laudtee. Olemasolevast kraavist ülepääsuks tuleb ehitada purre. Kallasrajale avaliku juurdepääsu asukoha valikus on lähtutud põhimõttest, et see ei ristuks krundile nr 2 planeeritud majutuse-elamise funktsiooniga, st jääks väljaspoole n-ö õueala, ja maastik

<sup>6</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

<sup>7</sup> Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup>

selleks oleks sobiv. Kuna Silvia maaüksuse põhjaosas on järsk mägi, on asukohaks kavandatud krundi nr 1 lõunapiir.

Planeeringu koostamise eelselt on projekteeritud<sup>8</sup> piirneva riigitee rekonstrueerimine ja selle raames ka bussipeatuse kavandamine, mis jääb planeeringualast ca 30 m kaugusele põhjasuunda. Kuna Nüpli järve kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine on ette nähtud krundi nr 1 lõunapiiril, reserveeritakse ruumivajadus jalakäijate tee ja parklale riigitee äärde, mis ühendaks varem projekteeritud jalakäijate tee (alates projekteeritud bussipeatusest) ja krundi nr 1 lõunapiirile planeeritud kallasrajale pääsu asukoha. Parkla teenindaks riigiteel liikujaid, kes sooviksid minna järve äärde. Kuna planeeringu koostamisel ei saavutatud kokkulepet eelnimetatud jalgteel ja parkla täpsemaks lahendamiseks, on joonisel nr 3 kajastatud kirjeldatud põhimõtted perspektiivseks võimaluseks.

Juurdepääsu asukoht ja liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Lahendust on lubatud projekteerimisel täpsustada. Samal joonisel on näidatud ka ristumiskoha nähtavuskolmnurk ja riigiteele vajalik külgnähtavus tasemel rahuldav. Parempööraja nähtavus vasakule on näidatud projektkiirusel 70 km/h (arvestades soovituslikku liiklusemärgi ja kurvist tulenevat reaalselt nähtavuskugust) ja vasakpööraja nähtavus paremale on näidatud projektkiirusel 90 km/h.

### 3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Krundile nr 2 rajatava hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja sobituma ümbritsevasse keskkonda (harmoneeruma väljakujunenud ehitustraditsiooniga). Tedremäe nõlvale ulatuva hoonestusalale tuleb kavandada nõlva ja kõrghaljastust arvestavalt, st hooned tuleb paigutada maastikku suuremahulisi maapinna töid teostamata, maksimaalselt tuleb arvestada olemasoleva reljeefi ja puudega. Lahendusega peab olema välditud pinnase erosioon. Erosiooni välistavad meetmed tuleb vajadusel lahendada ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded\*:

- Katusetüüp: põhihoonete (elamud, majutushooned) põhimahul viilkatus, mida võib ilmetada muu katusetüübiga; abihoonetel vaba;
- Katusekalded: 0-60 kraadi;
- Katuseharja suund: vaba;
- Katusekattematerjalid: katuseplekk, katusekivi, sindelmaterjal, puit;
- Välisviimistlusmaterjalid: keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine, kasutatavad materjalid peavad sobima piirkonda ja väljakujunenud ehitustraditsioonidega, eelistada võimalikult looduslikke (puit, looduskivi) materjalide, lubatud on ka klaas;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- Vältida liiga suurte ehitusmahtude moodustumist. Ehitis tuleb liigendada piirkonda sobiva eramu suurusteks mahtudeks;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades hoonestuse sobitumisega alale.

\*Kompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku).

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga, on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad) silmatorkamatult. Paneelide rajamine maapinnale ei ole lubatud.

Paadisild Nüpli järve ääres peab olema lahendatud arhitektuurselt piirkonda sobivana.

<sup>8</sup> Tugimaantee 46 Tatra - Otepää - Sangaste km 26,875-33,473 asuva Otepää - Vidrike lõigu rekonstrueerimine (Skepast&Puhkim OÜ, põhiprojekt nr 20180069)

### 3.6 Haljastus ja heakord

Planeeringualale on koostatud metsamajandamiskava (2019-2028) ja alale jääb neli metsaeraldist (vt ptk 2.1). Tervikmetsamassiivina jääb krundile nr 1 osa Tedremäest (selle lõunanõlv). Krundi nr 1 osas on tegevused sätestatud *metsaseadusega* ja metsamajandamiskavaga.

Planeeritud krundil nr 2 kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust. Arhitektuurse lahenduse alusel on lubatud hoonestuse rajamiseks ette jäävad puud-põõsad likvideerida, kuid hoonete asukoha valikul tuleb eelistada olemasoleva kõrghaljastuse säilimist (vt ka ptk 3.5). Maksimaalselt tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti ja takistab Tedremäe nõlval erosiooni teket. Samuti pakub kohene kõrghaljastus koos olemasoleva veealaga looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele). Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega on võimalik leevendada majutusasutuse ja korterelamute poolt põhjustatud häiringuid (sh visuaalset mõju) naabruses paiknevatele elamutele.

Ehitus- ja heakorratööde käigus tuleb tagada avatud vaadete säilimine, et ei kaasneks kavandatava tegevusega olulist ebasoodsat mõju maastikuvaadetele. Täiendava kõrghaljastuse rajamise soovil on oluline valida alad ja puude asetus/grupid selliselt, et säiliks vaated maanteelt järve suunal.

Kogu planeeringualal on lubatud likvideerida haiged või muidu ohtlikud puud.

Puude raiet tohib teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi (pesitsuse kõrgeaeg on 15. märtsist 31. juulini).

Piirete rajamine kogu planeeringualal on keelatud.

Nüpli järve äärde on kavandatud supluskoht vastavalt Jaan Vene Projektibüroo OÜ projekti *Nüpli järve ääre puhastus setteist ja taastamine* (töö nr JV-ASMA-05-2019) kohaselt. Supluskoha rajamiseks on projektis ette nähtud liivakihi paigaldamine järve kaldaalale. Supluskoha liivakihi paigaldamine tuleb Keskkonnametiga eelnevalt eraldi kooskõlastada ja taotleda vastav luba. Taotluses tuleb välja tuua paigaldatava liiva maht ning päritolu. Liivakihi paigaldamisel on risk tuua järve suurel hulgal toitesoolasid, mis suurendavad eutrofeerumise ohtu. Samas on kasu liiva paigaldamisest sageli väike, kuna lenduv muda katab liivakihi enamasti mõne aastaga. Samuti on uuringu järgi Nüpli järves antud kohas juba looduslik liivane põhi. Loa menetluse käigus tuleb kaaluda uuesti mõju Natura 2000 loodusala kaitse-eesmärkidele.

Kui projekteerimisel kavandatakse pinnase korrastustöid, tuleb need kooskõlastada Keskkonnametiga. Korrastustööde kavandamisel tuleb lähtuda Otepää looduspargi kaitse-eesmärkidest, sh kaitsta, säilitada, taastada, uurida ja tutvustada Otepää kõrgustikule iseloomulikke loodus- ja pärandmaastikke ja looduse mitmekesisust.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha jäätmekonteinerite asukohad kas hoonesisiselt või eraldi jäätmemajaga, lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Varjestatud prügikast tuleb ette näha ka kallasraja avalikule kasutajale. Jäätmemaja puhul tuleb arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 4 m kaugusele. Konteinerite tühendamiseks peab olema hea juurdepääs või tagada prügiveo päeval konteinerite viimine jäätmeveokile sobivasse asukohta.

### 3.7 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine

Detailplaneeringuga nähakse ette avaliku juurdepääsu tagamine Nüpli järve kallasrajale piki planeeritud krundi nr 1 lõunapiiri.

Planeeritud jalakäijate avalik juurdepääs järveni ja sellega seonduv planeeritud servituudi seadmise vajadus on nähtav joonisel nr 3. Tegemist on põhimõttelise asukohaga, mis täpsustub servituudi seadmisel.

### 3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud krunte nr 1 ja 2 ning 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee katastriüksust (kt 55701:001:1049) läbib veetoru (Nüpli järvest Väike-Munamäe suunal kunstlume tootmiseks). Veekaev, milles asub veepump jääb krundile nr 1. Pumba toiteks kulgeb Tedre alajaamast kuni veetoruni (läbi kruntide nr 1 ja 2) ja edasi veetoruga paralleelselt (kuni veepumbani) elektri maakaabelliin. Edaspidiste projektide koostamisel ja hilisemal elluviimisel ning kruntide kasutamisel tuleb kokkuleppel veetorust huvitatud isikuga kas tagada veetoru ja elektri maakaabelliini töökindlus või kohustub veetorust huvitatud isik selle ümber ehitama. Olemasolev maapinnas välja ulatuv pumpla kaev tuleb uputada maasse, et see maa pealt näha ei oleks.

Olemasolevalt kulgeb tugimaanteea paralleelselt elektri keskpinge õhuliin. Planeeringulahendus arvestab õhuliini perspektiivse kaablis viimisega, st kaablitrassile on reserveeritud maa-ala. Täpne lahendus antakse projekteerimisel, kui ilmneb soov/vajadus õhuliini kaablis viimiseks. Projekteerimisel tuleb arvestada perspektiivse võimaliku kõnnitee rajamisega tugimaantee ääres (vt ka ptk 3.4).

Krundile nr 2 on kavandatud majutus- ja eluhooned, mis vajavad elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee immutamine. Krundi nr 2 tehnovõrkude lahendus on toodud peatükkides 3.8.1 – 3.8.4.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel nr 3, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kommunikatsioonide väljaehitamisel Tatra-Otepää-Sangaste maantee idapoolsesse külge on vajalik jälgida, et lähedal paikneva harivesiliku kudemisveekogu ega selle kaldaid ei kahjustataks.

#### 3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringu koostamise ajal ei ole ühisvee ja -kanaliseerimisüsteem piirkonnas välja ehitatud, kuid selle arendamise võimaluste otsimisega tegeletakse. Kuna ühisvee ja -kanaliseerimisüsteemi välja arendamise aeg on teadmata, antakse alternatiivselt ka lokaalsed lahendused.

Ühisvee ja -kanaliseeritorustikud rajatakse eeldatavalt teisele poole tugimaanteed, kust tuleb kinnisel meetodil ehitada torustik planeeritud hoonestusalani. Kuna planeeritud hoonestusala maapind on tugimaanteest madalam, tuleb reovee suunamiseks näha kavandatavate hoonete vahele ette reoveepumpla. Liitumispunktid täpsustatakse projekteerimisel.

Krundi nr 2 lokaalse vee- ja kanalisatsioonilahenduse kavandamisel on veevajaduseks inimese kohta arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest ühe hoone kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 4 m<sup>3</sup> (0,1 m<sup>3</sup> x 4 in x 10). Lokaalse veeühenduse saamiseks on veevõtukohana lubatud rajada puurkaev.

Põhjavesi piirkonnas on kaitstud (reostusohhtlikkuse tase väga madal). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud omapuhasti (septik või biopuhasti), millest väljuv vesi immutatakse pinnasesse. Immutamiseks tuleb projekteerimisel välja selgitada põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgus (tagatud peab olema immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest). Omapuhastil peab olema sertifikaat.

Planeeringu joonisel nr 3 on näidatud põhimõttelised ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikud ning võimalik veevõtukoht ja omapuhastisüsteemi asukoht. Kokkuleppel krundi nr 1 maaomanikuga võib vee- ja kanalisatsioonisüsteemi rajada/ulatuda ka krundile nr 1. Projekteerimisel on lubatud lokaalset lahendust täpsustada arvestades, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Heitvett ei tohi juhtida Nüpli järve, kuna sinna on varasemalt kavandatud supluskoht (vastavalt Jaan Vene Projektibüroo OÜ projekti *Nüpli järve ääre puhastus setteist ja taastamine* (töö nr JV-ASMA-05-2019) kohaselt) (heitvee väljalase peab supluskohast olema vähemalt 200 m kaugusel, mida ei ole võimalik tagada);
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Kuna krundil nr 2 suuri kõvakattega pindu ei planeerita, siis puudub vajadus sademevee kogumiseks ja suunamiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele ja teemaa-alale on keelatud.

### 3.8.2 Elektrivarustus

Silvia katastriüksusel on olemas elektriühendus ja see jääb krundile nr 2. Vajadusel tuleb ette näha liitumiskilbi ümbertõstmise sobivasse asukohta.

### 3.8.3 Soojavarustus

Piirkonnas ei ole kaugküte välja arendatud ja puudub võimalus sellega liitumiseks. Sellest tulenevalt peab hoonestuse soojavarustuse lahendama lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad (sh maaküte), elektriküte ja taastuvenergia lahendused (päikesepaneelid) või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Maakütte rajamisel tuleb arvestada, et kollektori alal ei ole võimalik kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust. Kitsastes oludes maakütte rajamisel peab kaaluma erinevate maakütteliikide vahel sobivamat kütteliiki: maakollektor, soojuspuurauk, energiakaev vms. Horisontaalse maakütte külmaaine kollektor tuleb paigaldada maa-aladele, mis jäävad kõrghaljastuseta. Hoonete projekti asendiplaanil tuleb määrata maakütte kavandamiseks ettenähtud ala ja suurus.

### 3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

## 3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) ja II (majutushooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitist vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitist mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m<sup>2</sup> korral, veevooluhulga määramisel arvestatakse nende tuletõkkeseptsioonide eripõlemiskoormusega, mis on suuremad kui 200 m<sup>2</sup>).

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek projekteerida ühisveetorustiku juurde tugimaantee äärde hüdrant. Juhul, kui hüdrandi rajamine ühisveetorustiku juurde ei ole võimalik, saab alternatiivselt kavandada hüdrandi olemasoleva veetorustiku (ja selle osaks oleva pumpla) juurde.

Veevõtukohta ei pea rajama, kui iga hoone on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt <sup>9</sup>.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m<sup>2</sup>, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Krundi nr 2 suurim lubatud ehitisealune pind on 800 m<sup>2</sup>. Projekteerimisel rakendada vajadusel tule leviku piiramiseks ehituslikke abinõusid.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud olemasolevalt tugimaanteelt. Hoonete asendiplaanilise lahenduse koostamisel peab olema näidatud päästemeeskonna sisenemistee ja päästetehnika ümberpööramise võimalus.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuete, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

<sup>9</sup> Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* § 4

### 3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on oluline:

- Tagada hea nähtavus (nii territooriumi valgustatus kui vaated naaberaladelt);
- Eristada selgelt avalik ja eramaa (nt infotahvlitega).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktisioonide ärahoidmiseks soovitatav arvestada lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

### 3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringu koostamise algatamise eelselt on läbi viidud eelhindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud kruntide igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga. Projektlahenduse koostamisel ja hilisemal maa-ala kasutamisel peab ebasoodne mõju Otepää loodusala kaitse-eesmärkidele olema välistatud.

Olulise ebasoodsa mõju vältimiseks ja leevendamiseks on planeeringulahenduses arvestatud eelhinnangu käigus esitatud leevendavate meetmetega. Meetmeid ja nõudeid on käsitletud vastava peatüki all.

#### 3.11.1 Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt kaitstud põhjaveega alal. Kui lokaalsete lahenduste projekteerimisel ja rajamisel peetakse kinni kehtivatest õigusaktidest (planeeringus ette nähtust), ei ohusta kavandatav tegevus põhjavee pinnavee seisundit.

#### 3.11.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Otepää valla jäätmehoolduseeskirjale*. Krundi nr 2 jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis tuleb paigutada kas jäätmemajja, varjualuse alla või hoida hoone mahus. Varjestatud prügikast on ette nähtud ka järve kallasraja avalikule kasutajale.

Avaliku prügikasti asukoht ja krundi nr 2 jäätmete kogumiseks kavandatav lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

### 3.11.3 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m<sup>2</sup>·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrmuses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Vastavalt kehtivale määrmusele ei kohaldata liginullenergiahoone nõuet väikeelamule köetava pinnaga kuni 220 m<sup>2</sup>.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

### 3.11.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi<sup>10</sup> kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 10-50 kBq/m<sup>3</sup> (normaalne tase, normaalse looduskiirgusega pinnased, lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid).

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Arvestades radooniriski, puudub eeldatavalt vajadus viia läbi radooniuuring. Vajadusel rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

### 3.11.5 Insolatsioon

Arvestades krundile nr 2 määratud ehitisealuse pinna suurust suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja lubatud maksimaalset hoonestuse kõrgust, on võimalik rajada hoonestus, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas. Krundi nr 2 hoonestamine ei mõjuta naabermaaüksuseid.

<sup>10</sup> <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

### 3.11.6 Mära ja vibratsioon

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Antud juhul lähtutakse II kategooria alade normidest ehk elamualade rangematest nõuetest, kuigi äriotstarbelise majutuse võib liigitada ka III kategooria alade hulka, mille korral kehtivad mõnevõrra leebemad nõuded.

Planeeringuala piirneb Tatra - Otepää - Sangaste riigiteega, mille liikluskoormus planeeringualaga piirnevas teelõigus on Transpordiameti (Maanteeameti) 2018-2020 a loendusandmete kohaselt ca 1200 sõidukit ööpäevas (sh kuni 6% raskeliiklust). Tee kiiruspiirang vaadeldavas lõigus on 90 km/h. Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

Lähtudes olemasolevast liikluskoormusest võib arvutuslikult<sup>11</sup> kavandatud hoonestusaladeni (ca 65 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) ulatuda müra hinnatud tase ca 52...53 dB päeval ( $L_d$ ) ning ca 44...45 dB öösel ( $L_n$ ). Liiklusmüra tase kavandatud hoonestusaladel vastab nii II kategooria alade liiklusmüra piirväärtuse (60 dB päeval/55 dB öösel, sh hoonete teepoolisel küljel vastavalt 65/60 dB) kui ka sihtväärtuse (55 dB päeval/50 dB öösel) nõuetele. Samaväärsed nõuded on täidetud ka perspektiivsete liikluskoormuste (nt liikluskoormuste kasv 50%, mis võib kaasa tuua müra hinnatud taseme suurenemise 1,7...1,8 dB võrra) korral.

Seega ei ole liiklusmüra piiramise meetmed planeeringualal välisõhus otseselt vajalikud, samuti ei kujune vaadeldavate liikluskoormuste ning puhverala suuruse korral planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriidid*. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille kohaselt kavandades eluruumi kuni 55 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 30 dB. Samas on uute hoonete ehitamiseks vastavate eluruumide kavandamisel soovituslik rakendada mõnevõrra suuremat ühisisolatsiooni väärtust (vaatamata planeeringuala suhteliselt madalale müratasemele) ehk välispiirde ühisisolatsiooni vahemikus 35...40 dB.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada hoonekompleksi jäävate hoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja

<sup>11</sup> Liiklusmüra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis siseriiklikult kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolmmine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus), v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müra levikut välisterritooriumile);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

### 3.11.7 Tegevus Nüpli järve kaldal

Planeeringualale jääb osaliselt Nüpli järv. Järvest tulenevalt tuleb arvestada kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndiga, planeeringualale jääb ka järve kallasrada.

*Looduskaitseseaduse* § 38 lg 2 sätestab, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal *metsaseaduse* § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Eesti põhikaardi ja Eesti topograafia andmekogu (ETAK) alusel asub Silvia katastriüksusel osaliselt metsamaa (vt joonised 2 ja 3). Ehituskeeluvöönd Silvia katastriüksusel ulatub metsamaa osas piiranguvööndi piirini. Hoonestusala määramisel on arvestatud nimetatud ehituskeeluvööndi erisust ja moodustatud krundil nr 2 on hoonestusala määratud arvestades *looduskaitseseaduse* § 38 lg 2 toodut, st väljaspoole kalda 100 m piiranguvööndit.

*Looduskaitseseaduse* § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele. Nüpli järve ehituskeeluvööndisse jääb olemasolev veetoru, mis on lubatud vajadusel ka ümber ehitada (vt ptk 3.8).

*Looduskaitseseaduse* § 38 lg 6 kohaselt tohib lautrit ja paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Nüpli järve äärde on planeeritud paadisild. Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Paadisilla rajamisega ei ole eeldada vastuolu kalda kaitse eesmärkidega. Nüpli järve kallas on heakorrastatud (setetest puhastatud) ja paadisillani on kavandatud loodusliku kattega teenindustee. Otepää looduspargi kaitse-eeskirja § 6 punkt 4 kohaselt on paadisilla püstitamiseks vajalik saada kaitseala valitseja nõusolek.

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks<sup>12</sup>. Kohaliku omavalitsuse üksus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale<sup>13</sup>. Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud avaliku kasutusega juurdepääs kallasrajale piki krundi nr 1 lõunapiiri (vt täiendavalt ptk 3.7).

Nüpli järve äärde liivakihi paigaldamine tuleb Keskkonnametiga eelnevalt eraldi kooskõlastada.

<sup>12</sup> Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1

<sup>13</sup> Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 7

## 3.12 Servituudi seadmise vajadus

Krunte nr 1 ja 2 läbib olemasolev veetoru Väike-Munamäe suunas kunstlume tootmiseks ja veepumba (asub krundil nr 1) toiteliin (elektri maakaabelliin). Servituudi seadmise vajadus on veetorule (koos pumbaga) ja elektrimaakaabelliinile veetorust huvitatud isiku kasuks. Edaspidiste projektide koostamisel ja hilisemal elluviimisel ning kruntide kasutamisel tuleb kokkuleppel veetorust huvitatud isikuga kas tagada veetoru ja elektri maakaabelliini töökindlus või kohustub veetorust huvitatud isik selle ümber ehitama. Servituudiala/kaitsevöönd joonisel nr 3 on näidatud olemasoleva olukorra alusel ja täpsustub projekteerimise käigus torustiku tegelikule asukohale vastavalt (asukoht täpsustub enne servituudi seadmist) (vt koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused).

Olemasolevalt läbib krunti nr 1 keskpinge õhuliin, millele kehtib isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks. Juhul, kui õhuliin viiakse tulevikus kaablisse, on vajalik seada servituut maakaabelliinile selle kaitsevööndi ulatuses. Joonisel nr 3 näidatud lahendus on põhimõtteline ja täpsustub peale projekteerimist.

Planeeritud on juurdepääsu servituudi seadmise vajadus Tedremäe alajaamale juurdepääsuks võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud on servituudi seadmise vajadus krundil nr 1 krundi nr 2 kasuks nii juurdepääsu tagamiseks riigiteelt kui juurdepääsuks Nüpli järve äärde paadisillani.

Planeeritud on servituudi seadmise vajadus krundil nr 1 avaliku juurdepääsu tagamiseks kallasrajale ja võimaldamaks tulevikus (soovi/vajaduse ilmnemisel) projekteerida ja ehitada maantee äärde perspektiivse lahendusena kavandatud avalik parkla ning kõnnitee. Servituudi seadmise vajadus kõnnitee ja parkla osas puudub, kui nimetatud rajatiste projekteerimisel lepitakse kokku maa võõrandamises.

Servituudialad joonisel nr 3 on põhimõttelised ja täpsustuvad projekteerimise käigus tegelikule asukohale vastavalt.

Tehnovõrkude kaitsevööndid on vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

## 3.13 Planeeringu elluviimine

### 3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Silvia katastriüksusele ei planeerita tegevust, mis võiks seada ohtu inimese tervise või kaasa tuua olulist ebasoodsat mõju inimese sotsiaalsetele vajadustele ja varale. Detailplaneeringu elluviimisel avaldab majutusasutusega seotud töökohtade loomine Nüpli küla arengule sotsiaalmajanduslikus võtmes mõningat positiivset mõju.

Majutusasutuse ja korterelamute poolt põhjustatud häiringute (sh visuaalse mõju) leevendamiseks naabruses paiknevatele elamutele on lahenduses antud soovitus säilitada võimalikult palju kõrghaljastust.

Silvia katastriüksus paikneb Otepää looduspargis. Planeeringu elluviimisega kaasnevaid looduslikke mõjusid on põhjalikult hinnatud eelhindamise käigus, sh on läbi viidud Natura eelhindamine. Natura eelhindamine tuvastas, et kavandatava tegevuse elluviimisel on välistatud ebasoodne mõju Otepää loodusala kaitse-eesmärkidele, kui detailplaneeringu

elluviimisel rakendatakse ettevaatusprintsipi tulenevalt mõju välistavaid meetmeid (Nüpli järve äärde liivakihi paigaldamiseks vastava loa taotlemine Keskkonnaametist ja kommunikatsioonide väljaehitamisel (Tatra-Otepää-Sangaste maantee idapoolisel küljel) jälgimine, et lähedal paikneva harivesiliku kudemisveekogu ega selle kaldaid ei kahjustataks). Esitatud meetmete nõuded on planeeringulahendusse sisse viidud.

Natura eelhindamine tuvastas, et kavandatava tegevuse elluviimisel on välistatud ebasoodne mõju Otepää linnualale ning linnuala kaitse-eesmärkidele.

Selleks, et kavandatava tegevuse elluviimine ei kahjustaks Natura 2000 alade kaitse-eesmärke, on planeeringus seatud nõue, et tegevuste rakendajal tuleb igakordselt kaaluda võimalikku ebasoodsa mõju esinemist Natura 2000 võrgustiku aladele.

Planeeringu elluviimine on seotud ptk-s 3.13.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega, st planeeringust huvitatud isiku majanduslike võimalustega. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed, kuna elavneb puhke- ja turismimajandus ning mõningal määral kinnisvaraturg (kuna osasid kortereid on plaanis müüa). Kohalik omavalitsus arvestab lahendusest tulenevate võimalike kohustustega (kuludega) seoses tulevase võimaliku kõnnitee ja parkla projekteerimisega, ehitamisega ja hooldamisega ning Nüpli järve äärse avalikus kasutuses oleva ala (kallasraja) hooldamisega.

### 3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Otepää looduspargis on kaitse-eeskirja kohaselt vajalik saada kaitseala valitseja (Keskkonnaamet) nõusolek detailplaneeringu kehtestamiseks ning planeeringu elluviimisel maakorraldustoimingutele, paadisilla püstitamiseks ja ehituslubade väljastamiseks ning vajadusel katastriüksuse kõlvikute piiride ja sihtstarbe muutmiseks.

Nüpli järve äärde liivakihi paigaldamine tuleb Keskkonnametiga eelnevalt kooskõlastada.

Tegevuste rakendajal tuleb igakordselt kaaluda võimalikku ebasoodsa mõju esinemist Natura 2000 võrgustiku aladele.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide nr 1 ja 2 alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne esimese mistahes hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vms seadmine.
3. Hoonestuse ja sellega seotud vajalike tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsutee, sh parkimisalad ja ümberpööriskoht, projekteerimine.
4. Ehituslubade väljastamine. Mistahes hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on hoonestust teenindava tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine (juurdepääsuks vajalik tee tasemel, mis võimaldab ehitusautode ja operatiivsõidukite juurdepääsu; vee-, kanalisatsiooni ja elektriühendus ning tuletõrje-veevõtukoht); kommunikatsioonidele peab olema väljastatud kasutusluba.
5. Kasutuslubade väljastamine hoonetele.

Planeeringulahendusest huvitatud isikul on kohustus kanda planeeritud kruntide nr 1 ja 2 katastriüksuste moodustamise kulud.

Planeeringu elluviimisest huvitatud isiku kohustus on omal kulul välja ehitada planeeritud maaüksuse sisene lahendus, sh seonduvad (tehno)rajatised järgmiste erisustega:

- Perspektiivse võimaliku riigitee äärse kõnnitee ja parkla projekteerimise ning ehitamise ja hooldamise kulud kannab kõnnitee ja parkla rajamisest huvitatud isik (nt kohalik omavalitsus, Transpordiamet või planeeringu koostamise ajal teadmata isik, kes võib huvi tunda kõnnitee ja parkla rajamisest). Projekteerimise käigus tuleb sõlmida vajalikud kokkulepped eramaale servituudi seadmiseks või võõrandamiseks.
- Jalakäijate avaliku juurdepääsutee, kui tallamiskoormuse vältimiseks ilmneb vajadus selle ehitamiseks laudteena või katta multšiga, ja purde ehituse finantseerijaks on kohalik omavalitsus. Samuti on Nüpli järve äärde viiva avalikus kasutuses oleva jalgteel ja järve äärse avalikus kasutuses oleva ala (kallasraja) hoolduskohustus kohalikul omavalitsusel.
- Olemasolev õhuliini perspektiivse kaabli viimise projekteerimise ja ehitamise kulud kannab võrguvaldaja või õhuliini maakaabli viimisest huvitatud isik.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi *ehitusseadustiku* § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

Juurdepääsutee planeeritavale hoonestusele tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus *ehitusseadustik* § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoonete kasutusloa väljastamist.

Juhul, kui planeeritud arenduse elluviimisel ilmneb vajadus olemasoleva Väike-Munamäe suunas mineva kunstlume tootmiseks vajaliku veetoru (koos veepumba ja elektri toiteliiniga) ümberehitamiseks, kannab vastavad kulud veetorust huvitatud isik. Veetorust huvitatud isik kannab ka olemasoleva veekaevu maapinda süvistamisega seotud kulud, seda ka juhul, kui puudub vajadus kogu veetoru ümberehitamiseks (vt koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused).



---

## B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

---

■

.



---

## C - JOONISED

---

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem ning mõjuala<br>funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis   | M 1 : 500   |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega  | M 1 : 500   |