



OTEPÄÄ VALLAVALITSUS

Riigi Metsamajandamise Keskus
rmk@rmk.ee

Meie 05.09.2024 nr 6-7/2231

Ettepanekute küsimine Pühajärve külas asuva Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneeringu lähteseisukohtadele

SmartBroker OÜ on esitanud ettepaneku Otepää valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks Pühajärve külas asuva Kullaoru katastriüksuse (katastritunnus 63601:001:0116, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 174 442 m²) maa-alale. Planeeritava ala pindala on ca 2,25 ha. Katastriüksusel asub abihoone (ehitusregistri kood 120794626).

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi pereelamumaa krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Detailplaneeringuga tuleb anda ka lahendus tehnoõrkudega varustatusele, juurdepääsudele, haljastusele ja heakorrale.

Detailplaneeringu algatamise ettepanekule on esitatud lisamaterjalina AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud eskiislahendus (Lisa 2) ja LEMMA OÜ poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Lisa 3).

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija soovib Kullaoru katastriüksuse lõunaosast moodustada eraldiseisva pereelamumaa krundi üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamise võimaldamiseks.

Tulenevalt eeltoodust soovitakse muuta Otepää valla üldplaneeringus Kullaoru katastriüksuse lõunaosa maakasutuse senised juhtfunktsioonid (osaliselt põllu- ja metsamajandusmaa ning osaliselt puhkema, haljasala ja parkmetsamaa) pereelamu maaks. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija on avaldanud, et kavandavad hooned soovitakse rajada olemasoleva abihoone ligilähedasse asukohta. Samuti tehakse ettepanek vähendada Neitsijärve kaldal ehituskeeluvööndi ulatust 100 meetrilt 50 meetrile. Lisaks soovitakse Neitsijärve äärde rajada paadisild. Kavandatav paadisild paikneks eeldatavalt osaliselt Neitsijärves (s.t Aakre metskond 48 katastriüksuse maa-alal). Aakre metskond 48 katastriüksus (katastritunnus 63601:001:2300) omanikuks on Eesti Vabariik ning riigivara valitseja Kliimaministeeriumi poolt on volitatud asutuseks **Riigimetsa Majandamise Keskus**. **Oleme detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu projekti lisa 1 (lähteseisukohade punkt 7.8) seadnud paadisilla (ujuvsild) planeerimise tingimuseks Aakre metskond 48 kinnistuomaniku nõusoleku.**

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Otepää valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt jääb planeeringuala põhjaosa põllu- ja metsamajandusmaa maakasutuse juhtotstarbega alale ja lõunapoolne Neitsijärvega külgnev ala puhkema, haljasala ja parkmetsa maakasutuse juhtotstarbega alale. Samuti on Neitsijärv ja selle kaldaga piirnevad alad rohevõrgustiku alad. Puhkema, haljasala ja parkmetsamaa on planeeritaval alal lisaks ka väärtuslik puhkemaastik, kus üldplaneering on seadnud täiendavad nõuded eluasemekoha rajamiseks. Täiendavad nõuded on toodud üldplaneeringu peatükkides 2.5.1, 3.7 ja 3.9. Üldplaneeringu mõistes võib detailplaneeringu koostamisel maa-alale anda mingi muu kasutusotstarbe (kõrvalsihtotstarbe) kuni 30% ulatuses, mida ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneeringu mõistes on põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja arendustegevusega seotud maad või metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maad. Põllu- ja metsamajandusmaa kasutamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. 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;
2. 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;
3. põllu- ja metsamajandusmaal üksiku eluasemekoha rajamisel järgitakse peatükis 2.2.1 määratud üldiseid põhimõtteid ja tingimusi.

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 kaalutlusotsuse 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.

Neitsijärvega külgnev maa-ala on üldplaneeringu peatüki 2.5.1 kohaselt väärtuslik puhkemaastik (Pühajärve-Nüpli puhkeala). Neitsijärv on kinnikasvav järv, mille peamine väärtus puhkeala seisukohalt seisneb linnustiku liigirikkuses, pakkudes võimalusi loodusturismi harrastamiseks. Pühajärve-Nüpli puhkeala üldilme ja põhiliste struktuurielementide säilitamiseks kehtivad puhkealal üldplaneeringu peatükis 2.5.1 täpsustatud kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse moodustatava krundi maakasutamise juhtfunktsiooniks pereelamumaad. Üldplaneeringu mõistes on pereelamu krundil paiknev ühe korteriga elamu. Planeerimisseaduse § 6 lõike 8 kohaselt on krunt detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. Üldplaneeringu peatükis 2.2.1 on toodud eluasemekoha rajamiseks hajaasustuses üldised põhimõtted ja tingimused.

Kehtivas üldplaneeringus on Neitsijärve kaldal ehituskeeluvööndi laius 100 meetrit. Kaldaalade ilme, järve- ja maastiku säilitamise ja avaliku kasutuse soodustamise eesmärgil on Otepää valla üldplaneeringus jäetud kehtima Neitsijärvel Pühajärve valla üldplaneeringus (1998) toodud 100 m ehituskeeluvööndi ulatus. Lisaks on Neitsijärve kaldal vastavalt looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punktile 2 100 meetri laiune piiranguvöönd. Looduskaitseaduse § 38 lõike 2 kohaselt ulatub metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Kuna olemasolev hoone asub praegu Neitsijärve kalda ehituskeeluvööndis, siis sinna on ilma detailplaneeringut koostamata võimalik rajada vaid olemuslikult sarnane hoone (rekonstrueerimine), mille kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu. Maaüksusele soovitakse püstitatakse uusehitised, millele ei laiene looduskaitseaduse § 38 lõigetes 4 ja 5 sätestatud erandid ning vajalik on praegu kehtiva üldplaneeringu muutmine kalda ehituskeeluvööndi osas.

Planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punkti 12 kohaselt lahendatakse kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine üldplaneeringuga. Seega on tegemist kehtivat Otepää valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, sest kaalutakse võimalusi Neitsijärve ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

LEMMA OÜ on koostanud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Lisa 3), mille eesmärgiks on anda otsustajale informatsiooni, kas eeldatavalt on tegemist oluliste keskkonnamõjudega või mitte ja seega on aluseks keskkonnamõju hindamise algatamise või algatamata jätmise otsuse tegemisel.

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

Tuginedes eelpool toodule, esitame Teile ettepanekute esitamiseks Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneeringule koostatud lähteseisukohad koos detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõuga (Lisa 1). Palume ettepanekud ja seisukohad detailplaneeringu lähteseisukohtadele esitada kirja kättesaamisest arvates 30 päeva jooksul.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Barkala

Vallavanem

Lisad:

1. Pühajärve külas asuva Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu (lähteseisukohad eelnõu lisas 1);
2. Esitatud eskiislahendus;
3. Esitatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Neeme Kaurov 7664820, neeme.kaurov@otepaa.ee

