



## OTEPÄÄ VALLAVALITSUS

Lp puudutatud isik

Meie 08.10.2024 nr 6-7/2456

### **Ettepanekute küsimine Arula külas asuvate Kuutsemäe ja Saanisõidu katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohtadele**

Suusakeskuste AS on esitanud ettepaneku Otepää valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks Arula külas asuvate Kuutsemäe katastriüksuse (katastritunnus 63601:002:0001, sihtotstarve ärimaa, pindala 300461 m<sup>2</sup>) ca 0.53 ha osas ja Saanisõidu katastriüksuse (katastritunnus 63601:002:3960, sihtotstarve ärimaa, pindala 638 m<sup>2</sup>) maa-aladele. Planeeritava ala pindala on ligikaudu 0.6 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Kuutsemäe spordikeskuse teenindushoone rajamiseks. Detailplaneeringuga tuleb anda ka lahendus tehnoorkudega varustatusele, juurdepääsudele, haljastusele ja heakorrale.

Detailplaneeringu algatamise ettepanekule on esitatud lisamaterjalina AT Arhitektuur OÜ poolt Kuutsemäe spordikeskuse teenindushoone eskiisprojekt (Lisa 2) ja LEMMA OÜ poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Lisa 3).

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija soovib rajada teenindushoone juurdepääsutee ja Kuutse järve vahelisele maa-alale. Ettepaneku seletuskirjas on antud järgnev selgitus: Uus hoone peab olema külastajatele kergelt ligipääsetav ja seega on kavandatud asukoht ainuvõimalik: kohe keskusesse sissesõidu kõrval, parkla vahetus läheduses ning otsese pääsuga suusatõstukile. Vajalikus mahus hoonet ei ole võimalik rajada ilma Kuutse järve kalda ehituskeeluvööndit (25 m) vähendamata kuni kalda veekaitsevööndi piirini (10 m).

Planeeringuala põhjaosas kehtib 1999. a kehtestatud Kuutsemäe puhkekeskuse detailplaneering (DIA Systeemi Arhitektuuribüroo AS töö). Planeeringu materjalid on saadaval <https://geoportaal.maaamet.ee/digiarhiiv/url/dokumendid?logo=1&planeering=126172>

Uue teenindushoone ala jääb osaliselt selle detailplaneeringu alale.

Otepää valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt jääb planeeringuala spordikeskuste maakasutuse juhtotstarbega alale.

Spordikeskuse maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on eelkõige tervise- ja spordikeskuste, spordihoonete ja –rajatiste ning majutus- ja teenindushoonete ehitamiseks kavandatud maa, hoonete ja rajatiste teenindamiseks vajalike juurdepääsuteede ja parklate ehitamiseks ning puhke- ja haljasalade rajamiseks kavandatud maa. Maaomanik saab oma maad edasi kasutada senisel otstarbel seni, kuni ta seda soovib. Arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel ja maa-ala väljaarendamisel arvestatakse iga konkreetse spordikeskuse piirkonna kohta määratud arengusuundade ning üldiste põhimõtetega. Spordikeskuste maad tagavad vallas head sportimis- ja vaba aja veetmise võimalused tipp- ja rahvaspordiga tegelemiseks ning kohalike ja rahvusvaheliste võistluste korraldamiseks.

Üldplaneeringus toodud Kuutsemäe piirkonna eeldatavad arengusuunad maa-ala väljaarendamisel puhkevõimaluste mitmekesistamise eesmärgil on:

1. puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine;
2. suusakeskuse arendamine;

3. piirkonna ühendamine liikumisradade võrgustikku.

Ning maa-ala väljaarendamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. arendustegevuse aluseks on detailplaneering;
2. detailplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi maastikuanalüüs (suusaradade jt spordirajatiste ja -hoonete väljaehitamine ei tohi kahjustada maastiku esteetilist ja rekreatiivset väärtust);
3. suusanõlva rajamine ei tohi kahjustata alal inventeeritud kaitsealuseid liike. Vajadusel viiakse läbi täiendav uuring.

Kavandatav teenindushoone paikneks osaliselt Kuudse järve 25 m laiuses ehituskeeluvööndis ja kehtiva üldplaneeringuga ei ole seda varem vähendatud. Planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punkti 12 kohaselt lahendatakse kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine üldplaneeringuga. Seega on tegemist kehtivat Otepää valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine üldplaneeringu 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 keskkonnamõju juhtimissüsteemi 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.

**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 Kuutsemäe ja Saanisõidu katastriüksuste 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. Arula külas asuvate Kuutsemäe ja Saanisõidu katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu (lähteseisukohad eelnõu lisas 1);
2. Esitatud Kuutsemäe suusakeskuse eskiisprojekt;
3. Esitatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Neeme Kaurov 7664820, [neeme.kaurov@otepaa.ee](mailto:neeme.kaurov@otepaa.ee)

Kirja saajad: Riigi Metsamajandamise Keskus, Maa-amet, Aasanurme Haldus OÜ