

## Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneering

Otepää linn Otepää vald

Esimene köide - planeering



*Maa-ameti kaldaerofoto 20.04.2023*

Töö nr: 23034DP1

Huvinatad isik: UPM-Kymmene Otepää OÜ, Tehase 2, Otepää 67404, Valga maakond

Planeeringu koostamise korraldaja: Otepää vallavalitsus

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

## Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus .....	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	6
1.5	Otepää valla kehtiv üldplaneering .....	7
1.6	Otepää valla koostatav üldplaneering .....	9
1.7	Kehtiv detailplaneering.....	10
2	Planeerimise lahendus .....	10
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	10
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	10
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	11
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted .....	11
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
2.6	Tehnovõrgud.....	12
2.6.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa .....	12
2.6.2	Veevarustus .....	12
2.6.3	Kanaliseatsioon ja sademevesi .....	13
2.6.4	Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	13
2.6.5	Soojavarustus.....	14
2.6.6	Telekommunikatsioonivarustus .....	14
2.7	Kujad .....	14
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	14
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused .....	14
2.10	Servituutide seadmise vajadus .....	18
2.11	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus.....	18
2.12	Planeeringu elluviimine .....	18
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	19
4	Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena).....	23
1.	Situatsiooniskeem M 1:15 000 .....	23
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000 .....	23
3.	Olemasolev olukord M 1:1000 .....	23

4.	Põhijoonis	M 1:1000 .....	23
----	------------	----------------	----



## 1. Üldosa

### 1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala suurusega u 18,5 ha hõlmab Otepää vallas Otepää linnas järgnevaid katastriüksusi:

- Tehase (katastritunnus 55701:001:0141), pindala 100 184 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarbed tootmismaa (90%) ja ärimaa (10%);
- Rummu (katastritunnus 63601:001:0212), pindala 89 280 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa (planeeringualal osaliselt hõlmates Otepää valla üldplaneeringus tootmismaa maakasutuse juhtotstarbega ala);
- Saviotsa (katastritunnus 63601:001:1591), pindala 17 722 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa;
- Savijala (katastritunnus 63601:001:1500), pindala 1834 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa;
- Masti (katastritunnus 63601:001:1592), pindala 99 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa.

Planeeringu koostamise eesmärk on planeeringualal olevate katastriüksuse ühendamine üheks krundiks, ehitusõiguse määramine tootmishoonete püstitamiseks, samuti palgi ladustamisplatside ja veekogu rajamiseks.

Detailplaneering on kehtiva Otepää valla üldplaneeringuga kooskõlas.

### 1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Otepää vallavolikogu 21. märtsi 2019. a otsus nr 1-3/16 „Otepää vallasiseses linnas asuvate Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu algatamine” koos lisadega. Planeeritava ala ulatust on muudetud Otepää vallavolikogu 20. veebruari 2025. a otsusega nr 1-3/20.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Metricus OÜ 2023. a mais mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 23G9189. koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringule on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (koostaja Kobras OÜ, töö nr 2025-151), mille lisana on esitatud planeeringuala tööstusmüra hinnang (koostaja Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 25116-04.2).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

### 1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehase katastriüksusel asub vineeri jms tootmise tootmishoonete kompleks, puitmaterjali ladustamisplatsid ning sademevee tiik/tuletõrje veehoidla.

Ehitisregistri andmetel asuvad Tehase katastriüksusel järgnevad hooned:

<i>Ehitisregistri kood</i>	<i>Ehitise nimetus</i>
111032314	laohoone
111032312	olmehoone
111032321	pumbajaam
111032311	vineeritehase tootmishoone
120626775	hakkehoidla
120800209	palgivastuvõtu hoone (püstitamisel)



111032315	büroohoone
120547403	katlamaja
120571718	tootmishoone
120626778	hakkurihoone
120792468	katlamaja
120817191	kilehall

Ehitisregistri andmetel asub Savijala katastriüksusel järgnev hoone:

<i>Ehitisregistri kood</i>	<i>Ehitise nimetus</i>
120076034	painutusekaarhall

Ehitisregistri andmetel asuvad Saviotsa katastriüksusel järgnevad hooned:

<i>Ehitisregistri kood</i>	<i>Ehitise nimetus</i>
111032329	kaarhall nr.7
111032520	tootmishoone

Lisaks on Saviotsa katastriüksusel üks ehitisregistris kajastamata hoone.

Masti katastriüksusel on antennimast ning siderajatis.

Rummu katastriüksus on hoonestamata osaliselt võsastunud ala üksikute puudega.

Tehase katastriüksusele on juurdepääsud põhja suunast riigi kõrvalmaanteelt nr 23165 Tehase tee, ida suunast vallale kuuluvalt Savi teelt ning lääne suunast Toome-Hundu erateelt. Katastriüksuse põhjaküljele on rajatud parkla juurdepääsuga Tehase teelt ja idaküljele on rajatud parkla juurdepääsuga Savi teelt. Samuti on Tehas katastriüksuse kasutuses olev parkimisala rajatud Savi tee vastaspoolele Vineeri katastriüksusele. Rummu katastriüksusele on juurdepääs Toome-Hundu erateelt ning lõuna suunast läbi Aakre metskond 49 (riigimets) kulgeva metsatee. Savijala, Saviotsa ja Masti katastriüksustele on ühine juurdepääs Savi teelt.

Tehase katastriüksus on varustatud reoveekanaliseerimisega, telekommunikatsiooni ja elektri võrguga ning krundi sisese kahe puurkaevuga, katlamajaga ja tiiki suubuva sademevee kanalisatsiooniga, mille ülevool on suunatud reoveekanaliseerimisele. Krundil asub Hundisoo elektrilajaam. Rummu katastriüksusel asuvad kuivenduskraavid.

Planeeringuala reljeef tõuseb lõuna suunas, suurim pinnakõrguste vahe on u 12 m.

Planeeritud katastriüksuse olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

#### 1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Otepää vallasiseses Otepää linna läänepiiril.

Planeeringuala piirneb valdavalt maatulundusmaadega ja tootmismaadega ning kahe elamumaaga. Vahetult piirneb planeeringuala järgmiste maaüksustega:

- Kuuse paneel 7 (KÜ 55701:001:0377, 100% maatulundusmaa),
- Kuuse paneel 8 (KÜ 55701:001:0372, 100% maatulundusmaa),
- Kuuse paneel 9 (KÜ 55701:001:0374, 100% maatulundusmaa),
- Kuuse paneel 10 (KÜ 55701:001:0369, 100% maatulundusmaa),
- Kuuse paneel 1 (KÜ 55701:001:0376, 100% maatulundusmaa),

- Laane (KÜ 63601:001:0780, 100% elamumaa),
- Toomase (KÜ 63601:001:2340, 100% elamumaa),
- Hundivälja (KÜ 55701:001:0199, 100% sihtotstarbeta maa),
- Savi tee (KÜ 63601:001:0334; 100% transpordimaa),
- Savi 4 (KÜ 63601:001:1760, 100% tootmismaa),
- Savi 4a (KÜ 63601:001:1750, 100% tootmismaa),
- Tehase tee 23165 (KÜ 55601:001:0009, 100% transpordimaa),
- Platsi (KÜ 63601:001:0013, 100% maatulundusmaa),
- Kasesalu (KÜ 63601:001:1070, 100% maatulundusmaa),
- Noortalu (KÜ 63601:001:1060, 100% maatulundusmaa),
- Hundisoosaare (KÜ 63601:001:1970, 100% maatulundusmaa).

Planeeringualast põhja suunas asub Otepää Betooni tootmisala ning vahetult kirdes samuti tootmismaa krundid. Lähimad eluhooned asuvad planeeringualaga piirnevatel Kivistiku ja Laane kinnistul edelas. Elamumaa sihtotstarbega Toomase kinnistu kuulub ettevõttele UPM-Kymmene Otepää OÜ ja seda ei ole kavas elamumaana kasutada. Hundisoo tn 1 kinnistul asuv elamu jääb planeeringualast u 125 m ida suunas. Linna eramukvartal jääb u 450-500 m kaugusele ida suunda. Hajali paiknevaid eluhooneid on planeeringuala kontaktvööndis veel.

Planeeringualast lõuna ja kagu suunas asub maatulundusmaa Aakre metskond 49, mis üldplaneeringu järgi on puhkema, haljasala ja parkmetsa maa juhtfunktsiooniga. Üldplaneeringu kohaselt on puhkema, haljasala ja parkmetsa maa peamine eesmärk võimaldada tegevust välisõhus, nagu sportimine, kasutamine väljasõidukohtadena või vabaõhuürituste korraldamine jms.

Mitmetele planeeringuala ümbritsevatele maaüksustele on rajatud päikesepaneelide 'pargid' ehk päikeseelektrijaamad.

Planeeringualale on mootorsõidukitega juurdepääs kõrvalmaanteelt nr 23165 Tehase tee, mis on u 550 m kaugusel kirde suunas ühendatud tugimaantee nr 71 Rõngu - Otepää – Kanepi, mis omakorda viib ida suunas Otepää linna keskusesse. Tugimaantee nr 71 Rõngu - Otepää – Kanepi ääres on sõiduteest eraldatud jalgratta- ja jalgte, Tehase tee ääres sõiduteest eraldatud jalgteed ei ole. Otepää valla üldplaneeringuga on Tehase tee äärde kavandatud perspektiivne kergliiklustee. Lisaks pääseb Otepää keskuse poolt planeeringualani ida suunast Hundisoo tänavat pidi, millel eraldiseisvat kõnniteed ei ole. Lähimad ühissõidukipeatused on planeeringualast u 1,2 km kaugusel Otepääl Palupera tee ja J. Hurda tänav ristmikul (Teemeistri) ning u 1,4 km kaugusel Rõngu - Otepää - Kanepi riigiteel nr 71 Pedajamäe külas.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

## 1.5 Otepää valla kehtiv üldplaneering

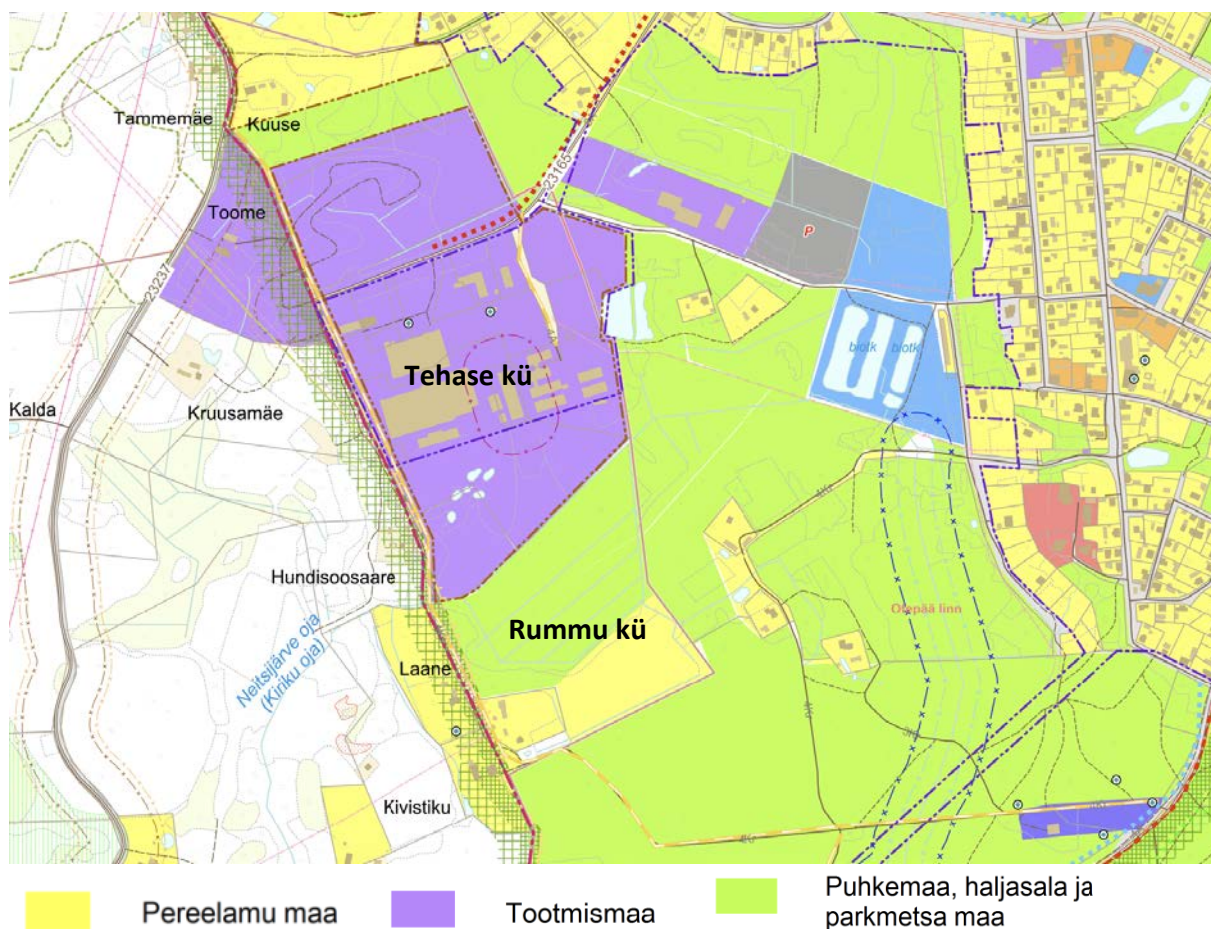
Otepää valla üldplaneeringuga (kehtestatud Otepää vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14) on Tehase, Savijala, Saviotsa ning Masti katastriüksuste maa-ala tootmismaa maakasutuse juhtfunktsiooniga (vt Skeem 1). Rummu katastriüksus on planeeringualasse jäävas osas üldplaneeringu kohaselt puhkema, haljasala ja parkmetsamaa maakasutuse juhtfunktsioonidega maa-ala.

Otepää valla üldplaneeringu peatükk 2.9 toodud mõistes on tootmismaa tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.



Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootismaale lisatud laohoone maa ning kaubandus- ja teenindushoone maa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või lao- või kaubandus- või teenindushoone maana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Tootismaade määramine on oluline täiendavate töökohtade loomiseks ning kohaliku majanduse arendamiseks.

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



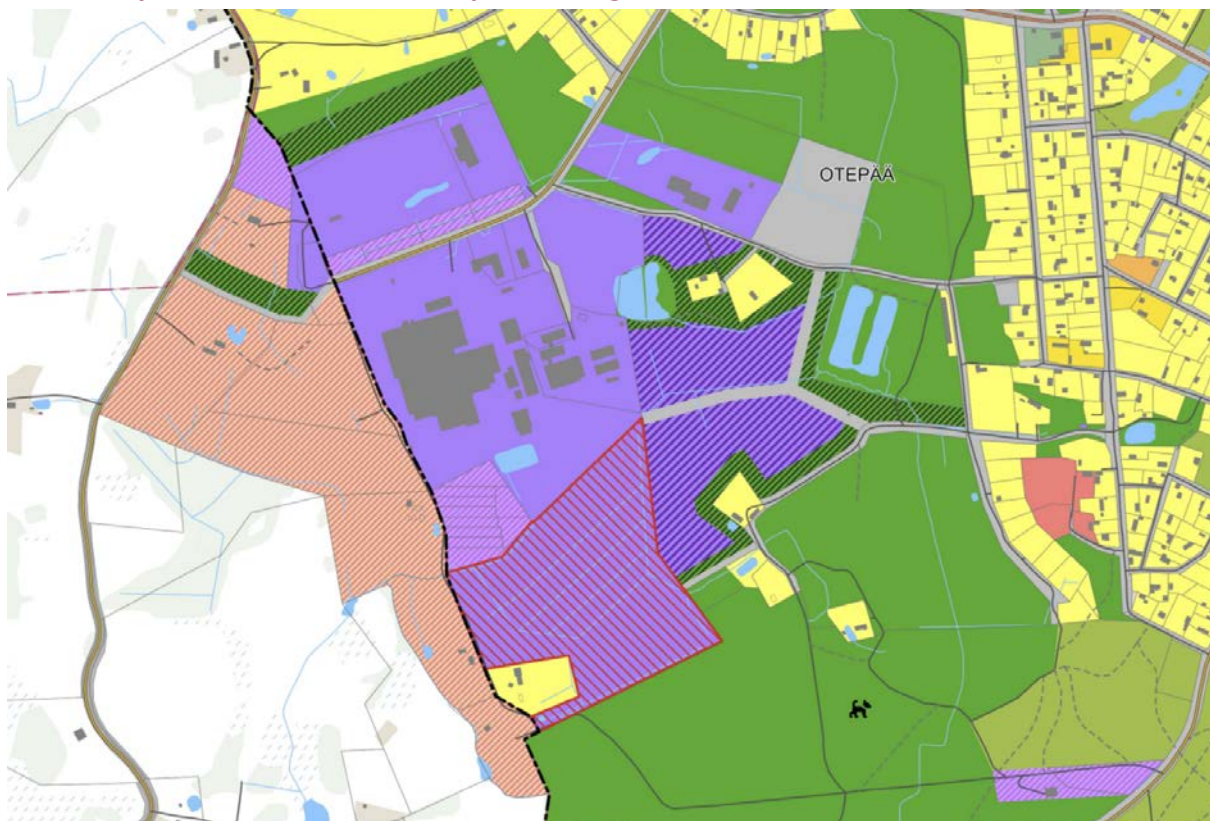
Skeem 1. Väljavõtte Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Otepää valla üldplaneeringu peatükk 2.5 toodud 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. Puhkema, haljasala ja parkmetsa maa peamine eesmärk on võimaldada tegevust välisõhus, nagu sportimine, kasutamine väljasõidukohtadena või vabaõhuürituste korraldamine jms.

Planeeringuga kavandatud lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.



## 1.6 Otepää valla koostatav üldplaneering



- Pereelamu maa-ala
- Rida- ja korterelamu maa-ala
- Ühiskondlike ehitiste maa-ala
- Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala
- Haljasala maa-ala
- Kaitsehaljastuse maa-ala
- Tootmise maa-ala
- Väike tootmismaa maa-ala
- Äri ja tootmise maa-ala
- Äri maa-ala
- Segaotstarbega maa-ala
- Tiheasustusala
- Eritingimustega maa-ala

Skeem 2. Väljavõtte koostatava uue Otepää valla üldplaneeringu maakasutuse joonisest.

Otepää valla uue üldplaneeringu koostamine on alatatud Otepää vallavolikogu 18.10.2018. a otsusega nr 1-3/58. 24.04.2023 kuni 24.05.2023 toimus Otepää valla üldplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek. Üldplaneeringu eskiisi järgi



(seisuga 29.03.2023, vt Skeem 2) on planeeringuala määratud tootmise maa-alaks, Rummu katastriüksuse ala on lisaks tähistatud tingmärgiga „eritingimustega maa-ala“.

Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa, mis hõlmab tootmis- ja tööstusehitiste aluseid ja neid ehitisi teenindavaid maid, laohoone maid, põllumajanduslike tootmishoonete alust ja neid teenindavaid maid. Kõrvalotstarvetena on lubatud äri, kaitsehaljastuse, transpordi, tehnoehitiste ja jäätmekäitluse maa-ala. Jäätmekäitluse maa-ala kõrvalotstarbe kavandamisel ei tohi tiheasustusaladel ja kompaktse asustusega aladel kavandada jäätmekäitlust, millega võib tekkida keskkonnoaht.

Tootmise maa-alade arendusel tuleb eelistada olemasolevate tootmishoonete rekonstrueerimist või varasemalt tootmise maa-alana kasutuses olnud aladele ehitamist, sest seal on üldjuhul olemas taristu ning muud eeldused tootmise maa-ala arendamiseks. Samuti on olemasolevate maade arendamine oluline seal potentsiaalselt paikneva jääkreostuse tuvastamiseks ja likvideerimiseks.

Eritingimustega maa-alale ehitamise tingimus on, et Otepää linnas asuvale Rummu katastriüksusele (63601:001:0212) on lubatud tootmise maa-ala välja arendamisel rajada vaid laohoone. Muid tootmistegevusega seotud hooneid ei ole lubatud antud katastriüksusele rajada. Detailplaneeringulahenduses on kavas seda tingimust täita.

## 1.7 Kehtiv detailplaneering

Tehase katastriüksuse maa-alal kehtib Otepää vallavolikogu 28. augusti 2000. a otsusega nr 79 kehtestatud Tehase 2, Savikalda, Saviaugu ja Savikese ning selle lähiumbruse detailplaneering ja Otepää vallavalitsuse 16. veebruari 2015. a korraldusega nr 2-4-67 kehtestatud Tehase kinnistu katlamaja detailplaneering. Planeeringud on ellu viidud, planeeringute alusel on rajatud Tehase katastriüksusel asuv tootmiskompleks. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad varem kehtestatud detailplaneeringud käesoleva planeeringuala ulatuses kehtetuks.

## 2 Planeerimise lahendus

### 2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Olemasolevad Tehase, Savijala ja Saviotsa katastriüksus ning Rummu katastriüksuse planeeringualasse jääv osa on planeeritud liita üheks tootmismaa krundiks – planeeritud POS 1. Masti katastriüksus säilib olemasolevates piirides liidetava POS 1 krundi sees (nagu see hetkel asub Saviotsa katastriüksuse sees) ning Masti katastriüksusele tagatakse vajalik juurdepääs. Planeeritud krundipiirid, krundi suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

### 2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Planeeritud on kaks hoonestusala – POS 1 krundi põhjapoolses osas on madalama ja kõrgema hoone kõrgusega hoonestusala tootmis- ja laohoonete ehitamiseks (joonisel 4 tähistatud HA1 ja HA2). Planeeringu eelse Rummu katastriüksuse alale ei ole hoonestusala planeeritud. Madalam hoonestusala on planeeritud nende naabermaaüksustega piirnevalt, kus asuvad päikesepaneelid (Tehase paneel 1, Tehase paneel 3, Tehase paneel 5), et minimeerida päikesevalguse piiramist päikesepaneelidele. Planeeringualal olemasolevad hooned on enamjaolt kavandatud säilitada, lubatud on ka nende rekonstrueerimine, likvideerimine või laiendamine ehitusõigusega lubatud mahus. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete

ehitamisele ka teede, parkla, laoplatse, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine.

Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal, v.a Rummu maaüksuse lõunaossa määratud haljasalal, on lubatud ehitada ka teid, parklaid, laoplatse, (tehno-)rajatise jms arvestusega, et haljasala rajatakse vajalikus ulatuses planeeritava krundil teistes kohtades. Lähtuvalt üldplaneeringust on arvestatud nõudega, et krundi suurim lubatud ehitistealune (sh parklad, teed, platsid) pind ei ületa 70% krundi pindalast. Hoonete, teede ja platside paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid. Hoonete, teede, platside ja muude maapealsete rajatiste (v.a tehnovõrguliinid) ehitamine ei ole lubatud planeeritud kaitsehaljastuse ala tingmäärgiga tähistatud alal.

### 2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel hoonete ehituslikke, arhitektuurseid ja kujunduslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku olemasolevate ja kavandavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsisusklass tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

### 2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

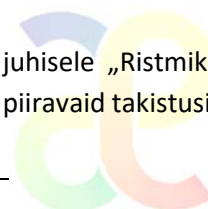
Planeeritud on säilitada olemasolevad krundi juurdepääsud põhja suunast riigi kõrvalmaanteelt nr 23165 Tehase tee, ida suunast Savi teelt ning lääne suunast Toome-Hundu teelt (eratee). Lõuna suunast läbi Aakre metskond 49 kinnistu kulgevat metsateed (ristub riigiteega nr 23195 Otepää-Kääriku-Kurevere) on lubatud kasutada vaid avariilukorras operatiivsõidukite varuligipääsuteena.

Olemasolevaid jalgteid ega jalgrattateid planeeringuala piirkonna tänavatel ei ole, mistõttu jalakäijad ja jalgratturid liiguvad sõidukitega ühisel teel. Otepää valla üldplaneeringuga on Tehase tee äärde kuni käesoleva planeeringualani kavandatud perspektiivne kergliiklustee, mis ühendab planeeringuala tugimaantee nr 71 Rõngu - Otepää – Kanepi äärse sõiduteest eraldatud jalgratta- ja jalgteega, mis viib Otepää keskusesse.

POS 1 krundi põhjaosas on parkla juurdepääsuga Tehase teelt, krundi idaküljele on rajatud parkla juurdepääsuga Savi teelt, samuti on POS 1 kasutuses olev parkimisala rajatud Savi tee vastaspoolele Vineeri katastriüksusele. Kokku on parklates 113 sõiduauto parkimiskohta. Huvitatud isiku andmetel on sõidukite parkimiskohti piisavalt ning neid juurde ei planeerita. Vajadusel on lubatud täiendavate parkimiskohtade rajamine lubatud kogu POS 1 krundi piires, va planeeritud kaitsehaljastuse alal. Jalgratate parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel vastavalt vajadusele.

Planeeringualaga piirnev kõrvalmaantee nr 23165 Tehase tee on riigitee. Vastavalt ehitusseadustiku § 71 (3) on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Vastavalt ehitusseadustiku § 71 (3) on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Kehtivas üldplaneeringus ei ole tänava kaitsevööndi ulatust laiendatud. Koostatava üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on vastavalt ehitusseadustikule tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Riigiteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast tiheasustusalal on koostatavas üldplaneeringus määratud 10 m. Hoonetusala on planeeritud väljapoole teekaitsevööndit. Riigiteel ei ole parkimist ja tagurdamist ette nähtud.

Joonisel 4 on esitatud ristmiku nähtavuskolmnurgad vastavalt transpordiameti juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.



## 2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alale, tuleb üldjuhul säilitada. Ülejäänud planeeringualal kasvavad puud on lubatud likvideerida. Kogu planeeringualal on lubatud täiendava haljastuse rajamine, arvestada tuleb olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude kaitsevööndiga.

Vastavalt üldplaneeringule on 20% POS 1 krundi pinnast planeeritud kaitsehaljastuse rajamiseks, mille eesmärk on kaitsta lähialasid õhusaaste, müra, tuule, tuleohu või muu häiriva mõju eest või mõjusid leevendada. Kaitsehaljastus on planeeritud elamualade ja avalike haljasaladega piirnevalt POS 1 lõunaosas. Kaitsehaljastuse ala tuleb täis istutada puid, soovitatavalt nii okas- kui ka lehtpuid ning teise rindesse istutada ka põõsaid.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse. Kavandatava tootmistegevusega kaasneb peamiselt puukoorest ja mullast koosnevate tahkete laojäätmete koguse suurenemine. Tegemist ei ole ohtlike jäätmetega ning neid kasutatakse kas ettevõttes kohapeal kütteks või antakse üle jäätmekäitlusettevõttele. Suuremahulist muud jäätmeteket ette näha ei ole.

POS 1 krunt on lubatud piirata kuni 2,5 m kõrguse traatvõrk- või varbaiaga. Avalik juurdepääs POS 1 krundile peab ohutuse huvides olema piiratud. Hoonestusala lõunaosa serva on planeeritud 6 m kõrgune müratõkkesein.

## 2.6 Tehnovõrgud

### 2.6.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

POS 1 katastriüksus on varustatud reoveekanaliseerimisega, telekommunikatsiooni ja elektrivõrguga ning krundisisese kahe suurkaevuga, katlamajaga ja tiiki suubuva sademevee kanalisatsiooniga, mille ülevool on suunatud reoveekanaliseerimisele. Krundil asub Hundisoo elektrilajaam. Planeeringuala läbib lääne-ida suunaliselt planeeringualast lääne poole jäävat ala teenindav surveine reoveekanaliseerimise torustik. Planeeritud tehnovõrkude asukohta on lubatud projekteerimisel täpsustada. Võimalikud kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

### 2.6.2 Veevarustus

POS 1 veevarustus on planeeritud planeeringualal olemasolevast kahest suurkaevust:

- PRK0052267 – 232 m sügav, kesk-devoni põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas, sanitaarkaitseala 30 m;
- PRK0016291 – 131,4 m sügav, kvaternaari veekompleks, hooldusala 10 m, hetkel reservis.

Puurkaevust võetavat vett kasutatakse nii olmeveena kui ka tehnoloogilise veena spooni ja vineeri tootmistegevuse tagamiseks (auru tootmiseks, leotusbasseinis, liimise valmistamiseks jms).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on POS 1 krundil kuivhüdrant, mille toide on krundil asuvast tiigist. Kuna tiigi asukohta krundil on planeeritud muuta, tuleb koos sellega muuta ka hüdrandi asukohta. Teine hüdrant asub olemasoleva tootmishoone seinal ning on veega varustatud olemasolevast puurkaevust.

### 2.6.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

POS 1 tekkiv olmereovesi suunatakse reoveekanaliseerimise kaudu lepingu alusel vee-ettevõtjale. Tootmises tekib heitvett vaid palkide leotusbasseinidest. Tehnoloogiline heitvesi suunatakse samuti lepingu alusel vee-ettevõtjale (leotusbasseini ei lisata ühtegi keemilist, sünteetilist ega looduslikku ühendit). Leotusbasseinide põhjasetted nõrutatakse liigsest veest kompostimisväljakul. Põhjasettest välja nõrgunud vesi kogutakse kogumiskaevu, mis on ühenduses reoveekanaliseerimisega. Nõrutatud põhjasetted põletatakse krundil asuvas katlamajas või antakse jäätmena üle vastavat õigust omavale isikule edasiseks käitlemiseks.

Sademevesi suunatakse sademeveetiiki, kust väljavool pumbatakse vee-ettevõtjale kuuluvasse torustikku. POS 1 lõunaosa alalt liigse pinnavee ja ka sademevee kogumiseks, puhastamiseks ning ärajuhtimiseks on planeeritud võimalikud täiendavad sette- ja sademeveetiigid koos vajalike kraavidega. Vesi juhitakse mööda olemasolevat kraavi lääne suunas voolavasse Neitsi oja. Platsi, kraavide ja settetiigi paiknemine, konstruktsioon ning mõõtmed täpsustatakse järgnevas projekteerimise staadiumites.

Planeeritava krundi lõunaosa, kus säilib haljasala, on suures osas turbane ala, kus esineb pikaajalisi vajumeid. Planeeringu elluviimisel ei tohi muuta põhja- ja pinnaveetaset naabermaaüksustel, tagada tuleb naabermaaüksustelt tulevate planeeritavat krundi läbivate kraavide toimimine, lubatud on kraavide asukoha muutmine või vajadusel asendamine torustikuga.

Ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele. Vastavalt ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seaduse § 36 lõikele 3 ning täpsustatuna kliimaministri 11.12.2023 määruse nr 80 „Ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete nimekiri ja piirväärtused“ §-ga 4 võib saasteainete piirväärtusi ületavat reo- ja sademevett ühiskanalisatsiooni juhtida üksnes vee-ettevõtjaga sõlmitud kokkuleppe alusel. Otepää piirkonnas täidab vee-ettevõtja rolli AS Otepää Veevärk. Selline kokkulepe on ASiga Otepää Veevärk sõlmitud ja tööstuslik reovesi tuleb puhastada Otepää veevärgi puhastis või planeeringualal kohapeal.

Planeeringuala läbib lääne-ida suunaliselt planeeringualast lääne poole jäävat ala teenindav survereoveekanaliseerimise torustik, mis suubub planeeringualast ida pool Hundinurga maaüksusel asuvasse reoveekanaliseerimise kaevu. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada nimetatud torustiku toimimine. Joonisel 4 on näidatud võimalik ümber tõstetava torustiku asukoht. Torustiku ümber tõstmise vajadus ning asukoht täpsustada projekteerimisel lähtuvalt projekteeritavate hoonete ja rajatiste asukohast.

### 2.6.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on tagatud planeeringualal olemasolevast alajaamast. Alajaam ja liitumiskilp peab olema igal ajal ligipääsetav.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele. Liigse valgusreostuse vältimiseks tuleb kasutada valgustuslahendusi, mille reflektorid on ehitatud nii, et valgustid on suunatud vaid valgustamist vajavale objektile ja üleliigse valguse hulk on minimaalne (vältida valgustuse suunamist aladele, kus inimesi ei liigu). Kindlasti peaksid valgustid olema ka optimaalse võimsusega. Välisvalgustuse kavandamisel on mõistlik kaaluda ka anduritega valgusteid.



### 2.6.5 Soojavarustus

POS 1 hoonete soojavarustus on planeeritud POS 1 olemasolevast katlamajast. Lisaks on lubatud kasutada taastuvatel allikatel põhinevaid kütelliike (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte), lubatud ei ole kivisüsi, ahiküte ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid.

### 2.6.6 Telekommunikatsioonivarustus

POS 1 säilib olemasolev telekommunikatsiooniühendus, planeeritud hoonete telekommunikatsiooni-varustuseks laiendatakse vajadusel krundi sisest telekommunikatsioonivõrku.

### 2.7 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui hoonetevaheline kuja naaberkrundil asuva hoonega on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

### 2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades tuleb pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

### 2.9 Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate teedega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Kõrvalmaantee nr 23165 Tehase tee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekteerimisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Vajadusel ette näha meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi võimalike leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringu elluviimise järgselt tuleb tagada, et planeeritud katastriüksuselt ei leviks seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele. Hoonestusala lõunaosa serva on müra leviku piiramiseks planeeritud 6 m kõrgune müratõkkesein, krundi lõunaossa 8 m kõrgune müratõkkevall ning väljapoole planeeringuala Hundivälja maaüksusele 6 m kõrgused müratõkkevallid (kokku 4 müratõkkevalli kogupikkusega 798 m).

Läbi viidud tööstusmüra hinnangu käigus teostati olemasoleva keskkonnamüra olukorra hindamiseks planeeringuala lähedaste elamute piirkonnas keskkonnamüra mõõtmised (protokoll 25116-20250415-P01, 12.05.2025). Mõõtmised teostati 15.03.2025 öisel ajal kell 00:50 kuni 03:05. Müra leviku modelleerimisel lisati planeeringualal paiknevas tehases toimuvad tööstusprotsessid ja -seadmed teoreetilisse arvutusmodelisse punkt-, joon- ja pindmüraallikatena. Modelleerimisel kasutatud olemasolevate müraallikate info saadi tehase territooriumil läbiviidud reaalsete helirõhutasemete mõõtmiste teel ning Promethor Oy poolt 2025. aastal koostatud mürahinnangust. Kohapealsete helirõhutasemete mõõtmiste käigus mõõdeti kõikide nn maapinnal toimuvate tegevuste müratasemed. Modelleerimise tulemusena leiti, et planeeringu elluviimisel on planeeritud müra leevendavate meetmete rakendamisel planeeringuala ümbritsevate elumaade kinnistutel täidetud Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud tööstusmüra II kategooria päevase piirväärtuse nõuded. Planeeringuala ümbritsevatel elumaade kinnistutel on müra modelleerimise tulemusena ületatud Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria öise piirväärtuse nõuded. Seetõttu tuleks piirata mürarikaste tööde tegemist öisel ajal.

Uue palgisorteerimisliini planeerimisel tuleb arvestada, et uue sorteerimisliini helivõimsustase ei tohiks kindlasti olla suurem kui olemasoleva sorteerimisliini oma ( $LWA = 92 \text{ dB}$ ). Võimalusel võiks võtta kasutusele sorteerimisliini või rakendada ehituslikke leevendusmeetmeid, mille tulemusel hajutuslaua tekitatav helivõimsustase ei ületaks  $LWA = 105 \text{ dB}$  või hajutuslaua juures kasutusele võtta müratõkestavaid meetmeid. Sirgestaja oleks soovitatav liigutada olemasolevast asukohast (kinnistu läänepoolsest piirist) kaugemale tehase territooriumile, või kui see pole võimalik, tuleks müratõkkeseina pikendada. Arvestatava müratasemega on ka tehase territooriumil liiklevad laadurid, seega võiks võimalusel kaaluda laadurite kasutamise vähendamist öisel ajal või võimalusel ca  $5 \text{ dB}$  madalama helivõimsustasemega sõidukite kasutamist või paigaldada sõidukitele piirajad. Müra modelleerimisel ei ole arvestatud kõrghaljastusega ega sellega, et planeeringuala lõuna- ja kaguosas müraallikate vahetus läheduses asuvad aeg-ajalt palgivirnad, mis vähendavad müra levikut ümbritsevatele elumualadele. Samuti ei ole arvestatud ventilaatorite ja jahutusseadmete tekitatava müra suunakarakteristikat ehk halvima võimaliku olukorra näitamiseks on arvestatud, et seadmed tekitavad kõikidesse suundadesse maksimaalset müra. Mürataseme vähendamiseks ning perspektiivselt nõuetekohase öise mürataseme tagamiseks on soovitatav ventilaatorite ja jahutusseadmete isoleerimine või mürasummutite kasutamine. Võimalusel võib ka kasutada muid müratõkestavaid meetmeid. Samuti on soovitatav kasutada lisa isoleerimist hakkepuidu torustiku puhul.

Eelnevat silmas pidades ning kõiki leevendusmeetmeid rakendades on arvutuslikult planeeringuala lähedal asuvatel kinnistutel keskkonnaministri määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ II kategooria piirväärtuste nõuded nii päeval kui ka öisel ajal täidetud.

Kokkuvõtvalt on nõuete kohane müratase müratundlikel aladel saavutatud järgnevate meetmetega:

a) etapp I meetmed (peale detailplaneeringu kehtestamist järjekorras esimestena rakendatavad meetmed):

1. müratõkkeseina rajamine;
2. pinnasest müratõkkevallide rajamine;



b) etapp II meetmed (järgnevad käesoleva loetelu punktis a nimetatud meetmetele tehase uute hoonete rajamisel/olemasolevate laiendamisel pärast ehitusloa/lubade väljastamist):

1. aspiratsioonisüsteemi nr 1 katmine mürasummutusmaterjaliga (sh väljutusavade ümbritsemine kergkattega, mille müraallika poole suunatud esikülg kaetakse mürasummutusmaterjaliga);
2. kahe ventilatsiooni laskeava katmine mürasummutusmaterjaliga (sh väljutusavade ümbritsemine kergkattega, mille müraallika poole suunatud esikülg kaetakse mürasummutusmaterjaliga);
3. puiduhakke torustiku katmine mürasummutusmaterjaliga;
4. aspiratsioonisüsteemi nr 6 katmine mürasummutusmaterjaliga;
5. lihvimisliini ventilaatori/puhuri katmine mürasummutusmaterjaliga;
6. jahutusseade (radiaator ja ventilaator) katmine mürasummutusmaterjaliga.

Kavandatava tootmisala laiendamise järgselt on soovitatav läbi viia müra kontrollmõõtmised (sh öisel ajal) kontrollimaks olukorra vastavust kehtivatele normtasemetele. Normtaseme ületamise korral tuleb ette näha täiendavad meetmed müra leviku piiramiseks (nt kehtivatele standarditele vastavad müratõkked, väiksema müratasemega masinate ja/või töövõtete kasutamine või öised piirangud laaduri tööle lähimate eluhoonete poolsetel aladel).

Välisõhu kvaliteediga seondult ei kavandata detailplaneeringuga teadaoleva informatsiooni alusel tegevusi või objekte, mis võiksid märkimisväärselt mõjutada piirkonna õhusaaste olukorda ning kumulatiivset mõju ei teki. Tehase kinnistule perspektiivselt rajatavate tootmishoonete asukoht ning nendes kavandatav tegevus selgub projekteerimise etapis. Õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba vastavalt atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lõikele 6. Keskkonnalaos taotluse protsessi käigus tuleb hinnata kavandatavate tootmishoonete heiteallikate koosmõju olemasolevate heiteallikatega.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele. Samuti tuleb tööstuslik reovesi puhastada vastavalt kehtivatele normidele.

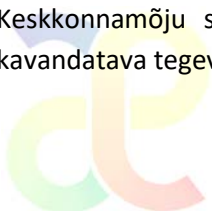
Juhul, kui pinnasetööde käigus avastatakse pinnasereostust, on vajalik reostunud pinnas eemaldada ning anda käitlemiseks üle vastavat õigust omavale ettevõttele.

Kavandatava tegevusega kaasnevad jäätmed tuleb koguda, hoiustada ning käidelda vastavalt kehtestatud nõuetele. Planeeringu elluviimisel tuleb lahendada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, laoplatši kui hoonete ekspluatatsiooni käigus. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukoht täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud hoonestus ei mõjuta naabermaaüksustel asuvate eluruumide insolatsioonitingimusi.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha vibratsiooni levimist tundlikele elamualadele. Hoonete projekteerimisel arvestada võimaliku tootmistehnika ja sõidukite vibratsiooniga.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu tulemusena on leitud, et 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.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kokkuvõttena 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. Eeltoodu tähendab, et ei ole vajalik algatada hinnangu aluseks olnud planeeringus kavandatule keskkonnamõju strateegilist hindamist ega sealjuures läbi viia võimaliku mõju väljaselgitamiseks Natura asjakohast hindamist, kuna kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt Natura 2000 võrgustiku ala(de) terviklikkust ega kaitse-eesmärke.

Planeeringulahenduses on arvestatud ning planeeringu elluviimisel arvestatakse eelhinnangus 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<sup>92</sup>. Juhul, kui soovitakse teada täpsemalt võimaliku reostuse ulatust ja kontsentratsioone, tuleb teostada reostusuuring;
2. soovitatav on reljeefilt madalamal asuv planeeringualast ida suunda planeeritud (koordinaadid: X - 6437809.2; Y - 646188.7) muldvall planeerida 6 meetri asemel 8 meetri kõrgune;
3. kui selgub vajadus muuta/asendada müra ohjamise meetmeid, tuleb tagada, et muudatuse/asenduse tulemusel oleks kogumina muude müra ohjamise meetmetega tagatud müratundlikel aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud asjakohaste müra normtasemete piirväärtuste järgimine planeeringuala, kui terviku, kõigi tegevuste kontekstis;
4. suublasse juhitava vee puhul tagatakse nõuetele<sup>1</sup> vastavus vajadusel tehnoloogiliste vahendite (nt õli-, mudapüüdur parklates) abil;
5. 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);
6. võimalusel ja kui seda ei vajata tootmistevõttes niisutamiseks, juhtida puhas sademevesi ära lahkvoolselt saastunud sademeveest;
7. tagada kõvakattega alade (eelkõige need, kust kogutakse sademeveett ja suunatakse suublasse) efektiivne puhastus (sagedus/ulatus/vajalik efektiivsusaste selguvad sademevee puhastussüsteemi projekteerimisel ja keskkonnanõu menetlusel);
8. hoone(d) tuleb hästi soojustada (kui see on kohane lähtudes kasutusotstarbest) ning kui otsustatakse kasutada lisaks olemasolevale katlamajale muid lokaalseid lahendusi, siis tuleb

<sup>1</sup> Veeseadus § 129 lg 4 kohased ja sademevee väljalasku reguleeriva/reguleerima hakkava keskkonnanõu kohased.

kasutada võimalikult energiaefektiivseid lahendusi (maaküte, õhkküte). Võimaluse korral kavandada päikeseenergia kasutamist taastuva energiaallikana (paneelide paigaldamine näiteks hoone katusele);

9. soojussaare efekti tekke tõenäosuse vähendamiseks on kavandatavaid parklaid (parklakohti) soovitatav liigendada haljasribadega ja ehitiste suurte pindade katusematerjalidena kasutada suurema albeedoga ehk heledamaid materjale;
10. juhuks, kui alale tuuakse kasvupinnast ka väljastpoolt planeeringuala, siis ei tohi kasutada kasvupinnast, mis võib sisaldada võõrliikide seemneid (sh pärineb teadaoleva võõrliigi kasvukohast);
11. mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseseaduse § 31 ette nähtud tegevused.

Planeeringu koostamisel on eeltoodud planeeringulahendusele määratud tingimustega arvestatud. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada muude esitatud tingimustega.

## 2.10 Servituutide seadmise vajadus

POS 1 läbivatele elektriliinidele on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus elektrivõrgu valdaja kasuks. Läbi POS 1 krundi kulgevate (vajadusel ümbertõstetavate) kraavide toimimiseks on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus ülesvoolu jäävate kruntide valdajate kasuks, mille eesmärgiks on liigvee ärajuhtimine ning olemasoleva veerežiimi säilimine naabermaaüksustel, servituudiala määratakse projekteerimisel, kui on teada säilivate ja ümbersuunatavate kraavide asukohad. POS 1 on planeeritud servituudi seadmise vajadus „Masti“ maaüksusele juurdepääsuks.

## 2.11 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus puudub.

## 2.12 Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Otepää vald ei võta endale kohustusi planeeringu elluviimisel. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega müra normtasemete tagamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha ümberehituseks tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada ptk 2.9 ning keskkonnamõju eelhindangus toodud nõuetega.





### 3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*



#### 4 Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:15 000
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:5000
3.	Olemasolev olukord	M 1:1000
4.	Põhijoonis	M 1:1000