



OTEPÄÄ VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Otepää

EELNÕU PROJEKT 05.09.2024

Pühajärve külas asuva Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

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 tehnoörkudega varustatusele, juurdepääsudele, haljastusele ja heakorrale.

Planeerimisettepanek:

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

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. Lisaks soovitakse Neitsijärve äärde rajada paadisild. Samuti tehakse ettepanek vähendada Neitsijärve kaldal ehituskeeluvööndi ulatust 100 meetrilt 50 meetrile.

Planeerimisettepaneku vastavus üldplaneeringule:

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. metsaresse 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 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.

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 muutmise üldplaneeringu muutmise.

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.

Planeeringuala asub Otepää looduspargi Neitsijärve piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib Otepää looduspargi kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 1. detsembri 2016. a määrus nr 135 "Otepää looduspargi kaitse-eeskiri"). Otepää looduspargi kaitse-eeskirja § 1 lõike 1 punkti 1 kohaselt on Otepää looduspargi kaitse-eesmärk 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. Otepää looduspark kattub Natura 2000 võrgustiku Otepää loodusalaga ning kattuvad on ka paljud kaitse-eesmärgid.

Planeerimisseaduse § 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. Lõpliku otsuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmise otsustatakse pärast eelhindangu saamist eraldi.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang:

LEMMA OÜ on koostanud algatavale detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Lisa 2), mille eesmärgiks on selgitada välja detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja koostamise vajalikkus.

Eelhindangu koostamise käigus läbiviidud Natura eelhindamise tulemus ja järeldus:

Neitsijärve Natura elupaigatiübiks on määratud looduslikult rohkeoitelised järved. Järve kaldal leidub elupaigatiüpi siirde- ja õõtsiksood. Hoonestusalast lõuna poole jäävad liigirikkad niidud lubjavaesel mullal, ida poole niiskuslembesed kõrgrohustud ja aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud. Tegemist on Otepää loodusala kaitse-eesmärkidega, kuid neid ümberehitatava hoone ehitustöödega ei mõjutata.

DP ala kavandatud hoonestusalal ei esine Otepää looduslal kaitstavaid Natura elupaigatiüpe. Muid registreeritud Linnudirektiivi või Loodusdirektiivi I lisas nimetatud ja Natura alal kaitstavate liikide elupaiku DP alal kavandatav tegevus negatiivselt ei mõjuta.

Natura eelhindamise tulemusena tuvastati, et lähtuvalt kavandatava tegevuse paiknemisest, iseloomust ja mahust on välistatud negatiivne mõju Otepää linnuala ja Otepää loodusala ökoloogilisele terviklikkusele ja kaitse eesmärkidele. Tegevusega ei ole oodata Natura ala kaitse-eesmärgiks olevate koosluste või elupaikade pindala vähenemist või seisundi halvenemist. Seetõttu ei ole vajalik Natura asjakohase hindamise läbiviimine, mis Eestis on seni võimalik vaid KeHJS alusel reguleeritava keskkonnamõju hindamise protsessi kaudu.

Eelhinnangu koostaja hinnangul on keskkonnatingimustega arvestamine igakülselt võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktile 12.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus on toodud alljärgnevad ettepanekud KSH algamise/algamata jätmise kohta:

DP-ga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõju tegevuste loetellu. KSH eelhinnangu koostamise vajadus (vt peatükk 3) tuleneb otseselt sellest, et ala asub Natura 2000 aladel ning DP-ga tehakse ettepanek kehtiva Otepää valla ÜP muutmiseks.

Tuleb arvestada, et KSH eelhinnangu ülesanne on eelkõige (eel)hinnata, kas DP koostamise juurde tuleb kohalikul omavalitsusel algatada täismahus keskkonnamõju strateegiline hindamine või mitte. Muud, ka keskkonnakaitselised ülesanded, lahendatakse DP koosseisus vastavalt PlanS-le.

KSH vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) DP realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;*
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;*
- 3) puudub negatiivne mõju Natura 2000 võrgustiku alade kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele või looduse üksikobjektidele;*
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja müra taseme oluline suurenemine, mis tooks kaasa ülennormatiivsed tasemed;*
- 5) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.*

Planeerimisseaduse § 81 lõike 1 kohaselt esitab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele ning määrab ettepanekute esitamiseks tähtaja, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva. Planeerimisseaduse § 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.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang 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.

Otepää Vallavalitsus esitas detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu ettepanekute ja seisukohtade saamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb – Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Päästeametile ja Keskkonnaametile.

Seisukohad ja ettepanekud esitasid ... ja ettepanekud ...

Otepää Vallavalitsus kaasas detailplaneeringu algamise eelnõule arvamuse andmiseks isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

Arvamused detailplaneeringu eelnõu tegid ...

Otepää Vallavalitsus ja Smartbroker OÜ sõlmisid ... 2024. a detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise rahastamise lepingu. Huvitatud isik kannab kõik detailplaneeringu ja selle menetlusega seotud kulud (planeering, vajadusel keskkonnamõjude strateegiline hindamine, vajalikud uuringud, kontaktvõõndi analüüs, sotsiaalsete mõjude hindamine, teavitamine ajalehtedes, üldplaneeringusse paranduste sisseviimine jms).

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Otepää Vallavolikogu ning koostamise korraldaja Otepää Vallavalitsus, detailplaneeringu koostaja ei ole hetkel teada. Tulenevalt planeerimisseaduse § 130 ja riigihangete seaduse nõuetest, viib vallavalitsus läbi hanke, mille käigus selgitatakse välja konsultatsiooniettevõtte, kes detailplaneeringut tehniliselt koostama hakkab. Vallavalitsuse, huvitatud isiku ja konsultatsiooniettevõtte vahel sõlmitakse leping detailplaneeringu tehniliseks koostamiseks ja finantseerimiseks, kus pooled lepivad kokku detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning loob eeldused planeeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujunemiseks.

Detailplaneeringu algatamine ei too kaasa õigustatud ootust ühelegi osapoolele detailplaneeringu kehtestamise osas.

Tulenevalt eeltoodust ning detailplaneeringu ettepanekus esitatud põhjendustest peab Otepää Vallavolikogu otstarbekaks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist, kaalumaks detailplaneeringust huvitatud isiku poolt soovi kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramist pereelamumaa krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse andmist üksikelamule ja abihoonetele Kullaoru katastriüksusele.

Otepää Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lõiked 2 ja 6, § 77 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 5 ning Otepää Vallavolikogu 18. veebruari 2016. a määruse nr 2 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Otepää vallas“ § 2 punkti 2, Otepää Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Pühajärve külas asuva Kullaoru katastriüksuse lõunaosa detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1).
3. Jätta algatamata detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga (Lisa 2).
4. Otsusega on võimalik tutvuda Otepää valla dokumendiregistris ja tööajal Otepää Vallavalitsuses (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää).
5. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Otepää Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Rein Pullerits
Volikogu esimees