



OTEPÄÄ VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Otepää

25. jaanuar 2021 nr 2-3/34

Sihva külas asuva Männimäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Männimäe kinnisasja omanik Kalev Lemmik on esitanud avalduse detailplaneeringu algatamiseks Sihva külas Männimäe katastriüksusel (katastritunnus 55701:001:0381, pindala 3,11 ha, sihtotstarve elamumaa).

Planeeritav ala asub Juusa järve kontaktalal. Detailplaneeringu eesmärgiks on elamuehituseks määratud hoonestusala asukoha muutmine ja ehitusõiguse täpsustamine. Planeeritava ala pindala on ca 3,11 ha.

Otepää valla üldplaneeringu kohaselt asub Männimäe katastriüksuse hoonestatav maa-ala tihedamalt asustatud küla alal. Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohutusega alal või juhul. Otepää valla üldplaneeringu alusel on Juusa järve idapoolne ala määratud tihedamalt asustatud küla alaks, kus üksiku eluasemekoha rajamist lubatakse olemasolevale või moodustatavale hoonestamata katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Maaüksuse kruntimisel elamuehituse eesmärgil koostatakse detailplaneering. Parema lahenduse saavutamiseks tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud üldmiljöö ja struktuuriga. Põhimõtted ja tingimused elamuehituseks hajaasustuses on määratud üldplaneeringu ptk 2.2.1. Üldplaneering toetab üksikelanute rajamist. Algatav detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringuga.

Männimäe katastriüksuse maa-alal kehtib Otepää Vallavolikogu 27. juuni 2013. a otsusega nr 1-4-33 kehtestatud Väike-Juusa kinnistu detailplaneering, mille kohaselt võib hoonestusalale ehitada maksimaalselt 4 hoonet (1 põhihoone ja 3 abihoonet). Põhihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 200 m² ja abihoonetel 120 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on 9 m ja katusekalle 40-50 kraadi.

Planeeringuala asub Otepää looduspargi Otepää 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.

Kaitse-eeskirja § 14 lõike 4 kohaselt on Neitsijärve, Annimatsi, Neeruti-Käpa, Mõrtsuka, Mägestiku, Pilkuse, Vanamõisa-Restu ja Otepää piiranguvööndi kaitse-eesmärk hästi säilinud pärandkultuurimaastiku elementide – alale iseloomuliku maakasutuse, piirkonnale omase asustusstruktuuri, arhitektuuripärandi ja maastikuilme – säilitamine, looduse mitmekesisuse, kaitsealuste liikide ja elupaikade kaitse ning kaitsealuste üksikobjektide kaitse. Planeeringuala asub

Otepää looduspargi Otepää piiranguvööndis ja Natura 2000 loodus- ja linnualas. Keskkonnaregistri EELIS ja Maa-ameti andmetel on katastriüksusel registreeritud III kategooria kaitsealuse liigina *Cobitis taenia* (hink) leiukoht (Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu). Liigi leiukoht ei asu arenduse alal. Seetõttu leiab Otepää Vallavalitsus, et kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele, elupaigatüüpidele jt looduskaitseliste objektidele on vähetõenäoline.

Keskkonnamõju eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik, sest:

- 1) detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust olulisel määral;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonete/rajatiste ehitamine/rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eristatavad ehitusaegselt ja kasutusaegselt. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal jätkub endine kasutusviis;
- 4) planeeringualal paiknevaid kaitstavaid liike planeeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta, kuna arendused toimuvad olemasoleva hoonestuse alal ning planeeringuga nähakse ette leevendavad meetmed ehitus- ja eksploatatsiooniperioodil;
- 5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine vähesel määral võrreldes praeguse olukorraga, kuid oodata ei ole üle normatiivsete tasemete esinemist;
- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;
- 7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse ega kiirguse teket. Valgusreostust ei saa pidada oluliseks, lokaalse ulatusega vibratsiooni võib esineda vaid rekonstrueerimise/ehitamise perioodil.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemi seaduse § 33 lõike 2 ja lõike 6 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alusel ei kaasne detailplaneeringuga kavandatud tegevusele keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustust. Planeerimiseseaduse § 124 lõike 6 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, 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, küsides eelhindangu põhjal seisukohta Keskkonnaametilt.

Keskkonnaamet on 12. jaanuari 2021.a kirjas nr 6-5/20/21021-2 seisukohal, et planeeritava elamuehituseks määratud hoonestusala asukoha muutmise ja ehitusõiguse täpsustamisega ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemi seaduse § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Eelhindang kuulub keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse juurde vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemi seaduse § 11 lõikele 4.

Detailplaneeringu algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Otepää Vallavalitsus (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää) ning koostaja on AB Artes Terrae OÜ (registrikood 12978320, aadress Küttri tn 14, 51007 Tartu linn).

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

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõike 6, § 125 lõike 2, § 128 lõike 1, § 130 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõike 3 ja lõike 5 ning Otepää Vallavolikogu 18. veebruari 2016. a määruse nr 2 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Otepää vallas“ § 3 punkti 1, Otepää Vallavalitsus korraldab:

1. Algatada Sihva külas asuva Männimäe katastriüksuse detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1).
3. Jätta algatamata detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga (eelhinnang Lisa 2).
4. Sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks.
5. Korraldusega on võimalik tutvuda Otepää valla dokumendiregistris ja tööajal Otepää Vallavalitsuses (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää).
6. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Otepää Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.



Jaanus Barkala
Vallavanem



Janno Sepp
Vallasekretär

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. Planeeritava ala asukoht ja ulatus

Sihva külas asuv planeeritav maa-ala hõlmab Männimäe katastriüksust (katastritunnus 55701:001:0381, pindala 3,11 ha, sihtotstarve elamumaa). Juurdepääs planeeringualale toimub Tatra-Otepää-Sangaste teelt. Planeeritava ala asukoht on määratud alloleval Maa-ameti kaardirakendusest väljavõttel märgituna oranži kontuuriga ning kontaktvööndi piir punase kontuuriga.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht

2. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on elamuehituseks määratud hoonestusala asukoha muutmise ja ehitusõiguse täpsustamine.

3. Detailplaneeringu koostamise õigus

Planeering tuleb koostada geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistristasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isiku poolt või isiku poolt, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

4. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd:

- Keskkonnaamet
- Päästeamet
- Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad.

Detailplaneeringu koostamisel kaasatakse planeeringuala kinnisasjade omanikud, piirinaabrid ning isikuid, kelle õigusi planeering puudutab.

Kui detailplaneeringu koostamise käigus ilmneb, et planeeringu lahendus puudutab mõnda teist valitsusasutust, organisatsiooni, elanikke esindavat mittetulundusühingut või sihtasutust, tehnovõrkude ja -rajatiste valdajat, siis asutakse nendega koostööd tegema või kaastakse puudutatu koheselt planeeringu koostamisse.

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta). Planeerija teeb koostööd tehnovõrkude valdajatega ning edastab kirjavahetuse ja muu dokumentatsiooni (nt tehnilised tingimused) e-kirja teel Otepää Vallavalitsuse planeerimisspetsialistile.

5. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Otepää valla arengukava 2015-2023;
- Valga maakonnaplaneering 2030+;
- Otepää valla üldplaneering;
- Väike-Juusa kinnistu detailplaneering;
- Järve-Petri katastriüksuse detailplaneering;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Muud asjakohased õigusaktid.

6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

Detailplaneeringut algatades uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüsi, ekspertiisi, vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel.

7. Planeeringu sisu

7.1. Detailplaneeringu ülesanded:

- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;

- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- vajadusel müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

Lähteseisukohtade etapis sõnastatud ülesannete loetelu võib planeeringu hilisemates etappides täpsustuda.

7.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:

Kontaktvööndi analüüsimisel tuleb aluseks võtta detailplaneeringu algatamise otsuse lisas määratud planeeritava maa-ala kontaktvööndi piir.

- lähiümbruse olemasolev liiklusskeem, juurdepääs(-ud) krundile, teed;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur ning maakasutuse juhtotstarbed ja piirangud;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda;
- esitada kontaktvööndi analüüs (mõjuala analüüs- kavandatava mõju ümbritsevale ja ümbritseva mõju kavandatavale);
- põhjendada planeeringulahenduse kooskõla Otepää valla üldplaneeringuga;
- põhjendada Otepää valla üldplaneeringu muutmise vajadust;
- sotsiaalsete mõjude hindamine.

7.3. Planeeringuala olemasoleva olukorra analüüs:

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir;
- planeeritavate katastriüksuste sihtotstarbed ja pindalad;
- ehitiste olemasolu;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste ulatus;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste ja naabusõiguste osas;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

7.4 Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi:

- määrata hoonestusala, mille piires võib ehitada krundil ehitusõigusega määratud hooneid;
- anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatav krundi/kruntide pindala/pindalad, krundi kasutamise sihtotstarve (leppemärgid on kättesaadavad valla veebilehel aadressil: <http://www.otepaa.ee/eeskirjad-ja-korrad-taotluste-vormid>).

7.5. Kruntide ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus;

- anda ehitusõiguse koondtabel.

7.6. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus – määrata planeeringuga;
- lubatud kõrgus – kuni 9 meetrit;
- katusekalded – määrata planeeringuga;
- katuse tüüp – määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid - määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

7.7. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja laiused
- krundile teemaa alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine.

7.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja/või likvideeritav haljastus;
- määrata jäätmekäitluse korraldus.

7.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heit- ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritud maa-alad;
- lahendada tuletõrjerveevarustus vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013.

7.10. Ehitistevahelised kujad:

- tagada tuleohutuse nõuded.

7.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus. Määrata vajadusel avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajadus.

7.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti Standard EVS 809-1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

7.13. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Täpsustada planeeringuga.

7.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vajadusel seada planeeringuga.

7.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Täpsustada planeeringuga.

7.16. Planeeringu elluviimine

Anda planeeringu elluviimise ajakava ja elluviimiseks vajalike tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise.

8. Nõuded planeeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada Otepää Vallavalitsusele planeeringu eelnõu, põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks. Materjalid tuleb esitada läbivaatamiseks digitaalselt (seletuskiri doc ja pdf failina, joonised pdf failina).

Tehnovõrkude osas teeb koostööd vastavate ametkondadega planeerija ning kirjavahetus edastatakse Otepää Vallavalitsusele.

Planeerija koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli, kus viidatakse kooskõlastuste asukohale detailplaneeringu materjalides (jrk nr; kooskõlastav organisatsioon / planeeritud krundi omanik; kooskõlastuse kuupäev ja number; kooskõlastaja nimi; kooskõlastuse originaali asukoht; märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta). Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuse alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

9. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks koostada MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ vastav olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Juhul kui planeeringualal asub maaparandussüsteem, tuleb planeeringu aluseks olevale geodeetilisele alusplaanile kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Maaparandussüsteemi teostusjooniste väljastamiseks pöörduda Põllumajandusametisse. Detailplaneering koostada kuni kaks aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud tehnovõrkude valdajate ja vajadusel Põllumajandusametiga. Kui alal on toimunud olulised muutused siis on vajalik alusplaani aktualiseerimine.

Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg.

- Situatsiooniskeem;
- Olemasolev olukord, M 1:500;
- Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed, M 1:2000*
- Planeeringu põhijoonis, M 1:500;
- Tehnovõrkude lahendusskeem, M 1:500;

*Mõõtkava võib erineda nõutust tingimusel, et joonis oleks loetav.

10. Detailplaneeringu esitamine vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks

Detailplaneeringu eelnõu esitatakse vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal tehnovõrkude valdajate tingimustega ning digitaalselt riigiasustustega kooskõlastamiseks, vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks (seletuskiri doc ja pdf vormingus ning joonised pdf ja dgn või dwg). Detailplaneering avalikustatakse vastavalt planeerimisseadusele. Vajadusel esitatakse detailplaneeringu eelnõu planeeringu täiendava kooskõlastamise ja avalikustamise korraldamiseks

Detailplaneering ja lisad esitatakse selle kehtestamise korraldamiseks vallavalitsusele paberkandjal (kaks (2) eksemplari arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt) ja digitaalselt (üks (1) eksemplar, formaat pdf ja dgn või dwg, digitaalsed originaaldokumentidest lisad digitaalselt, paberkandjal lisad skännitult). Planeering allkirjastatakse digitaalselt. Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

11. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava:

Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu.

Planeeringulahenduse põhilahenduse koostamine: kolm kuud.

Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuste küsimine: kolm kuud

Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu.

Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni neli kuud.

Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.

EELHINNANG

Sihva külas asuva Männimäe (katastritunnus 55701:001:0381) katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

1. Eelhinnangu õiguslik alus

Planeerimisseaduse § 124 lõike 6 alusel tuleb detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus, küsides eelhinnangu põhjal seisukohta Keskkonnaametilt.

2. Kavandatav tegevus, selle asukoht, seosed teiste dokumentidega, keskkonnamõju tingimused

Käesolev hinnang on antud Sihva külas asuva Männimäe katastriüksuse detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta. Hinnangu aluseks on Kalev Lemmik'u ettepanek detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeritav ala asub Otepää vallas ning hõlmab Männimäe katastriüksust (katastritunnus 55701:001:0381, sihtotstarve elamumaa) pindalaga 3.11 ha (haritav maa 1.38 ha, looduslik rohumaa 0.34 ha, metsamaa 0.18 ha ja muu maa 1.21 ha). Planeeritav ala asub Juusa järve kontaktalal. Detailplaneeringu eesmärgiks on elamuehituseks määratud hoonestusala asukoha muutmine ja ehitusõiguse täpsustamine. Männimäe katastriüksuse maa-alal kehtib Otepää Vallavolikogu 27.06.2013 otsusega nr 1-4-33 kehtestatud Väike-Juusa kinnistu detailplaneering, mille kohaselt võib hoonestusalale ehitada maksimaalselt 4 hoonet (1 põhihoone ja 3 abihoonet). Põhihoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 200 m² ja abihoonetel 120 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on 9 m ja katusekalle 40-50 kraadi.

Otepää valla üldplaneeringu kohaselt on Männimäe katastriüksuse hoonestatav maa-ala tihedamalt asustatud küla alal, kus on lubatud eluasemekoha rajamine katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Suurimaks hoone kõrguseks on lubatud kuni 10 m mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (v.a korsten). Korruselisuse määramisel on peamine tingimus maastiku sobivus (lubatud maksimaalselt 3 korrust).



Tihedamalt asustatud küla alad
Lubatud on eluasemekoha rajamine katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha.
Kogu ulatuses detailplaneeringu koostamise kohustuselise ala

Põllu- ja metsamajandusmaa

Joonis 2. Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaanist (Alus: Otepää valla üldplaneering)

Samuti sätestab üldplaneering (ptk 2.2 ja alaptk 2.2.1): Elamuehituses hajaasutuses on suunaks pereelamute rajamine, kompaktse asustusega aladel pere-, rida- ja korterelamute rajamine.

Eluasemekoha rajamisel hajaasutuses kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. hajaasutuses asuvaid metsa- ja põllumajandusmaa katastriüksuseid üldjuhul ei hoonestata
2. üksiku eluasemekoha (üldjuhul eluhoone koos kõrvalhoonetega) võib rajada hajaasutuses seni hoonestamata maatüksele, kui rajatavad hoone(d) sobituvad maastikku, maastiku struktuuri, looduslikku ümbrust ja vaatevälja kahjustamata. Hoonete maastikku sobivus on eluasemekoha rajamisel peamine tingimus, kusjuures lähtuda tuleb maastikust kui funktsionaalsest tervikust ja ressursiväärtusest.

Elu- ja kõrvalhoone(te) maastikku sobivust hinnatakse järgmiste kriteeriumite põhjal:

- a. mõju kaitsealustele ja/või ohustatud liikidele ja kooslustele
- b. mõju põllu- ja metsamassiivide terviklikkuse säilitamisele ning metsaväärtustele
- c. mõju traditsioonilisele maakasutusele
- d. kommunikatsioonide (teed, liinikoridorid vm) olemasolu või lähedus
- e. vastavus väljakujunenud asustusstruktuurile
- f. seosed veel realiseerumata ehitusõigusega (väljastatud projekteerimistingimused ja ehitusload)
- g. maastiku vaadeldavus, avatud vaadete (vaatekohtade ja -koridoride) säilimine
- h. mõju külastuskohtade (avalikud puhkekohad, suusarajad vm) säilimisele ja atraktiivsusele.

Otepää valla üldplaneeringu alusel on Juusa järve idapoolne ala määratud tihedamalt asustatud küla alaks, kus üksiku eluasemekoha rajamist lubatakse olemasolevale või moodustatavale hoonestamata katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha.

Planeeringuala asub Otepää looduspargi Otepää piiranguvööndis, kus tegevust reguleerib Otepää looduspargi kaitse-eeskiri (Vabariigi Valitsuse 01.12.2016 määrus nr 135 "Otepää

looduspargi kaitse-eeskiri”). Otepää looduspargi kaitse-eeskirja § 1 lg 1 p 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.

Kaitse-eeskirja § 14 lõike 4 kohaselt on Neitsijärve, Annimatsi, Neeruti-Käpa, Mõrtsuka, Mägestiku, Pilkuse, Vanamõisa-Restu ja 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. Planeeringuala asub Otepää looduspargi Otepää piiranguvööndis ja Natura 2000 loodus- ja linnualas. Keskkonnaregistri EELIS ja Maa-ameti andmetel on katastriüksusel registreeritud III kategooria kaitsealuse liigina *Cobitis taenia* (hink) leiukoht (Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu). Liigi leiukoht ei asu arenduse hoonestataval alal.



Joonis 3. Järveranna katastriüksuse kitsendused (Allikas: Maa-amet)



Joonis 3. Katastriüksuse kitsenduste tähendused (Allikas: Maa-amet)

Tabel 1. Männimäe katastriüksuse kitsendused ja kitsendusi põhjustavad objektid (Allikas: Maa-amet)

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nämetus	Ulatus m2
Ranna või kalda piiranguvöönd	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE2105500		8267.2
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE2105500		4445
Ranna või kalda veekaitsesöönd	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE2105500		968.3
Veekogu kallasrada	Avalik ja avalikult kasutatav veekogu	VEE2105500AK		391.1
Veekogu avalik kasutus	Avalik ja avalikult kasutatav veekogu	VEE2105500AK		11227.1
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M37127787		898.7
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL37127787		15.3
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliini mastiõmmits või tugi	231233341		14.6
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	84326792		9.5
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	54044778		266.9
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	54045002		39.3
Kaitseala piiranguvöönd	Kaitseala	KLO1000559	Otepää LP, Otepää pv.	25113.9

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9102473	Cobitis taenia (hink)	Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu	08.august 2013. a.	4	9028
Kaitseala	KLO1000559	Otepää looduspark	Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu	20.detsember 2016. a.	4	31136
Avalik ja avalikult kasutatav veekogu	VEE2105500AK	Juusa järv	Keskkonnaregistri veekogude nimistu, Põhikaart	13.detsember 2019. a.	4	8979
Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE2105500	Juusa järv	Keskkonnaregistri veekogude nimistu, Põhikaart	13.detsember 2019. a.	4	8979

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemi seaduse § 33 lg 2 ja lg 6 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹" alusel ei kaasne detailplaneeringuga kavandatud tegevusele keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustust, kuid enne keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või mittealgatamise otsuse tegemist tuleb küsida seisukohta Keskkonnaametilt.

Ehitustegevus on eeldatavalt kavandatud ellu viia heal tehnoloogilisel tasemel järgides projekteerimis- ja ehitusalaste õigusaktide nõudeid ja head tava. Tegu on kaasaegsete hoonete [elamu ja abihoonete] rajamisega kaasaegsetele nõuetele vastavalt, kus järgitakse kõiki keskkonnakaitselisi nõudeid.

3. Mõju Natura-aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele

Planeeringuala asub Otepää looduspargi Otepää piiranguvööndis ja Natura 2000 loodus- ja linnualas. Keskkonnaregistri EELIS ja Maa-ameti andmetel, on katastriüksusel registreeritud III kategooria kaitsealuse liigina *Cobitis taenia* (hink) leiukoht (Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu). Liigi leiukoht ei asu arenduse alal. Seega leiame, et kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele, elupaigatüüpidele jt looduskaitselistele objektidele on vähetõenäoline.

4. Võimalikud keskkonnamõjud

Katastriüksuste jagamise, elamukruntide moodustamise ja ehitusõiguse määramisega on võimalikud tavapäraseks riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on lokaalne ja ajutine. Detailplaneeringu koostamisel tuleb näha ette ehitamisaegsete riskide leevendamise meetmed. Olulisena on vajalik määratleda tingimused ja moodused,

- ✓ reovee ja sademetevee kogumine, ärajuhtimine ja käitlemine;
- ✓ heakord ja haljastus;
- ✓ jäätmemajandus;
- ✓ katastriüksuse kasutus ja haldamine,

arvestades kaitseala ja kaitsealuste liikide kohta kehtivaid määratlusi ehitus- ja eksploatatsiooniperioodil.

4.1 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete/rajatiste ehitamisel/rajamisel ning kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Ehitustegevusega kaasneb paratamatult ehitusjäätmete teke, kuid antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket olulises mahus. Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Otepää valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

4.2 Vee ja pinnase saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud suure keskkonnaohuga rajatisi ega tegevusi. Planeeritavad vee ja kanalisatsiooni lahendused on lokaalsed ning lahendused antakse planeeringuprotsessi käigus. Sajuvee kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamine on nõutav lahendada planeeringuga. Eelnevat käsitletut arvestades ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevat vee või pinnase reostuse teket. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja õhusaaste tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega. Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluskoormuste tõusu. Samas ei saa seda pidada oluliseks ning liiklusmüra ja liiklusest põhjustatud õhusaaste tasemete märgatavat tõusu ei kaasne. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse ega kiirguse teket.

4.3 Mõju sotsiaal-majanduslikele tingimustele, mõju kultuuriväärtustele ja visuaalne mõju

Piirkonda, kus on olemasolev tihedam hoonestus ning kehtestatud planeeringutest tulenev ehitusõigus, suureneb uute elamute ja abihoonete rajamisel paiksete inimeste osakaal. Eeldatavalt suureneb kogukonna tunnetus. Tarbitakse vallas pakutavaid kõrvalteenuseid (toidupoed, kütuse ostmise, spa, jms). Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal puuduvad. Planeeringu lahenduse elluviimisel mõju kultuuriväärtustele puudub. Uue(-te) eluasemekohtade loomine rikastab positiivses mõttes väljakujunenud külamiljööd Juusa järve ümbruses.

4.4 Avariiolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud olulise keskkonnohuga rajatise ega tegevusi, seega ei ole oodata kavandavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiolukordade võimalikkust. Tehnovõrkude projekteerimisel ja käitamisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutuse ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Avariiolukorrad on võimalikud tavapäraste vee ja kanalisatsiooni tehnovõrkude kasutamisel nõuete rikkumise korral, kuid mis planeeritavat arendusmahtu arvesse võttes ei ole olulise tähendusega. Avariiolukordade vältimine on võimalik tehnovõrkude nõuetekohase kasutamise ja hooldamisega. Avariiolukordade tekkimine on sisuliselt vähetõenäoline lähtuvalt eelkõige tänasest tehnoloogilisest tasemest ning ennetava meetmena ka reageerimiskiiruse võimest.

4.5 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Männimäe katastriüksus on moodustatud vastavalt Otepää Vallavolikogu 27.06.2013 otsusega nr 1-4-33 kehtestatud Väike-Juusa kinnistu detailplaneeringule. Sama detailplaneeringu alusel on moodustatud elumumaa sihtotstarbega Juusamäe, Päikese-Juusa ja Väike-Juusa katastriüksused. Lähipiirkonnas on Otepää Vallavolikogu 12.02.2018 otsusega nr 2-3-22 on kehtestatud Järve-Peetri katastriüksuse detailplaneering, mille alusel on moodustatud elamuehituseks Järve-Peetri, Lõuna-Juusa ja Põhja-Juusa katastriüksused.

Männimäe katastriüksusest kirdesuunas asub tootmismaa sihtotstarbega Aaraini katastriüksus, millel asuvad hooned paiknevad ca 120 m kaugusel kehtivas Väike-Juusa katastriüksuse detailplaneeringuga Männimäe katastriüksusele määratud hoonestusalast. Kavandatava Männimäe detailplaneeringuga kavandatakse eeltoodud hoonestusala viia veelgi kaugemale. Aaraini katastriüksusel tegeleva Aarain Furniture OÜ peamiseks tegevusalaks on puidust ja plaatmaterjalist treppide ja mööbli projekteerimine ning valmistamine.

Planeeritav ala jääb seega tihedamalt asustatud küla äärealale, kus paiknevad valdavalt pereelamud. Juurdepääs planeeritavale alale on läbi Juusamäe ja Päikese-Juusa katastriüksustel paikneva eratee Väike Juusa-Suure Juusa tee (juurdepääsuservituut Männimäe kinnistu kasuks) ja Juusa Peetri tee kaudu, mis Otepää valla üldplaneeringu kohaselt on määratud avalikuks teeks.

Eeldatavalt ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist, mis tooks kaasa negatiivse keskkonnamõju piirkonna keskkonnataluvust ületaval määral.

5. Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH eelhinnangu koostaja ei pea antud detailplaneeringu puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist vajalikuks järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust olulisel määral;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonete/rajatiste ehitamine/rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eristatavad ehitusaegselt ja kasutusaegselt. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal jätkub endine kasutusviis;
- 4) planeeringualal paiknevaid kaitstavaid liike planeeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta, kuna arendused toimuvad olemasoleva hoonestuse alal ning planeeringuga nähakse ette leevendavad meetmed ehitus- ja eksploatatsiooniperioodil;
- 5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskooormuse, müra taseme ja õhusaaste suurenemine vähesel määral võrreldes praeguse olukorraga, kuid oodata ei ole üle normatiivsete tasemete esinemist;
- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;

7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuste ega kiirguse teket. Valgusreostust ei saa pidada oluliseks, lokaalse ulatusega vibratsiooni võib esineda vaid rekonstrueerimise/ehitamise perioodil.

Koostaja: Neeme Kaurov, Otepää Vallavalitsuse planeerimisspetsialist