

# Otepää valla üldplaneering

16.03.2012

**Menetlus**

**2005**

- **ALGATAMISE OTSUS**

**2007/2008**

- **KÜLAKOOSOLEKUD, TÖÖRÜHMAD**

- **2009...2012**

**KOOSTAMINE**

**ESKIISI AVALIKUSTAMINE**

**KOOSKÕLASTAMINE RIIGIASUTUSTEGA**

**VALLAVALITSUSE SEISUKOHTADE KUJUNDAMINE**

**2012, aprill/mai**  
**VASTU VÕTMINE JA AVALIK VÄLJAPANEK ?**

**2012, juuni juuli august**  
**ETTEPANEKUTE MENETLEMINE**  
**AVALIK(ud) ARUTELU(d)**  
**TÄIENDAV KOOSKÕLASTAMINE KESKKONNAAMETIGA**

**2012**  
**MAAVANEMA JÄRELVALVE**

**2012**  
**KEHTESTAMINE**

# KOOSKÖLASTAMINE

Naaberomavalitsused	😊
Muinsuskaitseamet	😊
Põllumajandusamet	😊
Päästeamet	😊
Maanteeamet	😊
Maa-amet	😊 tingimustega
Keskkonnaamet	😄

## KESKKONNAAMET

- Pühajärve-Kannistiku ridaküla
- Nüpli küla tihedamalt asustatud küla ala
- Vana-Otepää tihedamalt asustatud küla ala
- Mäha küla spordikeskuse maa
- Poslovitsa-Ranna kinnistul puhkemajade ala
- Riigikaitsemaa Pilkuse külas
- Tootmismaade laiendamine Vana-Otepää külas Kintsli tee ääres

**OLULIST**

## DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALAD

- kompaktse asustusega alad - Otepää linn, Sihva, Vana-Otepää, Kastolatsi ja Pühajärve küla keskused
- sumbkülad, ridakülad, tihedamalt asustatud küla alad
- spordikeskuste maad
- Kõik kavandatavad pere-, rida- ja korterelamu maad maakasutusplaanile kantud piirides



# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JUHUD

- segafunktsiooniga maa planeerimisel
- hajaasustuses eluasemekohtade rajamisel :  
enam kui kolm eluasemekohta vahekaugusega vähem kui 100 m  
või elamutele lisaks rajatakse enam kui 3 abihoonet
- puhkema, haljasala ja parkmetsa maal :  
kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone rajamine

- kaubandus-, toidlustus-, teenindus- ja majutushoone maa planeerimisel või kämpingu või motelli kavandamisel (va kuni 10 voodikohaga kodumajutuse olevate hoonete baasil
  - tootmismaa planeerimisel
- ol.olevate korterelamute pööningukorruse väljaehitamisel elamispinnaks juhul, kui parkimine on probleemne ning selle lahendamise nõuab ulatuslikumat maa-ala kui konkreetse korterelamu krunt
  - Elektrituulikute, tehnomastide jt maastikul domineerivate objektide püstitamine

# MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD

- RAEKODA JA SELLE LÄHIÜMBRUS

- LINNAMÄE LÄHIÜMBRUS

- OTEPÄÄ AEDLINN

- ILMJÄRVE KIRIK JA PARK

Kasutustingimused peatükis 3.4

# **SPORDIKESKUSTE MAAD**

- **TEHVANDI - VÄIKE-MUNAMÄE**
  - **KÄÄRIKU**
  - **KUUTSEMÄE**
  - **MÄHA**
  - **APTEEKRIMÄE**

Kasutustingimused peatükis 2.7

# VÄÄRTUSLIKUD PUHKEMAASTIKUD

- PÜHAJÄRVE - NÜPLI
- KAARNA – PILKUSE

Kasutustingimused peatükis 2.5.1

**ELAMUEHITUS**

## Ehitamise põhimõtted kompaktse asustusega alal perelamumaal ja korterelamu maal –

### Otepää linnas ning Pühajärve, Sihva, Kastolatsi, Vana- Otepää, Pilkuse ja Pedajamäe külas ( pt. 2.2.2. )

- Krundi lubatud väikseim suurus Otepää linnas on 1200 m<sup>2</sup>
- Krundi lubatud väikseim suurus külades 2000 m<sup>2</sup>
- Suurim lubatud kõrgus 9 m
- Uushoonestus peab olemasoleval elamumaal arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat keskkonda (katusekuju, maht jne)
- Piirdeaiad kuni 1,2 m kõrgusega
- Palkmajad katta puitlaudise või kivivoodriga
- Pereelamu maale antakse kaubandus-, toitlustus-, teenindus- või majutushoone maa kõrvalfunktsioon
- **Täiendavad nõuded** on miljööväärtuslikul hoonestusalal (vt. pt. 3.4)

## **...korter- ja ridaelamu maal**

Korterelamutel arvestada iga korteri kohta krundi pindala 300 m<sup>2</sup>

Ridaelamu krundi suurusel lähtutakse valemist:

ridaelamu bokside arv  $X$  min pereelamu krundi suurus 1200m<sup>2</sup>  $X$  0,5

Maksimaalne kõrgus 12 m

Parkimine tuleb lahendada elamu omal krundil

Täiendavad nõuded on miljööväärtuslikel aladel



## Maade arendamise põhimõtted ja tingimused HAJAASUSTUSES (ptk. 2.2.1)

- Üksiku eluasemekoha saab ehitada endisele talukohale kusjuures põhjendatud vajaduse korral on lubatud eluasemekoha nihutamine kinnistu piires (Natura elupaigatüüp, teed vms). Kunagise talukoha tõendamise toimub kaardimaterjali alusel.  
Ehitamise aluseks projekteerimistingimused
- Ehitamiseks hajaasustuses on peamine tingimus maastiku sobivus, maastiku üldilme ja miljöö säilitamine arvestades loodusliku ümbruse ja vaateväljaga. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutusi hoonete ja teede rajamisel nõlvadele

- Üksiku eluasemekoha rajamine on lubatud maastikku sobivuse alusel.
- Maastikku sobivust hinnatakse kriteeriumite alusel:
  - Mõju kaitsealustele liikidele
  - Mõju põllu- ja metsamassiivide terviklikkusele
  - Mõju traditsioonilisele maakasutusele
  - Kommunikatsioonide lähedus või olemasolu
  - Vastavus väljakujunenud asustusstruktuurile
  - Seosed veel realiseerimata ehitusõigusega
  - Maastiku vaadeldavus, avatud vaadete säilimine
  - Mõju külastuskohtadele

Elamu ehitamise aluseks on projekteerimistingimused

- **Sumbkülas** on lubatud üksiku eluasemekoha rajamine, kui eluhoonete vaheline vahekaugus **30-50 m**.

Lisandub tingimus, et reostuse vältimiseks on vallavalitsusel õigus nõuda ühist vee- ja kanalisatsioonilahendust.

Ehitamise aluseks on projekteerimistingimused. Alade piirid on kantud maakasutusplaanile

- **Tihedamalt asustatud küla aladel** on lubatud üksiku eluasemekoha rajamine katastriüksusele, mille suurus on vähemalt **1 ha** (Vidrike ja Inni järve ääres, Vana-Otepää, Kastolatsi, Nüpli ja Pedajamäe külas).

- Metsamaale võib rajada üksiku eluasemekoha, tingimusel, et säilib bioloogiline mitmekesisus ja eluasemekohale juurdepääs on tagatud olemasolev teega. Vallavalitsusel on õigus nõuda eksperthinnangut.
- Põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga maal, kus asuvad eluhooned, võib anda kaubandus-, teenindus- ja majutushoone maa kõrvalfunktsioon 50% ulatuses olemasoleva õuema suurusel  
Vajadusel on omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist (ei ole ÜP-d muutev DP)

# **ROHELINE VÕRGUSTIK**

- . Tugineb Valga maakonna rohevõrgustikule**
- Koostöös jahimeestega täpsustati loomade liikumisteid**
  - Lisati väiksemaid rohevõrgu koridore**

Kasutustingimused peatükis 3.9

- tugialadele ja koridoridele pole soovitatav teatud infrastruktuuride (kiirteed, prügilad, sõjaväepolügoonid, jäätmehoidlad, mäetööstus ja teised kõrge keskkonnariskiga objektid) rajamine
- uusi kompaktse asustusega alasid tugialale ei ole soovitatav kavandada ning kavandatav asustus ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore
- roheline võrgustiku alal on lubatud üksiku eluasemekoha rajamine vastavalt peatükis 2.2 sätestatud põhimõtetele ja tingimustele
- roheline võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi õueala moodustada enam kui 10% moodustatavast katastriüksusest ning aiaga piiratud õueala suurus ei tohi ületada 0,4 ha
- metsamaa raadamine ja sihtotstarbe muutmine roheline võrgustiku alal ei ole üldjuhul lubatud, välja arvatud üksiku eluasemekoha rajamine vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud põhimõtetele ja tingimustele

# TOOTMISMAAD

Olemasolevad tootmisterritooriumid ja nende laiendamine  
**Otepää linnas ja Vana-Otepää külas**

## **Muudatused senistel tootmismaadel:**

Otekski maaüksus –  
kaubandus-, teenindus-, kontori- ja büroohoone maa

Pühajärve Puidutööstuse maaüksus - üldkasutatava hoone maa  
spordihoone ja –kompleksi rajamise eesmärgil

Aida ja Parmeti maaüksus Pilkuse külas - pereelamu maa

Sihva külas Saekoja maaüksus korterelamu maaks

# MAAVARAD

Kohaliku tähtsusega

Vangja kruusamaardla

Pülme kruusamaardla

Kastolatsi liivamaardla

Truuta liivamaardla

Arula liivamaardla

Oriku liivamaardla

Kasutustingimused ptk 2.17



# PARKLAD

## **. Parklate pindala vajadus:**

Parkivaid autosid on tänastel suurüritustel ca 3000.

Projekteerimisnormide järgi vähemalt 6,9 ha

Tugeva kattega parklad:

Tartu mnt väljasõidul

Valga mnt väljasõidul

Hundisool vanade biotiikide asemel

# HOOAJALISED PARKLAD



# HOOAJALISED PARKLAD



# **KESKUSE MAA**

- . Otepää linna keskosa**

- . Sihva küla keskosa**

**Erinevate funktsioonide külgnemine ja kattumine  
ning avalik kasutus**

**Otepää linnaehituslikult atraktiivne keskusala**

Kasutustingimused peatükis 2.3

# **RIIGIKAITSEMAA**

**Radaripost koos teenindavate ehitistega**

**Pilkuse külas**

Kasutustingimused peatükis 2.20

# **TIHEASUSTUSALAD**

**Otepää linn**

**Sihva küla keskus**

# **VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD**

**Riikliku tähtsusega väärtuslik maastik**

**Otepää looduspark**

**Maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik**

**Ilmjärve-Vidrike**

# **ILMJÄRVE-VIDRIKE**

**Vidrike-Kooraste ehk Truuta ürgorg**

**Ettepanek määrata riikliku tähtsusega väärtuslikuks  
maastikuks**

**Hoonestatav katastriüksus min 3 ha**

Kasutustingimused ptk 3.7



# **EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE**

**Pühajärv**

**Sõjatamme ja Poslovitsa-Soo maaüksusel 50 m**

**Vidrike, Voki, Lambahanna, Nahajärv, Sinikjärv 50 m**

**Kääriku ja Nüpli järv 50 m**

**Marguse oja tiik 0 m**

## **MIDA ON VAJA TEHA**

- **Teemaplaneeringud:**

**Miljööväärtuslikud hoonestusalad      Puhkealad**  
**Mootorkelgurajad      Liikumisradade võrgustik**

- **Maastikuhoolduskavad:**

**Kalmistud ja Vidrike-Kooraste ehk Truuta ürgorg**

- **Maade munitsipaliseerimine**

**TÄNAN !**

