

Asukoha koordinaadid (L-Est'97) X 6437962
Y 647430

**OTEPÄÄ VALLA ÜLDPLANEERINGUT MUUTVA
VALGA MNT 1A, 1C, 1D, 1E
KATASTRIÜKSUSTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU (ALGATAMATA)

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE
HINDAMISE EELHINNANG**

Objekti aadress: VALGA MAAKOND, OTEPÄÄ VALD,
OTEPÄÄ LINN,
VALGA MNT 1A (KÜ 5601:004:1520),
VALGA MNT 1C (KÜ 5601:004:1761),
VALGA MNT 1D (KÜ 5601:004:1762),
VALGA MNT 1E (KÜ 5601:004:1763),
LIPUVÄLJAK T6 (KÜ 63601:001:0295),
46 TATRA-OTEPÄÄ-SANGASTE TEE L2
(KÜ 55601:004:0016)

Tellijä: OTEPÄÄ VALLAVALITSUS

Töö täitja: KOBRAS AS

Juhataja: URMAS URI

Juhtekspert: URMAS URI

Projekti juht: NOEELA KULM

Vastutav täitja: MARIS PALO

Kontrollija: ENE KÕND

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Otepää valla üldplaneeringut muutva Valga mnt 1a, 1c, 1d, 1e katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu (alгатamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
OBJEKTI ASUKOHT:	Valga maakond, Otepää vald, Otepää linn, Valga mnt 1a (kü tunnus 5601:004:1520), Valga mnt 1c (kü tunnus 5601:004:1761), Valga mnt 1d (kü tunnus 5601:004:1762), Valga mnt 1e (kü tunnus 5601:004:1763), Lipuväljak T6 (KÜ 63601:001:0295), 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee L2 (kü tunnus 55601:004:0016)
TÖÖ EESMÄRK:	Töö eesmärk on Otepää valla üldplaneeringut muutva Valga mnt 1a, 1c, 1d, 1e katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine selgitamaks välja keskkonnamõju strateegilise hindamise alгатamise ja läbiviimise vajalikkus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine Valga mnt 1a, Valga mnt 1c, Valga mnt 1d ja Valga mnt 1e katastriüksustele kuni 27 m kõrguse ärihoone(te) ja parkimislahenduse planeerimiseks.
TÖÖ LIIK:	Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
TÖÖ TELLIJAJ:	Otepää Vallavalitsus Registrikood 75001566 Lipuväljak 13, Otepää 67405
Kontaktisik:	Enelin Alter Otepää Vallavalitsuse planeerimisteenistus Tel +372 766 4820, +372 53 071 297 enelin.alter@otepaa.ee
TÖÖ TÄITJAJ:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel +372 730 0310 http://www.kobras.ee
Eksperdid:	Maris Palo – keskkonnaeksperti assistent Tel +372 730 0310 maris@kobras.ee Noela Kulm – keskkonnaekspert Tel +372 730 0310 noela@kobras.ee Urmas Uri – keskkonnaekspert Tel +372 730 0310 urmas@kobras.ee
Kontrollija:	Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload: Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert: Urmas Uri
3. Hüdrotehnikainseneri tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrotehnikainsenerilised uuringud.
Hüdrotehnikainseneriline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektide kaitse ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitse järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mägi – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud maa-insener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud maa-insener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mägi;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooninsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Markseid, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINDAMISE EESMÄRK, VAJADUS JA ÜLESEHITUS	5
2 STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU	7
2.1 KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT	7
2.2 KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS	11
2.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS JA ROLL KAVANDATUD TEGEVUSE ELLUVIIMISEKS	14
2.4 SEOS TEISTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	14
2.4.1 STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ASJAKOHAUS JA OLULISUS KESKKONNAKAALUTLUSTE INTEGRERIMISEL TEISTESSE VALDKONDADESSE	20
2.4.2 STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI, SEALHULGAS JÄÄTMEKÄITLUSE VÕI VEEKAITSEGA SEOTUD PLANEERIMISDOKUMENDI TÄHTSUS EUROOPA LIIDU KESKKONNAALASTE ÕIGUSAKTIDE NÕUETE ÜLEVÕTMISEL	20
2.5 SEOS LÄHIPIIRKONNA PRAEGUSTE JA PLANEERITAVATE TEGEVUSTEGA	20
3 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	24
3.1 LOODUSKESKKONNA KIRJELDUS	24
3.1.1 MAASTIK JA GEOLOOGIA	24
3.1.2 PÕHJAVESI JA PINNAVEEKOGUD	25
3.1.3 KAITSEALUSED LOODUSOBJEKTID JA NATURA 2000 ALAD	26
3.2 MAAKASUTUS	28
3.3 VEEKASUTUS	28
3.4 MUUD KITSENDUSED	29
3.5 MÜRA, VIBRATSIOON, ÕHUSAASTE	29
3.6 KULTUURIPÄRAND	29
4 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV KESKKONNAMÕJU	32
4.1 MÕJU ÕHUKVALITEEDILE	32
4.2 MÕJU MÜRATASEMELE	33
4.3 MÕJU PINNASELE, PINNA- JA PÕHJAVEELE	34
4.4 MÕJU KAITSEALUSTELE, SH MUINSUSKAITSEALUSTELE ALADELE JA OBJEKTIDELE	34
4.5 VISUAALNE MÕJU	35
4.6 KUMULATIIVNE JA PIIRIÜLENE MÕJU	36
4.7 OHT INIMESE TERVISELE VÕI KESKKONNALE, SH ÕNNETUSTE ESINEMISE VÕIMALIKKUS	36
4.8 SOTSIAALNE MÕJU	37
5 KOKKUVÕTE JA JÄRELDUSED	38
6 KASUTATUD MATERJALID	41

1 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINDAMISE

EESMÄRK, VAJADUS JA ÜLESEHITUS

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu eesmärk on selgitada välja Otepää valla üldplaneeringut muutva Valga mnt 1a, 1c, 1d, 1e katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringuga (algatamata) kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi ka *KSH*) algatamise ja koostamise vajalikkus.

Ugandi Capital OÜ esitas 31.07.2018 kirjaga nr 6-7/1591 Otepää Vallavalitsusele ettepaneku kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine Valga mnt 1a, Valga mnt 1c, Valga mnt 1d ja Valga mnt 1e katastriüksustele kuni 27 m kõrguse ärihoone(te) ja parkimislahenduse planeerimiseks.

Otepää Vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14 kehtestatud Otepää valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala määratud keskuse maaks ning keskuse maal on määratud hoone suurimaks lubatud kõrguseks 12 meetrit ja kolm korrust. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on PlanS § 142 lõike 1 punkti 2 kohaselt üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine. Valga mnt 1a, 1c, 1d, 1e katastriüksustele ja lähialale kavandatava detailplaneeringuga soovitakse teha ettepanek muuta Otepää valla üldplaneeringuga määratud keskuse maal ehitatavate hoone suurimat lubatud kõrgust.

PlanS § 142 lõike 6 järgi tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punkti 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 3 otsustatakse strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus lähtudes:

- 1) strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust;
- 2) strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast;
- 3) KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohast.

Järgnevad § 33 lõiked 4 ja 5 täpsustavad § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 sätestatud.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 3 punktis 1 nimetatud asjaolude (planeerimisdokumendi iseloom ja sisu) hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

- 1) missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
 - 2) missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
 - 3) strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
 - 4) strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
 - 5) strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.
- (5) Käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 2 nimetatud asjaolude (planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõju) hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:
- 1) mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
 - 2) oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
 - 3) mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
 - 4) eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
 - 5) mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
 - 6) eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 peab keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsima seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi (§ 33) lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

KeHJS § 2³ põhjal on asjaomasteks asutusteks asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu. Nende hulka võivad võivad olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse iseloomust kuuluda Kaitseministeerium, Keskkonnaministeerium, Kultuuriministeerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Maaeluministeerium, Rahandusministeerium, Siseministeerium, Sotsiaalministeerium ja nende valitsemisalas tegutsevad valitsusasutused, kohaliku omavalitsuse üksus ning teised asjaomased asutused. Otepää Vallavalitsus määrab asjaomased asutused, kelle käest küsib seisukohta KSH vajalikkuse üle otsustamisel.

KSH eelhindamine, mille käigus selgitatakse välja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus, viiakse läbi KeHJS § 33 lõigete 3-5 kohaselt, lähtudes seejuures Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest, asjakohastest juhenditest ja heast tavast.

2 STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU

2.1 Kavandatava tegevuse asukoht

Detailplaneeringuala asub Valga maakonnas Otepää linna idaküljel Otepää linnamäe oru lääneserval (Joonis 1. Detailplaneeringuala paiknemine Otepää linnas (Maa-ameti maainfo kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee/maps/....>, 19.09.2018) ja Joonis 2).



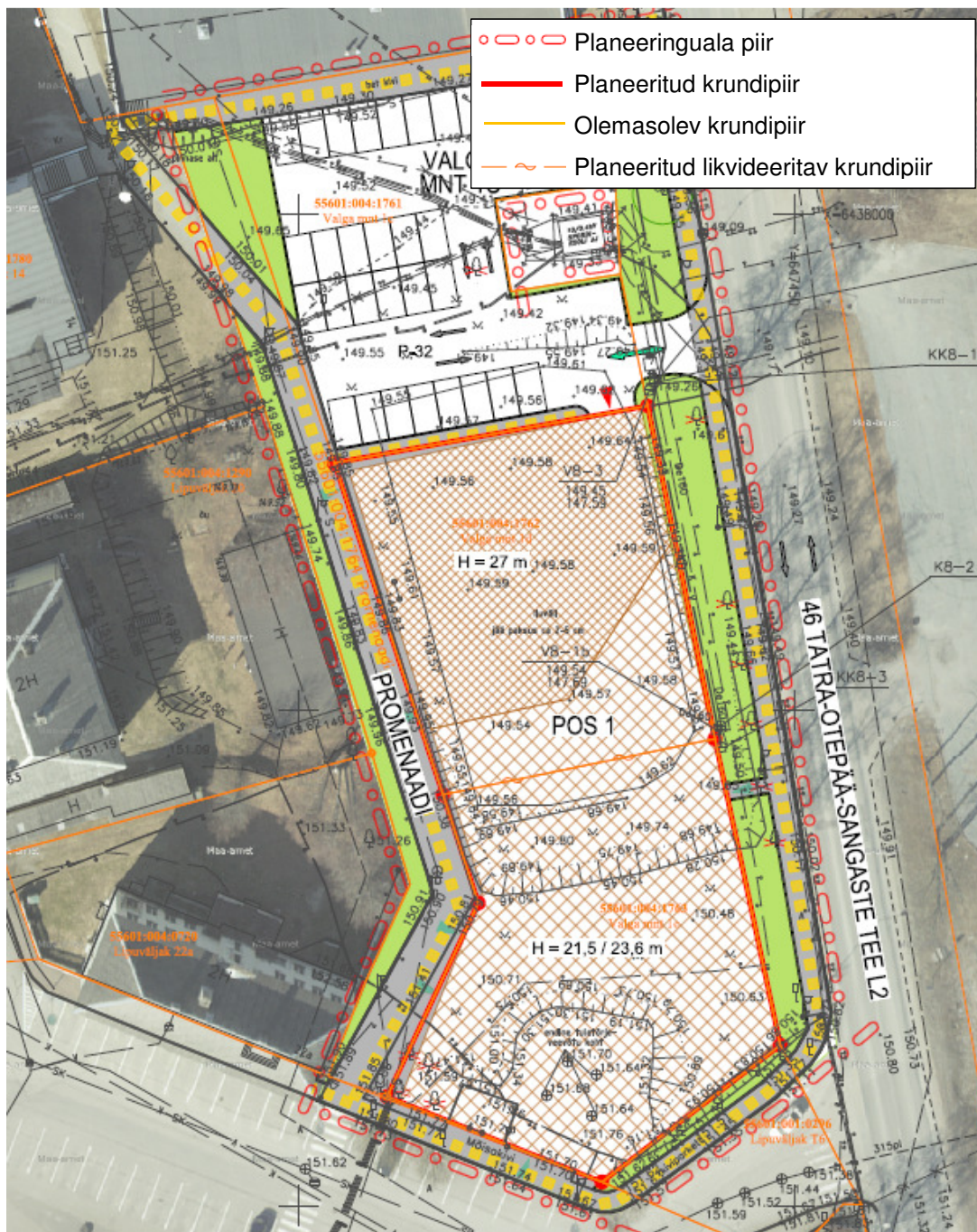
Joonis 1. Detailplaneeringuala paiknemine Otepää linnas (Maa-ameti maainfo kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee/maps/....>, 19.09.2018)



Joonis 2. Detailplaneeringuala lähiümbrus, pildistamise aeg 07.06.2017 (Maa-ameti foto-ladu, <https://www.maaamet.ee/fotoladu>)

Ugandi Capital OÜ esitas 31.07.2018 kirjaga nr 6-7/1591 Otepää Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku, mille kohaselt on planeeringualaks Valga mnt 1a (kü tunnus 55601:004:1520), Valga mnt 1c (kü tunnus 55601:004:1761), Valga mnt 1d (kü tunnus 55601:004:1762) ja Valga mnt 1e (kü tunnus 55601:004:1763) katastriüksused.

Detailplaneeringu algatamise eelne eskiislahendus arvestab planeeringualasse ka Promenaadi (kü tunnus 55601:004:1764) ning osaliselt 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee L2 (kü tunnus 55601:004:0016) ja Lipuväljak T6 (kü tunnus 63601:001:0295) katastriüksuse (Joonis 3).



Joonis 3. Detailplaneeringu algatamise eelne eskiislahendus (AB Artes Terrae OÜ, 25.07.2018)

Otepää Vallavalitsuse planeerimisteenistuse 04.09.2018 edastatud info ning Otepää Vallavolikogu 23.08.2018 istungi protokoll nr 1-1 kohaselt otsustati planeeritava alana käsitleda ca 4850 m² suurust ala, mis hõlmab järgnevaid katastriüksuseid (Joonis 4):

- Valga mnt 1a (kü tunnus 55601:004:1520, registriosa nr 2424040);
- Valga mnt 1c (kü tunnus 55601:004:1761, registriosa nr 1791840, Otepää valla omandis);
- Valga mnt 1d (kü tunnus 55601:004:1762, registriosa nr 2274540, Ugandi Capital OÜ omandis);
- Valga mnt 1e (kü tunnus 55601:004:1763, registriosa nr 2274640, Ugandi Capital OÜ omandis);
- Lipuväliak T6 (kü tunnus 63601:001:0295);

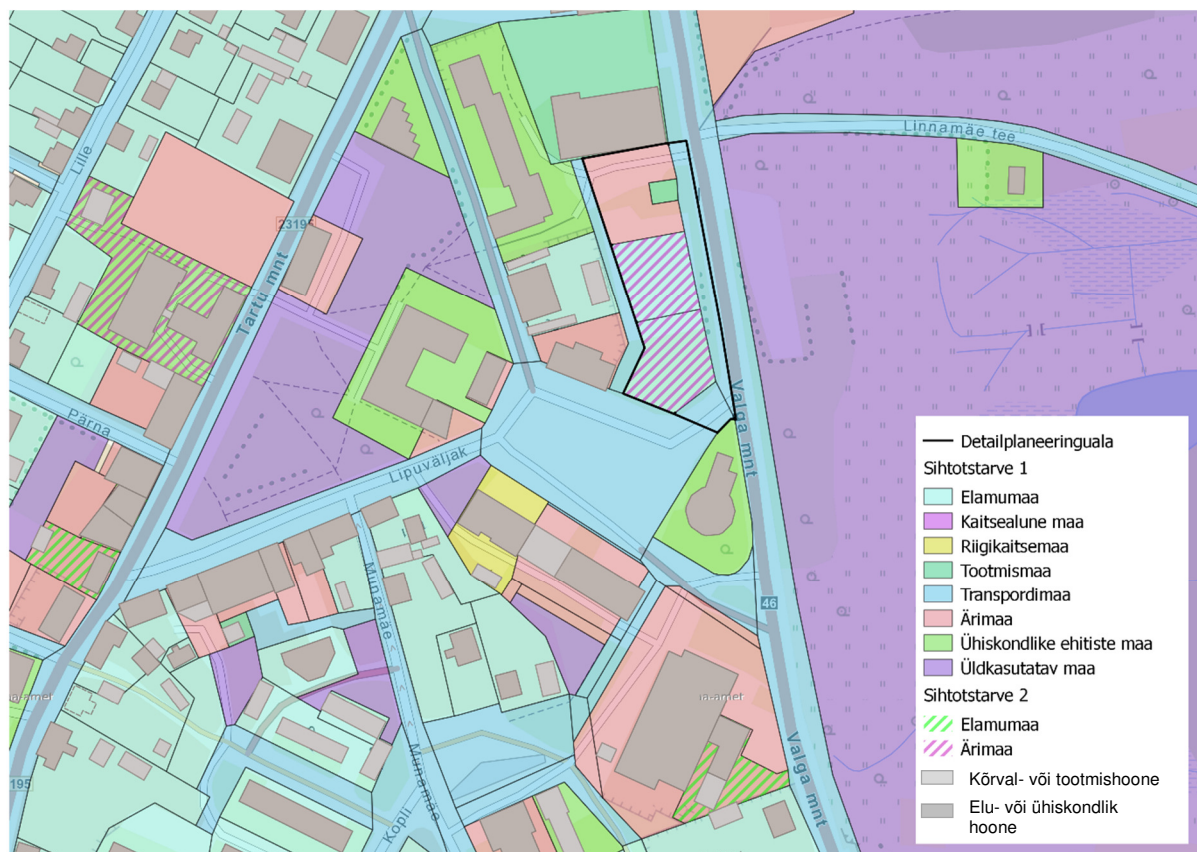
- 1015 m² ulatuses 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee L2 (kü tunnus 55601:004:0016, registriosa nr 7315550).



piirneval Lipuväljaku 26 katastriüksusel (kü tunnus 55601:004:1330) asub restoran Ugandi Resto. Planeeringualast põhjas asub Valga mnt 1b katastriüksusel (kü tunnus 55601:004:1640) Maxima kauplus, loodes Lipuväljak 14 katastriüksusel (kü tunnus 55601:004:1780) Audentese spordigümnaasium ja läänes Lipuväljak 22a katastriüksusel (kü tunnus 55601:004:0720) ärihoone.

Lähim elamu on Lipuväljak 20 katastriüksusel (kü tunnus 55601:004:1290) planeeritavast alast ca 30 m kaugusel läänes asuv kahekorruseline korterelamu.

Maakasutusest Otepää südalinnas annab ülevaate joonis 5.



Joonis 5. Maakasutus detailplaneeringuala ümbruses (Maa-ameti katastriüksuse andmed 19.09.2018 seisuga, <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Andmete-tellimine/Avaandmed/Katastriuksuse-andmed-p610.html>; aluskaart Maa-ameti Eesti topograafia andmekogu (ETAK) kaart)

2.2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

Kavandatava tegevuse kirjeldus põhineb Ugandi Capital OÜ 31.07.2018 kirjaga nr 6-7/1591 Otepää Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekul, üldplaneeringu muutmist käsitleval taotluse lisal ning detailplaneeringu eskiislahendusel.

Detailplaneeringuga soovitakse liita Valga mnt 1d ja Valga mnt 1e katastriüksused üheks krundiks, millele rajada majutushoone, mille lisafunktsiooniks saaks olla ka väikesemahuline kauplus, toitlustus jms majutuse juurde kuuluv abifunktsioon (Joonis 6).



Joonis 6. Vaade detailplaneeringualale kagu suunast (AB Artes Terrae OÜ, 25.07.2018)

Detailplaneeringu eskiislahenduse alusel on Valga mnt 1d ja Valga mnt 1e katastriüksuste liitmisel tekkiva 2214 m² suuruse krundi kasutamise otstarve 75-100% ulatuses majutushoone maa, 0-25% ulatuses kontori- ja büroohoone maa ja 0-25% ulatuses kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa. Detailplaneeringu eskiislahenduse järgi on osa hoonestusalast (sh keskväljakuäärne hooneosa) suurima kõrgusega 21,5 või 23,6 meetrit (Joonis 7) ning osa (pindalaliselt väiksem osa) kõrgusega 27 meetrit (Joonis 8). Suurimaks lubatud maapealsete korruste arvuks planeeritakse 7 ja maa-aluste korruste arvuks 2 ning hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks kavandatakse 2119 m².

Kogu majutushoone jaoks vajalik parkimine soovitakse lahendada majutushoone mahus maa-aluste korrustena (kuni kaks korrust). Lisaks soovitakse luua avalik parkimise võimalus, mis on vajalik nii Otepääl toimuvate suursündmuste ajal kui ka igapäevaseks Audentese Spordigümnaasiumi ja Maxima kaupluse klientide teenindamiseks. Valga mnt 1c kinnistule, mida kasutatakse parkimiseks ka praegu, on Ugandi Capital OÜ nõus enda kuludega välja ehitama Otepää valla omandisse jääva korrektse parkimislahenduse avalikuks kasutamiseks.

Detailplaneeringu eskiislahenduses on määratud 1235 m² suuruse krundi kasutamise otstarbeks tee ja tänava maa. Parklasse on kavandatud kaks juurdepääsuteed Tatra-Otepää-Sangaste teelt (Joonis 8). Tatra-Otepää-Sangaste tee äärde, Lipuväljak T6 katastriüksusele ning eskiisjoonise alusel ka Promenaadi maaüksusele on planeeritud haljasala ja jalgteed.



Joonis 7. Vaade detailplaneeringualale lõunast Tatra-Otepää-Sangaste teelt (vasakul) ja Otepää keskväljakult (paremal) (AB Artes Terrae OÜ, 25.07.2018)



Joonis 8. Vaade detailplaneeringualale Tatra-Otepää-Sangaste teelt põhjast (AB Artes Terrae OÜ, 25.07.2018)

Eskiislahenduse puhul on lubatud peamised välisviimistlusmaterjalid krohv, betoon, tellis, klaas, metall, puitlaudis, imiteerivaid materjale ei kasutata.

Alal puudub olemasolev varustatus tehnovõrkudega. Planeeringuga lahendatakse planeeringuala veevarustus linna ühisveevärgist ja reoveekanalisatsioon linna ühiskanalisatsiooni, samuti soojavarustus, side- ja elektrivarustus, milleks küsitakse planeeringu koostamise staadiumis tehnilised tingimused trasside valdajalt.

Tulenevalt Otepää valla üldplaneeringuga sätestatud tingimustest tuleb keskuse maa-alal üldplaneeringu muutmisel läbi viia arhitektuurivõistlus, mille puhul on ülesandeks kontaktvõõndi

analüüsi abil luua Otepää kesklinna sobituv arhitektuurilahendus. Esitatud tööde seast valib kõige paremini konteksti sobituva lahenduse välja žürii.

2.3 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja roll kavandatud tegevuse elluviimiseks

Kavandatava tegevuse puhul on detailplaneeringu koostamine kohustuslik tulenevalt PlanS § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Otepää valla üldplaneeringu (kehtestatud Otepää Vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14) peatükk 3.1 määratleb detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud. Üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks PlanS-s nimetatud juhtudel kompaktse asustusega alad nagu Otepää linn.

PlanS § 126 lõige 1 loetleb detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded, millest PlanS § 126 lõike 2 kohaselt on kohustuslik lahendada: 1) planeeringuala kruntideks jaotamine; 2) krundi hoonestusala määramine; 3) krundi ehitusõiguse määramine; 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; 5) ehitise ehituslike tingimuste määramine.

Detailplaneering on ehitusprojekti(de) koostamise alus, kuna annab ehitusõiguse ja muud vajalikud sisendparameetrid ehitiste ja rajatiste kavandamiseks.

2.4 Seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Detailplaneeringuala asub Valga maakonnas Otepää vallas Otepää linnas. Järgnevalt on käsitletud vastavaid kõrgema taseme strateegilisi planeerimisdokumente ning naabruses varasemalt kehtestatud detailplaneeringuid.

Valga maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud Valga maavanema 15.12.2017 korraldusega nr 1-1/17-417) peamisteks eesmärkideks on:

- toetada maakonna sellist ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumistruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv väheneb;
- tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega.

Otepää on üheks Valgamaa piirkondlikuks keskuseks. Valga maakonna ruumilise arengu analüüsi kohaselt on Otepää kui kesklinna mõjukus maakonnas suhteliselt tagasihoidlik, kuid linn omab spordi- ja puhkepiirkonnana tuntust kogu Eestis ning ka väljaspool, olles reklaamivõimaluseks kogu maakonnale. Valga maakonna ruumilise arengu analüüsi alusel nähakse majanduselu jätkusuutlikkuse tagajana muu hulgas orienteeritust olemasolevaid loodusväärtusi esile tõstvate puhkemajandusele.

Maakonnaplaneeringu peatüki 3.1.4 kohaselt on linnalise keskkonna arendamise eesmärk polüfunktsionaalse linnaruumi tekitamine, kus erinevate funktsioonide koondamise kõrval tähtsustatakse ka linnaruumi kvaliteeti, harmoonilisust ja inim mõõtmelisust, kusjuures viimase puhul loetakse inimsõbralikuks kuni 4-korruselise hoonestuse, mis lähtub üldjuhul väljakujunenud linnaehituslikust ilmast. Linnalise keskkonna kujunduses peetakse oluliseks ka haljastuse

mitmekesisust, selgelt piiritletud tänavaruumi loomist ning inimese tasandil paiknevate hoonestuselementidega avatud fassaadide loomist.

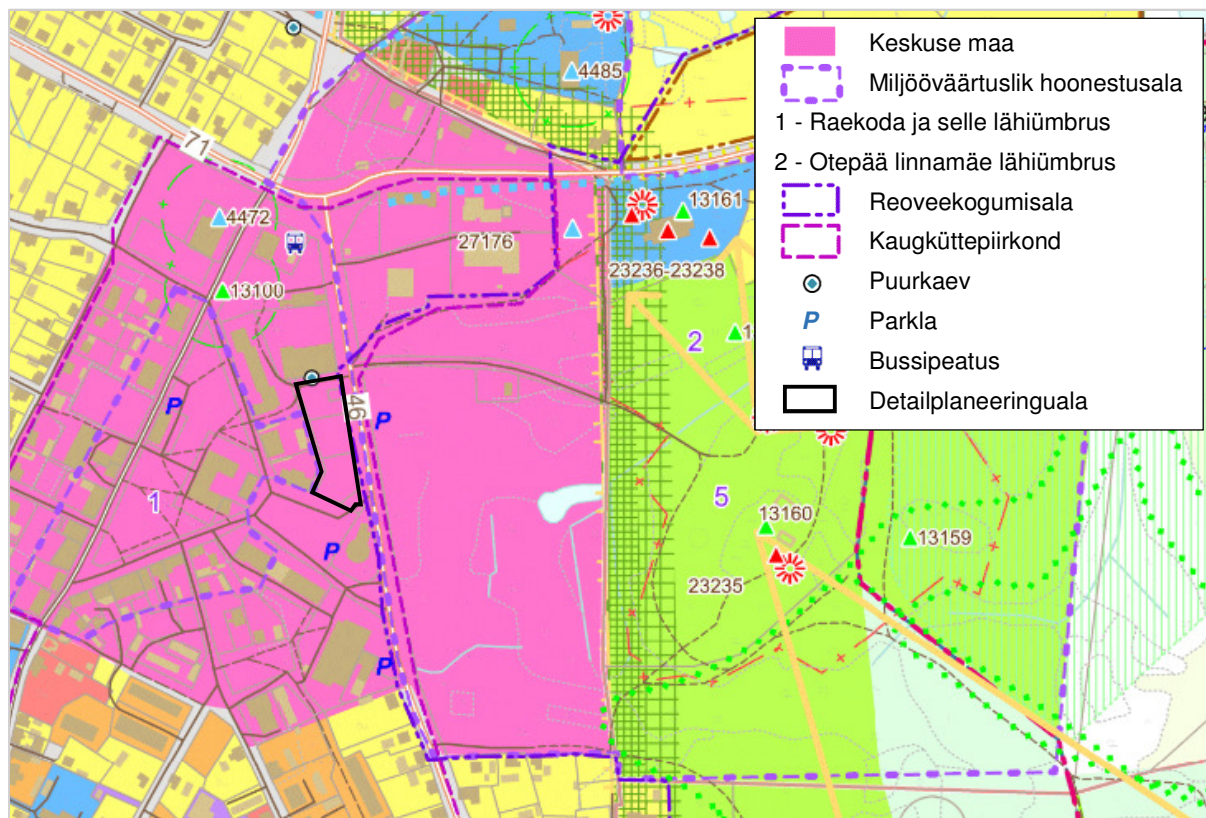
Maakonnaplaneeringuga tõstetakse esile puhke- ja turismimajanduse olulisust, mida toetab detailplaneeringuga kavandatav majutusvõimaluse loomine. Kavandatav tegevus ei ole hoonete korruste arvu osas vastavuses maakonnaplaneeringu linnalise keskkonna kujundamise põhimõtetega. Teisalt jääb detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala selgelt piiritletud tänavaruumi.

Otepää valla üldplaneeringus (kehtestatud Otepää Vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14) tõstetakse samuti esile piirkonna tuntust turismi- ja spordipiirkonnana. Ettevõtlus on orienteeritud eelkõige puhke- ja turismimajandusele, mille üldiseks suunaks ja eesmärgiks on korraldada kohaliku ja rahvusvahelise tähtsusega spordivõistlusi, võimaldades kohalikele elanikele ja külalistele parimat teenindust, sh majutus- ja toitlustusteenust. Keskkonnaväärtustest ja üldistest arengupõhimõtetest lähtuvalt on Otepää valla ruumilise arengu eesmärkide seas esile toodud turismiteenuste, puhkevõimaluste ja olemasolevate spordikeskuste edasiarendamine ja sealsete puhke- ja sporditingimuste mitmekesistamine ning uute rekreatsioonivõimaluste loomine arvestades maastiku taluvusvõimega. Lisaks on oluliseks olemasoleva asustusstruktuuri ja miljööväärtuslike piirkondade säilitamine, parendamine ja edasiarendamine; looduskeskkonna ning omapärase maastikumiljöö säilitamine ja eksponeerimine; Otepää linna roheline üldilme säilitamine.

Otepää linnasüdames (keskväljaku, selle ümbruse ning linnamäe oru piirkonnas) soovitakse välja arendada linnaehituslikult atraktiivne keskusala. Oluline on funktsionaalse avatud ruumi olemasolu ning traditsioonilise keskväljaku väljakujundamine, mille olemasolu ja avalikus kasutuses hoidmine tõstab oluliselt elukeskkonna kvaliteeti. Detailplaneeringuala asub üldplaneeringu alusel keskuse maa-alal (Joonis 9), mille eesmärgi ja tingimusi kirjeldab üldplaneeringu peatükk 2.3.

Keskuse maa-alana määratletud alal võivad asuda elamud, kaubandus- ja teenindus ning avalikku teenust pakkuvad asutused, eelistatakse segafunktsiooniga hoonete kasutusele võtmist ning tuleb tagada avalikult kasutatavate haljasalade ja parkide olemasolu. Keskusefunktsiooni tuleb rõhutada ala eriilmeliseks kujundamise kaudu ning avalike teenuste suunamisega keskusesse.

Keskuse maal tuleb hoonestuse planeerimisel järgida naaberalade hoonestuse arhitektuurseid lahendusi, mahte ja korruselisust ning arvestada miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse-, kasutus- ja ehitustingimustega, mida kajastab üldplaneeringu peatükk 3.4.



Joonis 9. Detailplaneeringuala paiknemine Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaani

Otepää linna keskses on miljööväärtusliku hoonestusala määratud raekoda ja selle esine haljasala, Tartu mnt ja Lipuväljaku tn hoonestus. Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt asub detailplaneeringualast vahetult läänes ja idas miljööväärtusliku hoonestusala määratletud ala.

Miljöo säilimiseks kehtestatud kaitse-, kasutus- ja ehitustingimustega nähakse ette, et uushoonestus sobitatakse miljöösse, arvestatakse väljakujunenud ehitusjoont ja olemasolevate hoonete mahtu. Sellest tulenevalt on keskuse alal lubatud korruselisus 3 korrust ning hoone kõrgus 12 meetrit (möödetuna maapinnast katuse harjajooneni). Uushoonestuse puhul on oluline, et arhitektuur järgib kaasaegseid lahendusi, sobitades need olemasoleva miljöo ja keskuväljaku terviklahendusega. Soovitav on läbi viia arhitektuurikonkurss, et leida parim arhitektuurne ja funktsionaalne lahend keskusalale.

Parima arhitektuurse ja funktsionaalse lahenduse kujundamise eesmärgil võib Otepää vallavalitsus keskuse maal avalikkusele suunatud uute hoonete ehitamisel või olemasolevatele täiendavate mahtude projekteerimisel ka nõuda arhitektuurikonkurssi läbiviimist detailplaneeringu koostamise raames (arendaja poolt). Arhitektuurikonkurssi žürii liikmed (kelle hulka peavad kuuluma ka arhitektid) ja liikmete arvu määravad arendamisest huvitatud isik ja Otepää Vallavalitsus konsensuse alusel.

Arhitektuurikonkurss, kontaktvõõndi analüüs ja sotsiaalsete mõjude hindamise läbiviimine on tingimuseks ka siis, kui detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel.

Lisaks raekoja ümbrusele on miljööväärtuslikuna määratletud ka linnamägi ja selle lähiümbrus. Keskuse maa arendamisel soovitakse linnamäe org siduda keskusalaga ning luua eeldused selle oru väärtustamiseks ja kasutusele võtmiseks puhkealana.

Keskuse alal kasutamise tingimustes ning üldplaneeringu peatükis 3.10.2 on käsitletud ka parkimist. Otepää linna keskuse maal suuremahulise äritegevuse või -keskuse rajamisel lahendatakse parkimine kas parkimismaja või maa-aluse parkla rajamisega ning tuleb arvestada jalgrattaparklate rajamise vajadusega. Lisaks on peatükis välja toodud tingimused suurematele parkimisaladele (rohkem kui 20 parkimiskohta) rajamiseks ja kujundamiseks.

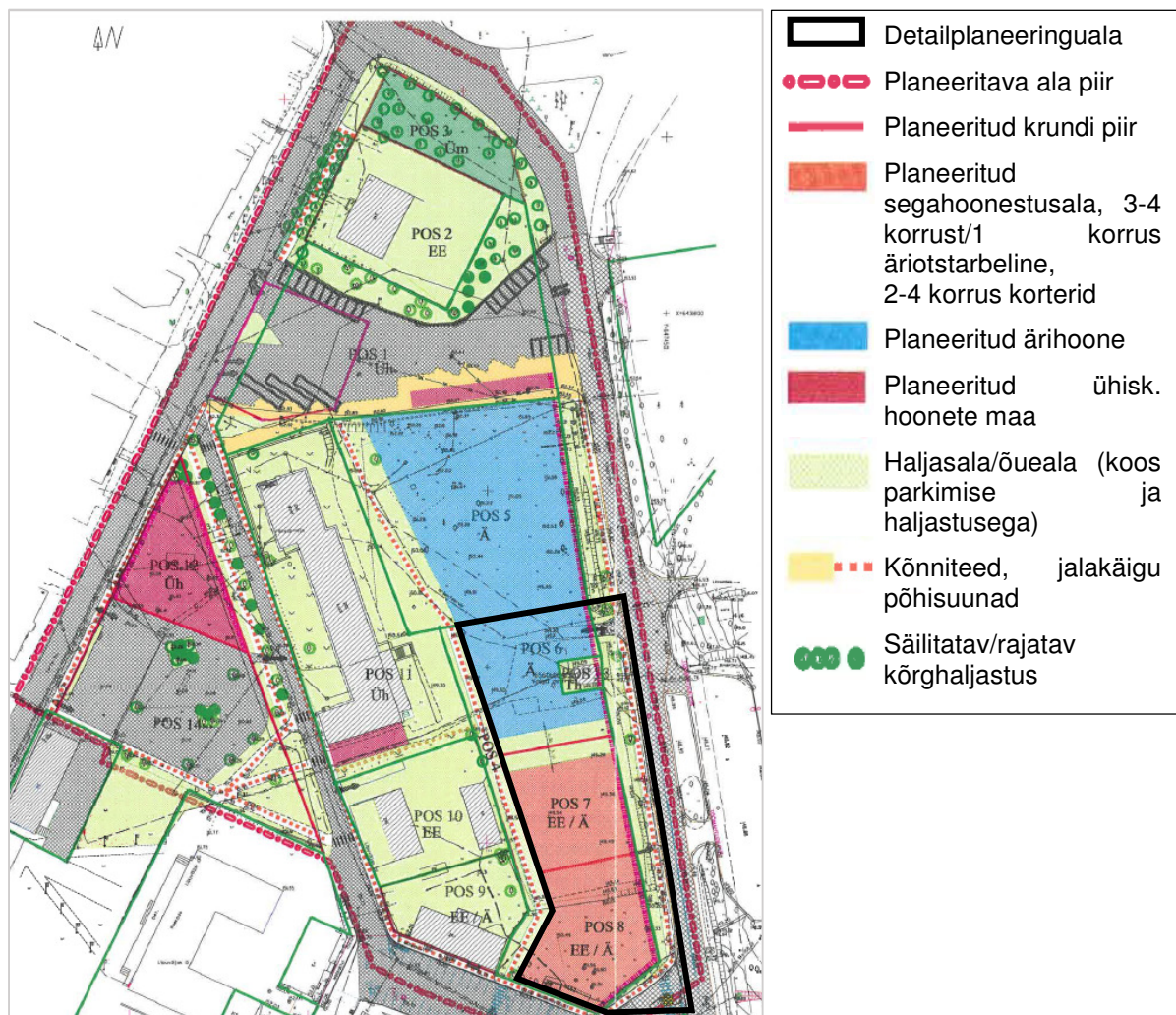
Otepää valla üldplaneeringu peatükk 3.1 määratleb detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud, mille kohaselt on PlanS-le tuginedes Otepää linnas uue hoone rajamisel detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Kavandatav tegevus toetab üldplaneeringus välja toodud spordi-, puhke- ja turismimajanduse arengut ning majutusteenuse ja lisafunktsioonina kaupluse, toidlustus- või muu majutuse juurde kuuluva abifunktsiooni võimaldamise kaudu linna keskuse funktsionaalsuse ja atraktiivsuse tõstmist.

Kavandatav tegevus ei ole hoone kõrguse osas vastavuses üldplaneeringu peatükis 2.3 esitatud keskuse maa-alade kasutamise eesmärkide ja tingimustega. PlanS § 142 lõike 1 punkti 2 kohaselt tähendab üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral vastavat ettepanekut sisaldada. Üldplaneeringu kohaselt tuleb omavalitsuse kaalutusotsuse alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise raames viia läbi arhitektuurikonkurss, kontaktvõõndi analüüs ja sotsiaalsete mõjude hindamine.

Planeeritav hoonealune parkla on kooskõlas keskuse maa kasutustingimustega. Avalikuks kasutamiseks rajatava parkla puhul tuleb järgida üldplaneeringu peatükis 3.10.2 määratud tingimusi.

Detailplaneeringualal kehtib Otepää Vallavolikogu 17.02.2005 otsusega nr 1-4-6 kehtestatud **Tartu mnt-Lipuväljak-Valga mnt kvartali detailplaneering**. Detailplaneeringuga hõlmati Valga mnt ja Tartu mnt vaheline keskväljakust põhja suunas jääv maa-ala (Joonis 10). Planeeringu eesmärgiks oli uushoonestamise võimaluste väljaselgitamine, sellega seonduva liiklusskeemi ja kruntidele juurdepääsude määramine, uushoonestuse funktsionaalne ja ruumiline sidumine olemasoleva linnakeskkonnaga ning Otepää Külakeskus hoonestuskava ja krundi logistiline tsoneerimine.



Joonis 10. Detailplaneeringuala paiknemine Tartu mnt-Lipuväljak-Valga mnt kvartali detailplaneeringu põhijoonisel

Detailplaneeringuga määrati Valga mnt 1c kinnistule (kü tunnus 55601:004:1761) sihtotstarbeks ärimaa ning ehitusõiguseks on lubatud kuni 2 hoonet kõrgusega kuni 7 m ja 2 korrust. Lubatud täisehitusprotsent krundil on 86,8% (krundi pindala on 1235 m², lubatud suurim ehitistealune pind 1073 m²).

Detailplaneeringuga määrati Valga mnt 1d (kü tunnus 55601:004:1762) ja 1e (kü tunnus 55601:004:1763) kinnistute kasutamise sihtotstarbeks elumaa ja ärimaa, sihtotstarvete suhtarv määratakse projekteerimistingimustega. Planeeringu kohaselt on alale seega võimalik projekteerida osalise ärifunktsiooniga korterelamud. Täisehitusprotsenti ei ole planeeringus välja toodud. Mõlemale krundile on lubatud ehitada üks hoone kõrgusega kuni 12,5 meetrit. Lubatud korruselisus on kuni 4 korrust, millest viimase korruse võib ehitada 70% ehitise alusesse pinna ulatuses. Põhijoonisel on alal märgitud segahoonestusalana, kus hoonetel on 3-4 korrust, millest esimesel on äriotstarbeline kasutus ning 2-4 korrusel korterid.

Detailplaneeringuga on lahendatud tehnovõrkude trassidega liitumine kuni krundi piirini. Krundisisesed tehnovõrkude trasside asukohad määratakse projekteerimisstaadiumis.

Planeeringu järgselt on rajatud Tartu mnt 1 kinnistule (kü tunnus 55601:004:1770) Otepää Turismiinfokeskus, mida ühendab linna keskväljakuga Valga mnt 1b ja Promenaadi maaüksustel kulgev jalgte. Uushoonestus on realiseeritud ka Valga mnt 1b (kü tunnus 55601:004:1640, Maxima kauplus) ja Tartu mnt 1b katastriüksusel (kü tunnus 55601:004:0009, Otepää kiirabijaam).

Kavandatava tegevusega ette nähtud maakasutus ei ühti varasema detailplaneeringuga Valga mnt 1a, 1c, 1d ja 1e kinnistutel määratud kasutamise sihtotstarbega. Valga mnt 1a, 1d ja 1e kinnistutele kavandatavate hoonete kõrgus ületab Tartu mnt-Lipuväljak-Valga mnt kvartali detailplaneeringus ette nähtud kõrguse.

Planeeritava ala naabruses on Otepää Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 1-4-50 kehtestatud **Lipuväljak 24, Lipuväljak 24a, Lipuväljak 28, Lipuväljak 28a kinnistute ja lähiümbruse detailplaneering.**

Detailplaneeringuga tehti ettepanek Otepää valla üldplaneeringut muutva Valga mnt 1a, 1c, 1d, 1e katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu alast üle keskväljaku asuval Lipuväljak 24 katastriüksusel (kü tunnus 55601:004:0041) asuva hoone likvideerimiseks ning uue kuni 24 meetrit kõrguse hoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu kehtestamise otsuse kohaselt menetleti detailplaneeringut planeerimisseaduses üldplaneeringut muutmise detailplaneeringule kehtiva korra alusel. Otepää Vallavalitsus oli detailplaneeringut algatades seisukohal, et ärilise aspekti osas jäävad kuni 12 m kõrgused ja kuni 3-korruselised hooned tänapäeva ärihoonete vajadustele selgelt alla, mistõttu lubati detailplaneeringuga hoone kõrguseks 500 m² ulatuses kuni 24 meetrit ja 1000 m² ulatuses kuni 15 m. Detailplaneeringu kehtestamisega seoses toimus Otepää Vallavalitsuses 09.01.2013 arhitektide ümarlaud, kus jõuti seisukohale, et Otepää linnas võiks üksikutele juhtudel lubada ka kõrgemaid hooneid kui 12 m ning oluline oleks väljaku muutmise kitsamaks läbi ehitusjoone toomise väljakule lähemale. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse kohaselt selgub arhitektide ümarlaua protokollist, et neli arhitekti pooldasid 24 m kõrguse hoone kavandamist, ühel ei olnud seisukohta kõrguse osas ning kolm arvasid, et hoone kõrgus võiks olla alla 24 m (12-20 m). Määravaks sai kohalike arhitektide (U. Künnap, I. Taukar, A. Vahrušev) arvamus, st hoone kõrgusega 24 m on sobiv. Protokollist ei selgu, et nimetatud hoone maht oleks sobiv.

Planeeringu järelevalve teostaja (Valga Maavalitsus) leidis, et enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Otepää Vallavalitsusel täpsustada detailplaneeringu seletuskirjas Lipuväljak 24 kavandatava hoone sobivust, eelkõige hoone mahust lähtuvalt, planeeringus näidatud kohale ning detailplaneeringu kehtestamist Otepää Vallavolikogus täiendavalt kaaluda. Detailplaneeringu kehtestamise otsuses on kaalutletud hoonestuse suurimat kõrgust ning kehtestatud detailplaneeringu kohaselt jäi Lipuväljak 24 katastriüksusel hoone suurimaks lubatud kõrguseks 24 m. **Detailplaneeringuga Lipuväljak 24 katastriüksusel lubatud hoone kõrgus küll toetab kõrgemate hoonete rajamist piirkonda, detailplaneeringut tänaseks realiseeritud ei ole.**

Detailplaneeringualast idas, teisel pool Tatra-Otepää-Sangaste teed, asub Linnamäe org kinnistul (kü tunnus 55601:004:1870) kõvakattega parkimisplats. Otepää Vallavalitsuse planeerimisteenistuse edastatud andmetel on sellel alal Otepää Ajaloo Teemaplaneeringuga ette nähtud tänaseks välja ehitamata 47 parkimiskohaga parkla.

2.4.1 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonkaaluatluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

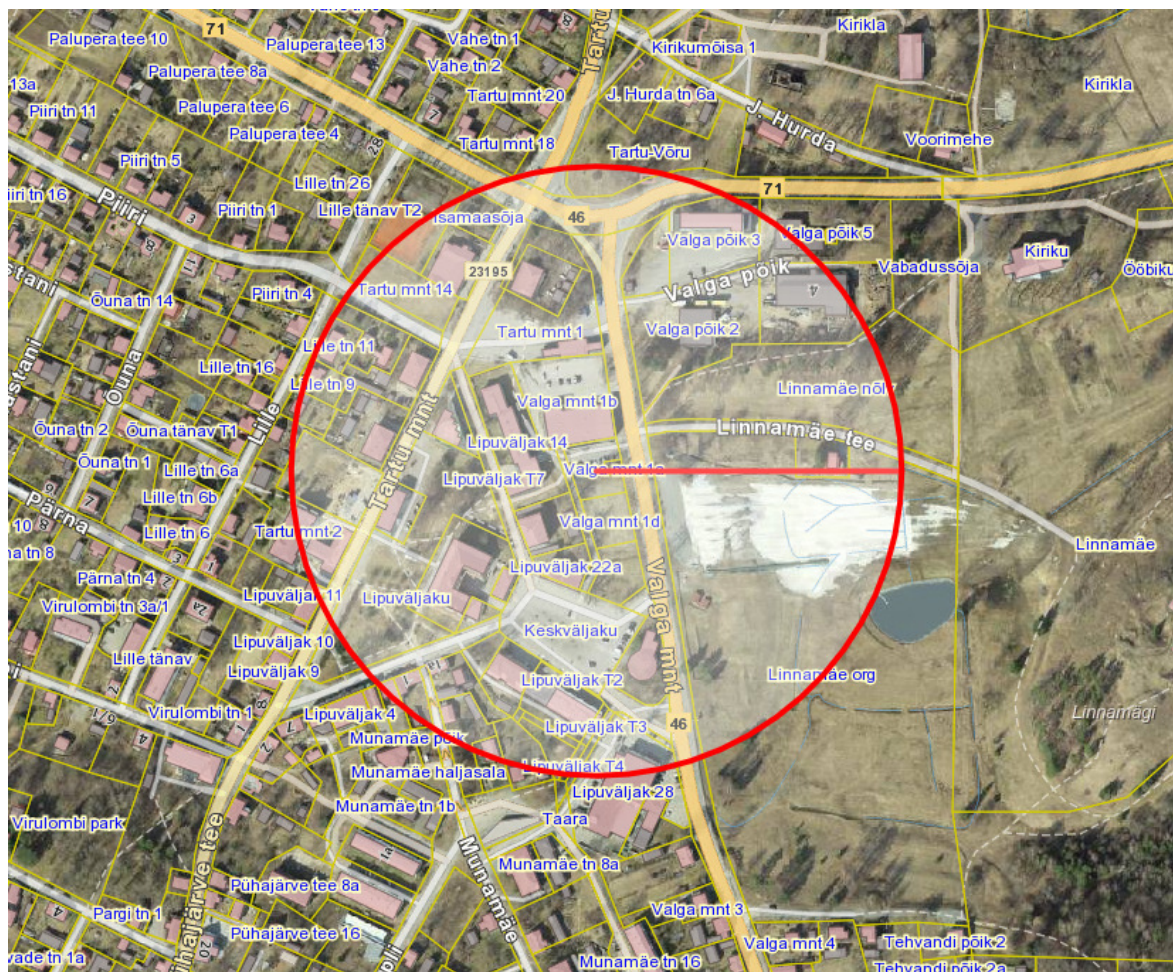
Eelhindangu objektiks olev kavandatav detailplaneering ei ole asjakohane ega oluline keskkonkaaluatluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

2.4.2 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonkaaluste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Eelhindangu objektiks oleva detailplaneeringuga kavandatu puhul arvestatav seos puudub.

2.5 Seos lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega

Planeeritava maa-ala kontaktvööndisse (Joonis 11) jääb lisaks peatükis 2.1 kirjeldatud naaberkiinnistute hoonetele ja asutustele ka linnamäe org, talvepark Otepää Winterplace, Otepää Turismiinfokeskus, bussijaam, kiirabijaam, tuletõrje depoo, raekoda, Otepää Vallavalitsus, Konsumi kauplus jmt.



Joonis 11. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi piir (Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu lisa 1 „Planeeritava maa-ala ja planeeritava maa-ala kontaktvööndi piir“)

Otepää Vallavalitsuse planeerimisteenistuse edastatud andmetel on Lipuväljak 13 katastriüksusel (kü tunnus 55601:004:1690) asuva raekoja hoone kõrgus 17,2 m, teised naabruskonna hooned ei ületa üldplaneeringuga seatud 12 m kõrguspiiri (Tabel 1).

Tabel 1. Detailplaneeringuala naabruses asuvate kinnistute sihtotstarve ning hoonete olemasolev ja planeeringutega lubatud ehitusalune pind ja hoonete kõrgus (Otepää Vallavalitsuse planeerimisteenistuse 04.09.2018 edastatud andmed)

Katastriüksus	Maa-ametis registreeritud sihtotstarve*	Planeeringuga määratud sihtotstarve	Pindala m ²	Ehitusalune pind m ²	Planeeringuga lubatud ehitusalune pind m ²	Olemasolev kõrgus	Planeeringuga määratud kõrgus
Tartu mnt 1	Trans. 100 %	Ü 100 %	3680	221,9	220,0	5,1	6
Valga mnt 1b	T 100 %	Ä 100 %	3507	1223,1	2678,0	6,6	7
Valga mnt 1c	Ä 100 %	Ä 100 %	1235		1073		7
Valga mnt 1d	E 75% Ä 25 %	E/Ä	1040		Projekteerimis- tingimustega		12,5
Valga mnt 1e	E 75 % Ä 25 %	E/Ä	1174		Projekteerimis- tingimustega		12,5
Lipuväljak 26	Ü 100 %		1650	477,8		8,5	
Lipuväljak 28	Ä 100 %	Ä 100 %	4974	1353	2417	10,2	11
Lipuväljak 24	Ä 100 %	Ä 100 %	1756	704	1500	9	24
Lipuväljak 22	R 100 %		1271	456		9/11,5	
Lipuväljak 13	Ü 100 %		3300	925		17,2	
Lipuväljak 22a	Ä 100 %	E/Ä	807	273	273	12	12
Lipuväljak 20	E 100 %	E 100 %	1320	409	409	12	12
Lipuväljak 14	Ü 100 %	Ü 100 %	3420	907	1057	7	7
Tartu mnt 1b	Ü 100 %	Ü 100 %	1017	458	871	6,2	9

*Trans – transpordimaa; T – tootmismaa; Ä – ärimaa; E – elumumaa; Ü – ühiskondlike ehitiste maa; R – riigikaitsemaa.

Detailplaneeringualast idas teisel pool Tatra-Otepää-Sangaste teed Linnamäe org kinnistul (kü tunnus 55601:004:1870) tegutseb Ugandi Meelelahutus OÜ-ga sõlmitud rendilepingu alusel talvepark Otepää Winterplace. Talvepargi tegutsemise perioodil ca 3 kuu vältel kasutatakse ka rendilepingu alast välja jäävat teeäärset kõvakattega parkimisplatsi.

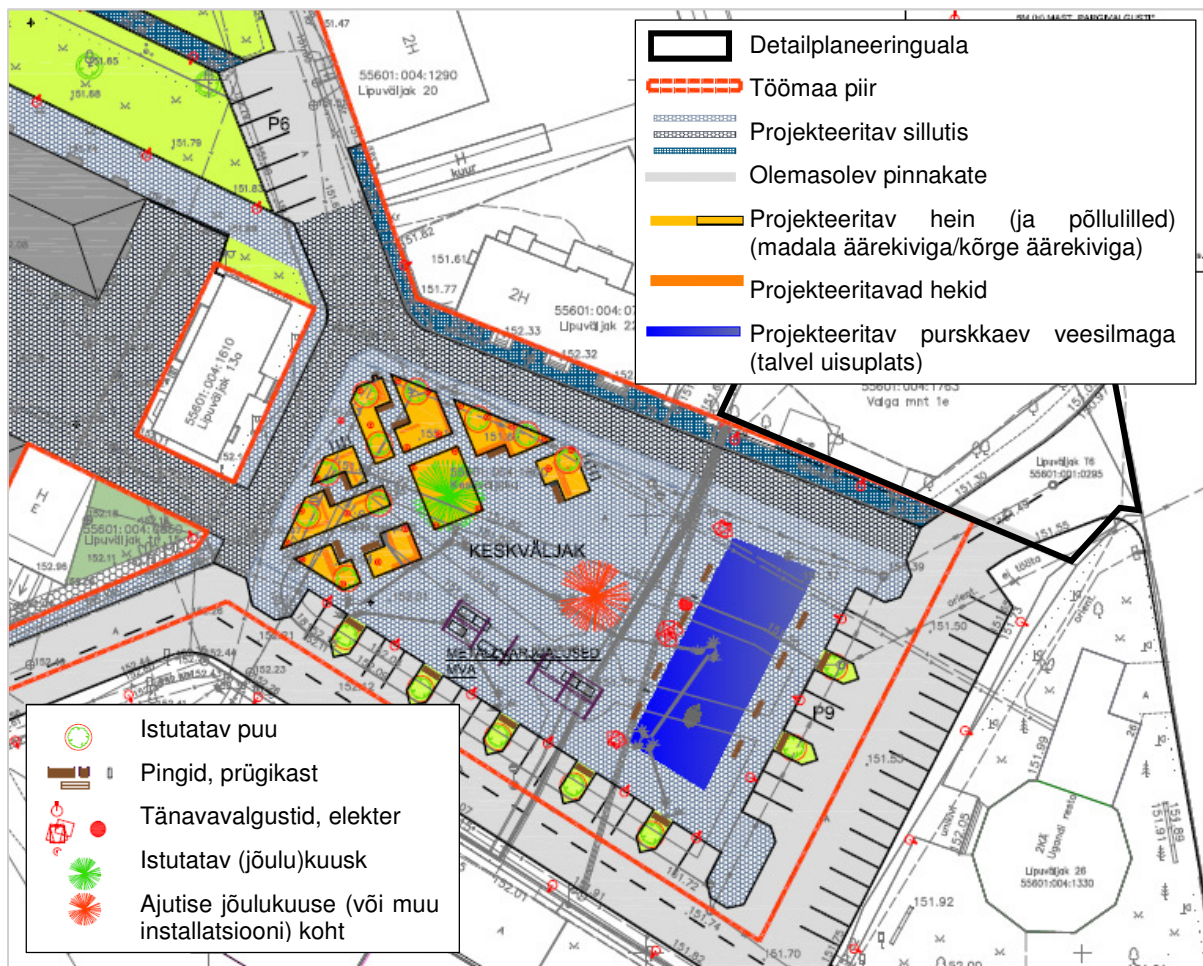
Otepää linnakeskme kohta koostati 2017. aasta alguses linnaruumilise lahenduse ideekonkurss, mille raames valitud lahenduse põhjal koostatud eskiisi alusel koostati **Otepää keskväljaku- ja lipuväljaku rekonstrueerimise eelprojekt** (Kadarik Tüür Arhitektid OÜ, 01.12.2017/15.06.2018). Põhiprojekti hange on lõppenud ja ehitustööd jäävad 2019. aastasse.

Eelprojekti kontseptsioon kombineerib esindusväljakut ning hubast ühisruumi lõkkeplatsi, mänguväljaku ning kogukonnamäe näol. Projektiga tuuakse esindusväljaku funktsiooniga lipuväljakul esile Otepääl pühitsetud sinimustvalge lipu saamisluu. Keskväljaku rekonstrueerimisega luuakse kohalikele

inimestele linnaruum, kus saab spontaanselt kohtuda, ühiselt vaba aega veeta ning kogukondlikult tähtpäevi pidada. Hubasem ja kasutajasõbralikum kujundus luuakse keskväljakule haljastuse ja väikevormide abil. Lipuväljak ning keskväljak on kavandatud nii, et need toimivad terviklikult üksteist täiendades.

Planeeritava ala äärne keskväljak koosneb eelprojekti peatüki 3.2.2 alusel kolmest erinevast tsoonist (Joonis 12):

- haljastatud plats koos istepinkidega;
- väljaku keskmes avatud plats, mida on võimalik kasutada tähtpäevade pidamiseks ning kohalike ürituste korraldamiseks;
- väljaku idaserval veesilm koos purskkaevuga, mida külmal ajal on võimalik kasutada uisuväljakuna.



Joonis 12. Detailplaneeringuala paiknemine Otepää keskväljaku- ja lipuväljaku rekonstrueerimise eelprojekti maastikuarhitektuuri asendiplaanil (Kadarik Tüür Arhitektid OÜ, 01.12.2017/15.06.2018)

Eelprojekti peatükis 3.3 käistletakse ka liikluskorraldust ja parkimist. Keskväljakut põhjast piiravad teed jäävad kasutamiseks ainult teenindavale transpordile ja piirnevate majade elanikele. Lipuväljak 20 hoone juurdepääsu tänav lõpeb kuue parkimiskohaga. Keskväljaku lääne- ja lõunapoolsesse külge on ette nähtud kokku 25 parkimiskohta. Projekteeritavale alale kavandatud kõnniteed arvestavad

olemasolevate jalakäijate teedevõrgustikuga. Projekteeritud kõnniteed rõhutavad juba olemasolevaid liikumissuundi, tehes jalakäijate liikumise alal võimalikult sidusaks ja lihtsaks.

3 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

3.1 Looduskeskkonna kirjeldus

3.1.1 Maastik ja geoloogia

Detailplaneeringuala asub Otepää kõrgustiku künklikul moreenmaastikul, kus kõrgete ja lamedate moreenküngaste vahele jäävad soostunud orud. Põhjast lõunasse kulgev Pühajärve orund jagab kõrgustiku kaheks. Selle vagumuse idanõlval, valdavalt ühel suuremal mõhnal asub Otepää linn. (Otepää valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2027, 2015)

Maa-ameti kaardirakenduse kõrgusandmete põhjal on detailplaneeringualal maapinna absoluutkõrgus vahemikus 149 kuni 151,5 m. Maa-ameti kallete ja nitaaditundliku ala kaardirakenduse alusel on alal tasane reljeef, kuid Valga mnt 1e katastriüksusel on maapinna kalle edelast kirdesse kohati 5-10%. Planeeringuala asub linnamäe oru serval, kus 150 m pikkusel distantstil ida suunas liikudes langeb maapinna kõrgus ca 20 m võrra.

Aluspõhja moodustavad Otepää linna aladel Kesk-Devoni lademe Aruküla kirjuvärvilised liivakivid, savid ja aleuroliidid, Otepää linna keskosas asuvad aluspõhjakiivid ca 70 m sügavusel (Otepää linna generaalplaan, 1988). Detailplaneeringuala piirkonnas avanevad 1985. aastal koostatud ehitusgeoloogia aruandes esitatud andmetel Kesk-Devoni Burtneki lademe liivakivid ja savid, mis lasuvad sügavamal kui 60 m maapinnast (ENSV KM Tartu õmblusvabriku „Sangar“ Otepää õmblusjaoskonna laiendamine, 1985).

Olenevalt aluspõhja reljeefist on pinnakatte paksus 40-175 meetrit. Pinnakate on koostiselt ja geneesilt keerukas, esineb moreeni, fluvioglatsiaalseid, limnoglatsiaalseid, soo- ja järvesetted. (Otepää linna generaalplaan, 1988).

Otepää valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel koosneb piirkonnas pinnakatte ülemine osa koosneb fluvioglatsiaalsest liivkruusast, harvem liivast, millel tihti lasub veeriste, kruusa ja liiva segu. Liivade ja kruusade all asuvad sageli sujuva üleminekuga jääjärvelised tolmlivad ja liivavid.

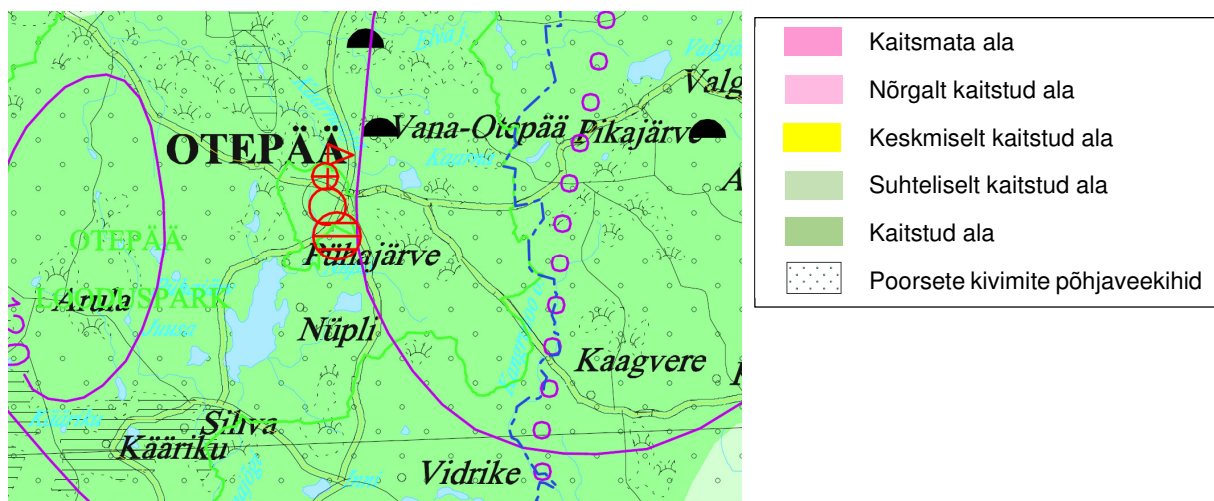
1985. aastal teostatud ehitusplatsi uuringu põhjal levib planeeringuala lõunaserval kuni 2 meetri sügavuseni täitepinnast, mis koosneb veeristerikkast mullast, kruusast ja liivast veeriste ja munakatega. Kohati esineb täitepinnases killustikku, ehitusprahti, tellisetükke jmt. Täitepinnase all on õhuke mulla ja plastse saviliiva kiht ning kuni 2,3 m paksune kollakashall kesktihe või tihe niiske veeriste- ja munakaterikas kruus. 2,4-4,4 m sügavusel lasub kollakashall kesktihe või tihe niiske peen- ja keskliiv. Kruusad ja liivad on ebaühtlased ja kihistunud, vahekihid võivad olla tolmlivadest kuni kruusliivani. (ENSV KM Tartu õmblusvabriku „Sangar“ Otepää õmblusjaoskonna laiendamine, 1985)

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuur (edaspidi EELIS) andmebaasi andmetel asub planeeringuala põhjaosa Valga mnt 1c kinnistul puurkaev (registrikood PRK0008728), mille arvestuskaardi andmetel ulatuvad kvaternaari setted kuni 69 m sügavusele. Settekihi pealmises osas on kruusa ja liiva kiht (8,7 m), seejärel liivsavi (liivsavi savi vahekihtidega,

liivsavi munakatega, 35,5 m), munakad (10,2 m) ning liiva kihid (rähksaviliiv, tolmliid, peeneteraline liiv, 14,6 m). Settekihi all lasub 32 m tusedusega Kesk-Devoni ladestiku liivakivi kiht, mille alla jäävad vahelduvalt Kesk-Devoni liivakivi, savi, savi liivakivi vahekihtidega ja liivakivi savi vahekihtidega kihid. (Veekasutuse andmebaas, <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx>, 24.09.2018)

3.1.2 Põhjavesi ja pinnaveekogud

Planeeringualal on maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekiht Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (2001) andmetel väga madala reostusohhtlikkusega (moreen >50 m; savi >10 m) (Joonis 13).



Joonis 13. Eesti põhjavee kaitstuse kaart (Eesti Geoloogiakeskus, 2001)

Otepää valla ÜVK põhjal omab Otepää linnas ja selle lähemas ümbruses veevarustuse seisukohast praktilist tähtsust Kvaternaari Otepää põhjaveekogum ja Kesk-Devoni põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas. Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava alusel (kinnitatud 07.01.2016) ulatuvad planeeringualale ka Kesk-Alam-Devoni põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas ja Silur-Ordoviitsiumi põhjaveekogum Devoni kihtide all Ida-Eesti vesikonnas.

Eesti riikliku keskkonnaseire põhjaveekogumite seire 2016. a aastaaruande põhjal on alale ulatuvate põhjaveekogumite koguseline ja keemiline seisund hea.

Kvaternaari Otepää põhjaveekogumi põhjavesi on kaitsmata, kuid maapinnal asuvad reostusobjektid ei ole seni põhjavee seisundile mõju avaldanud. Põhjaveetasemete looduslik režiim sõltub eelkõige sademete hulgast ja õhutemperatuurist. Kvaternaari Otepää põhjaveekogumi koguselist seisundit on põhjaveekogumite seire raames hinnatud planeeringualast ca 620 m kaugusel lääne-loodes asuva salvkaevu põhjal. (Eesti riikliku keskkonnaseire põhjaveekogumite seire 2016. a aastaaruanne, 2017)

Kesk-Devoni põhjaveekogumi põhjavett kaitseb savikate kvaternaarisetete lasund, põhjaveekogumi vesi on seega maapinnalt lähtuva reostuse eest hästi kaitstud ning oluline inimõjust tulenev veetaseme alanemine puudub. Keemilise seisundi seirekaevude hulgas on ka planeeringualast ca 870 m kaugusel edelas asuv puurkaev (katastri nr 8738) ning koguselise seisundi seirekaevude

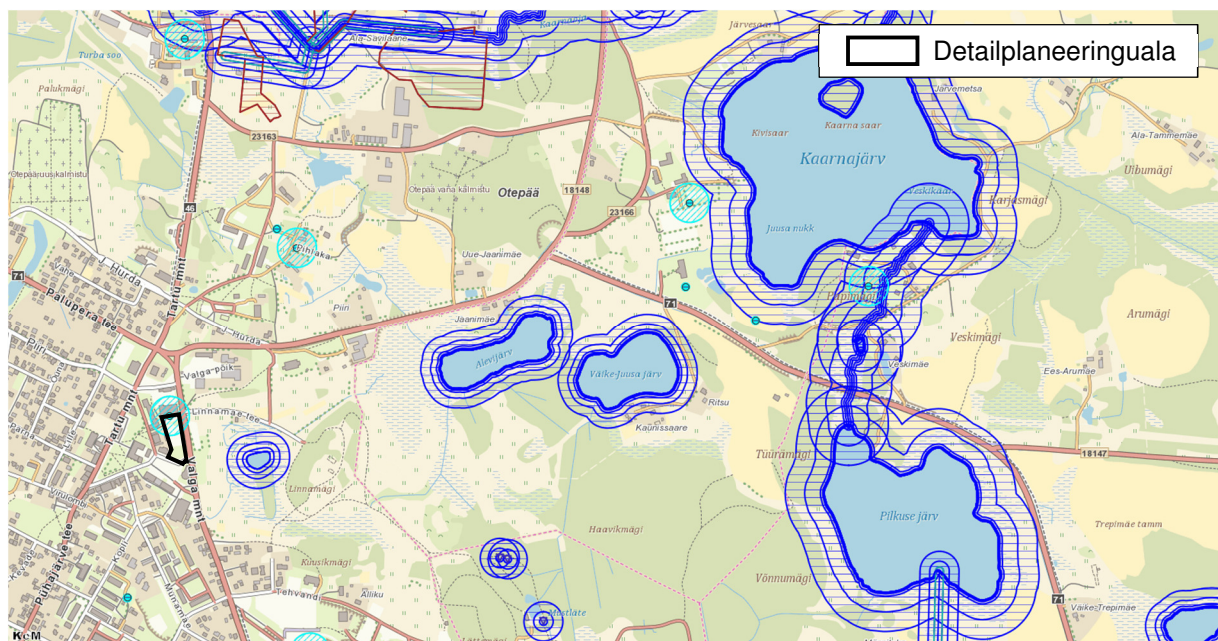
hulgas ka planeeringualast ca 480 m kaugusel läänes asuv puurkaev (katastri nr 8730). (Eesti riikliku keskkonnaseire põhjaveekogumite seire 2016. a aastaaruanne, 2017)

Lähim pinnaveekogu on ca 150 m kaugusel idas asuv Linnamäe tiik (registrikood VEE2104001), mille veepeegli pindala on Keskkonnaregistri andmetel 0,2 ha (Joonis 14).

Planeeringualast ca 680 m kaugusel ida-kirdes asuv Alevijärv (registrikood VEE2104000), mille veepeegli pindala on Keskkonnaregistri andmetel 2,5 ha, pikkus 320 m, laius 130 m ning kaldajoone pikkus 780 m. Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava andmetel on Alevijärv looduslik järv, mille ökoloogiline seisund on kesine.

Kaugemal idakaares asuvad ka Väike-Juusa järv (registrikood VEE2104100), Pilkuse järv (registrikood VEE2104200), Kaarnajärv (registrikood VEE2103600) ja Kaarna oja (registrikood VEE1036800). Veemajanduskava andmetel on ökoloogiline seisund Väike-juusa järvel hea, Kaarna ojal kesine. Suurematest veekogudest paikneb planeeringualast ca 2,2 km kaugusel edelas Pühajärv (registrikood VEE2105300).

Lähimad allikad (registrikood VEE4107000 ja VEE4106900) asuvad ca 840 m kaugusel ida-kagus. Lisaks asub ca 990 m kaugusel ida-kagus Mustläte allikas (registrikood VEE4106700).



Joonis 14. Detailplaneeringuala läheduses asuvad veekogud (Maa-ameti kallete ja nitraaditundliku ala kaardirakenduse veekaitseks objektid ja piirangud (KPO) kiht, <http://xgis.maaamet.ee/maps/...>, 26.09.2018)

3.1.3 Kaitsealused loodusobjektid ja Natura 2000 alad

EELIS-e andmetel (seisuga 26.09.2018) ei asu planeeringualal ühtegi looduskaitseks piiranguga ala ega objekti. Otepää linna ümbritseb 22545,9 ha suurune Otepää looduspark (KLO1000559) (**Joonis 15**). Looduspargi kaitse-eesmärgid on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 01.12.2016 määrusega nr 135 „Otepää looduspargi kaitse-eeskiri”. Otepää looduspargi esmaseks kaitse-eesmärgiks on Otepää kõrgustikule iseloomulike loodus- ja pärandmaastike ja looduse mitmekesisuse kaitsmine, säilitamine, taastamine,

uurimine ja tutvustamine ning säästva puhkemajanduse ja elukeskkonna arengule ning tasakaalustatud keskkonnakasutusele kaasa aitamine.

Looduspargi alade piir on planeeringualast lähimas punktis ca 214 m kaugusel idas, kus asub looduspargi 9425,5 ha suurune Alevi piiranguvöönd (registrikood KLO1101641), mille kaitse-eesmärk on 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.

Otepää looduspark koos Otepää hoiualaga (registrikood KLO2000117, pindala 358,8 ha) moodustab 22565,5 ha suuruse Natura 2000 Otepää loodusala (RAH0000582), mis omakorda kattub Otepää linnualaga (RAH0000103).

Otepää looduslal on maaliline (kuppelmaastik) ja vaheldusrikas maastik, mis on aluseks ka mitmekesisusele taime- ja loomaliikide osas. Otepää loodusala iseloomustab mitmekesine kultuurmaastik, mis on tingitud geoloogiast ja elupaikade mitmekesisusest ning inimtegevusest. Otepää kõrgustikule on iseloomulik avatud maastikuelementide (peamiselt rohumaad ning põllud), metsade, soolaikude ja veekogude mosaiik, mida iseloomustab suhteliselt väike pindala, piiride rohkus ning sopilisus. Kuigi alal leidub väga hea esinduslikkuse ja looduskaitse väärtusega elupaigafragmente, siis elupaigatüüpide koondesisinduslikkus varieerub kokkuvõttes arvestatava ja hea piires. Mitmekesisel ja reljeefsel maastikul on elupaiga leidnud paljud kaitsealused liigid, nagu näiteks saarmas (*Lutra lutra*), harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*), harivesilik (*Triturus cristatus*), paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*), tõmmuujur (*Graphoderus bilineatus*), karvane maarjalepp (*Agrimonia pilosa*), läikiv kurdsirbik (*Drepanocladus vernicosus*) ja nõtk näkirohi (*Najas flexilis*).

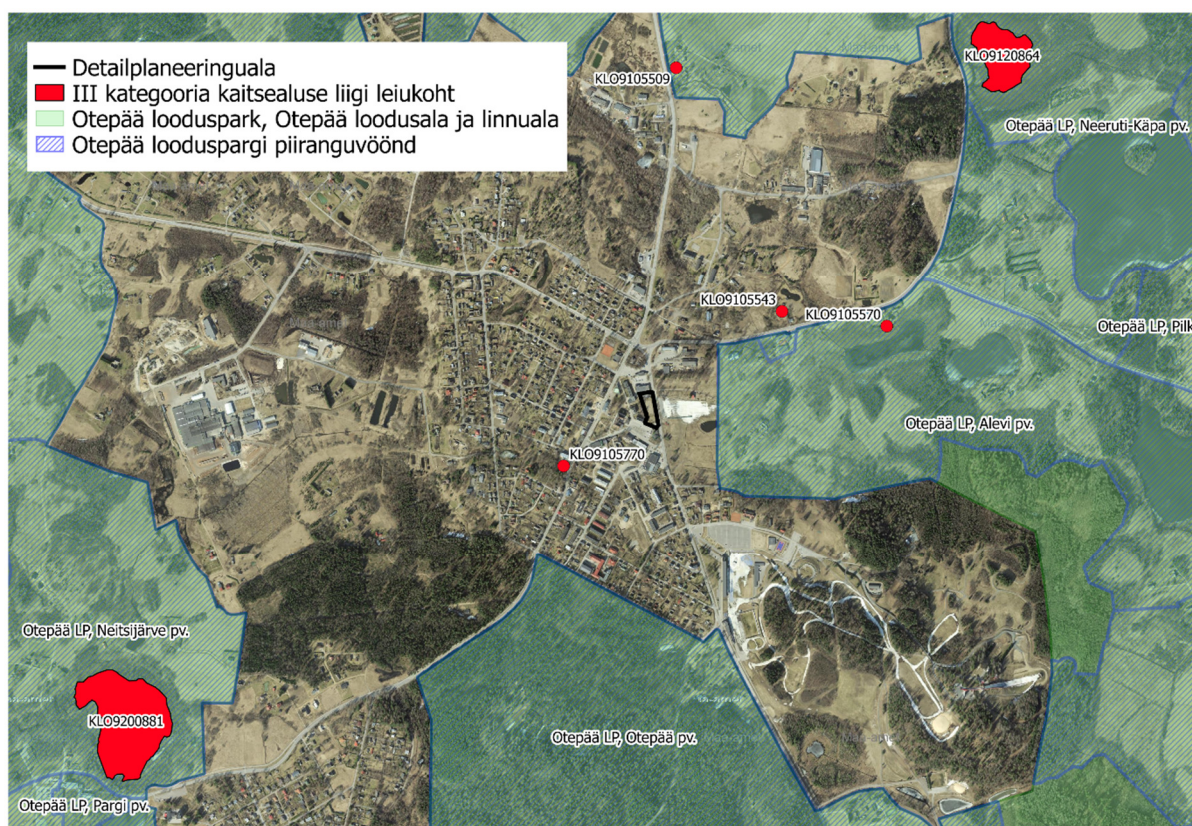
Otepää linnuala on rikkaliku linnustikuga, mille tingib looduslike tingimuste ja inimtegevuse koosmõjul tekkinud mitmekesine maastik ning metsade, järvede ning poollooduslike koosluste ja kultuurmaastike rohkus. See on Eestis üks parimaid alasid väike-konnakotkale (*Aquila pomarina*). Otepää linnuala on ka oluline rändepeatuspaik rändlindudele, kus arvukamalt kogunevad väikeluiged (*Cygnus columbianus*) ja laululuiged (*Cygnus cygnus*). Lisaks merivardid (*Aythya marila*), aulid (*Clangula hyemalis*) ja sõtkad (*Bucephala clangula*). Palju on erinevaid vanametsa ja kultuurmaastikega seotud liike nagu rähnid, kakud, rukkirääk (*Crex crex*), punaselg-õgija (*Lanius collurio*) ja paljud teised.

Loodus- ja linnuala ohuteguritena on EELIS-es välja toodud kuivenduskraavid, metsamajandus, järvede kinnikasvamine, turismimajandus, ehitustegevus.

Otepää looduspargi, Otepää hoiuala ja Otepää loodusala kaitsekorralduskava 2017-2026 on kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 20.03.2017 käskkirjaga nr 1-2/17/8).

Detailplaneeringuala läheduses on ka Otepää looduspargi kaitse-eeskirjas välja toodud II kategooria kaitsealuse harivesilik *Triturus cristatus* leiukoht (registrikood KLO9118525), viimane kinnitatud vaatlus 05.06.2007. Olulisemad harivesilikku ohustavad tegurid Eestis on kudemisveekogude kinnikasvamine, veekogude asustamine kaladega, elupaikade killustumine, veekogude kuivendamine, pinnasega täitmine ja prahistamine (Tegevuskava harivesiliku kaitse korraldamiseks Eestis 2007-2012, 2006).

Lisaks asuvad ca 315 m kaugusel edelas (registrikood KLO9105770) ja ca 540 m kaugusel kirdes (registrikood KLO9105543) III kategooria kaitsealuse valge-toonekure *Ciconia ciconia* leiupaigad.



Joonis 15. Detailplaneeringu läheduses paiknevad kaitsealused loodusobjektid ja Natura 2000 alad (EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuur andmed 26.09.2018 seisuga; aluskaart Maa-ameti ortofoto)

3.2 Maakasutus

Planeeritava ala ja ümbruskonna maakasutust on käsitletud eelhindangu peatükis 2.1 „Kavandatava tegevuse asukoht”.

3.3 Veekasutus

Otepää valla ÜVK alusel on ühisveevarustust ja -kanalisatsiooni haldavaks vee-ettevõtjaks Otepää linnas määratud AS Otepää Veevärk. Keskkonnaameti keskkonnateenuste portaali andmetel on AS-il Otepää Veevärk väljastatud kaks vee erikasutusluba. Vee erikasutusloa nr L.VV/329331 puhul on vee erikasutuse piirkonnaks muu hulgas Otepää linn. Loa alusel on lubatud põhjaveevõtt ühisveevarustuseks, reoveekäitlus ja heitvee suublasse juhtimine.

Otepää linna veekasutuseks võetakse vett Mäe veehaardest, mille juurde kuulub kolm puurkaevu (katastrinumbrid 8738, 8739, 8740), perioodil 2017-2019 on vee erikasutusloa alusel aastane lubatud veevõtt 180000 m³.

EELIS andmetel (seisuga 26.09.2018) kuulub detailplaneeringuala Otepää reoveekogumisala (registrikood RKA0820465) koosseisu. Otepää linna reoveekogumisala reovesi suunatakse Otepää

reoveepuhastisse (registrikood VA104), vee erikasutusloa alusel on lubatud vooluhulk 240000 m³ aastas ning suublaks on Kaarnaoja (registrikood VEE1036800).

Eelhindangu koostajale ei ole teada detailplaneeringu realiseerimiseks vajalik veetarve ning tehnilisi tingimusi AS Otepää Veevärgilt küsitud ei ole. Võib eeldada, et planeeringuala veevarustus tagatakse ühisveevärgi ja-kanalisatsiooniga liitumise kaudu. Soovitud mahus veevajaduse rahuldamise määrab vee erikasutusloaga lubatud veevõtt.

3.4 Muud kitsendused

Planeeritava ala idaservas asub osaliselt planeeringualasse jääv Tatra-Otepää-Sangaste tugimaantee. Ehitusseadustiku § 71 lõike 2 alusel on maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit ning § 71 lõike 3 alusel 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. Planeeringualaga piirnevas Tatra-Otepää-Sangaste tugimaantee lõigus on ehitusseadustiku tähenduses tegemist tänavaga. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb koostöös Maanteeametiga täpsustada Tatra-Otepää-Sangaste tee kaitsevööndi ulatus ja selle vähendamise vajadus.

Planeeringualale on 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee L2, Valga mnt 1a ja 1c kinnistutel ning Valga mnt 1e katastriüksuse lõunaserval paigaldatud elektripaigaldise kaitsevööndiga ümbritsetud elektrimaakaabelliinid.

Valga mnt 1c kinnistul paikneb 50 m laiuse sanitaarkaitsealaga puurkaev (registrikood PRK0008728), mis Otepää Vallavalitsuse planeerimisteenistuse andmetel on praeguseks tamponeeritud.

3.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste

Paikse õhusaasteallikana ja kütuse hoiustamise tõttu ka keskkonnaohtliku objektina on registreeritud ca 320 m kaugusel lõuna-edelas asuv Otepää Veevärk AS katlamaja (registrikood PSA0001708, OOB0070637), ca 720 m kaugusel kagus asuv Tehvandi Spordikeskus SA katlamaja (registrikood PSA0002418, OOB0070796) ning ca 450 m kaugusel põhjas asuv Alexela Oil AS tankla (registrikood PSA0002878, OOB0023868). (Keskkonnaregister, <http://register.keskkonnainfo.ee/>)

3.6 Kultuuripärand

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse ja Kultuurimälestiste riiklik registri andmetel asuvad planeeringuala läheduses Joonis 16 näidatud kultuurimälestised.

Planeeringualast ca 70 m kaugusel loodes Tartu mnt ja Piiri tänava ristmiku ümbruses on arheoloogiamälestisena märgitud maaalune kalmistu (registrikood 13100). Tegemist on keskaegse Otepää aleviku kalmistuga, mille võib leiumaterjali põhjal dateerida 14. sajandisse. Ala ümbritseb 50 m ulatusega kinnismälestise kaitsevöönd, mis ei ulatu detailplaneeringualale.

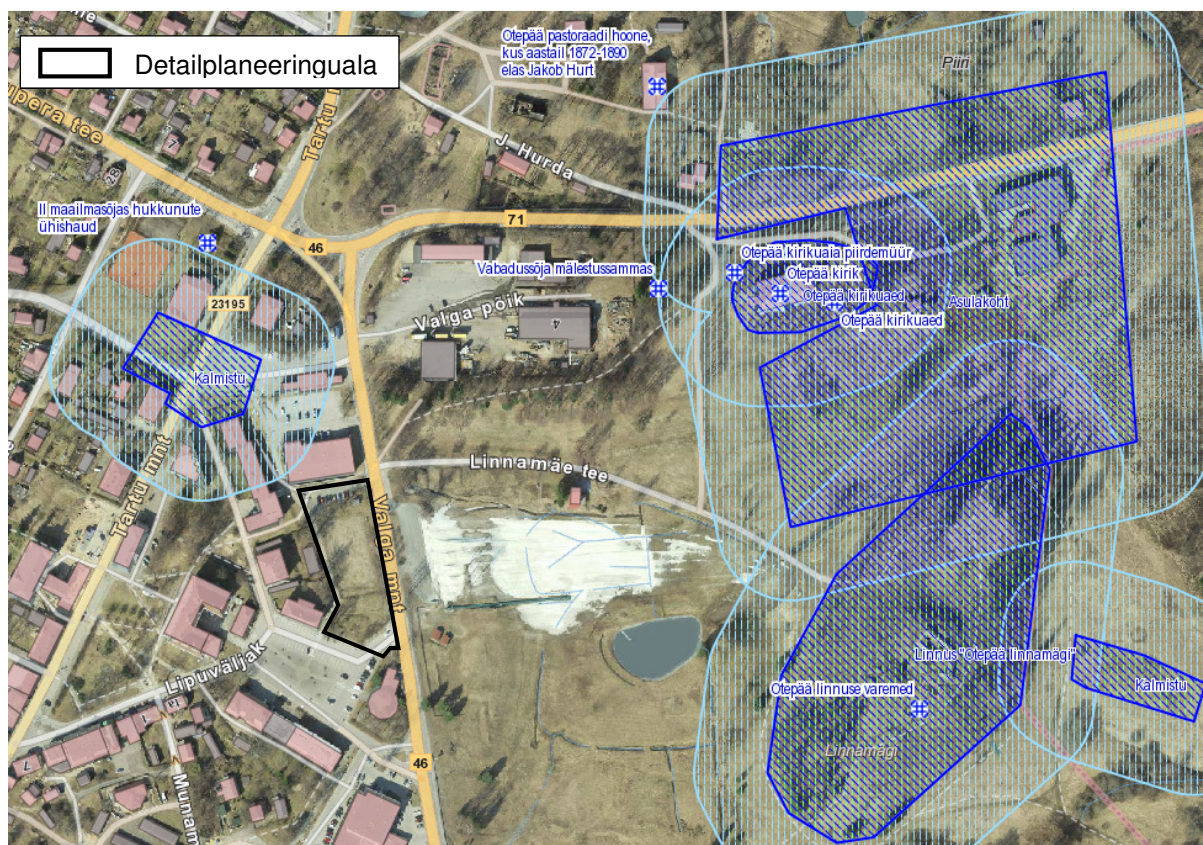
Planeeringualast ca 185 m kaugusel loodes paikneb ajaloomälestisena märgitud II maailmasõjas hukkunute ühishaud (registrikood 4472).

Ajaloomälestisena on märgitud planeeringualast kirdes ca 230 m kaugusel Vabadussõja mälestussammas (registrikood 27176) ning ca 340 m kaugusel Otepää pastoraadi hoone (registrikood 4485), kus aastail 1872-1890 elas Jakob Hurt.

Planeeringualast kirdes ca 270 m kaugusel asub 50 m kaitsevööndiga ümbritsetud Otepää kirikuaia arheoloogiamälestise ala (registrikood 13161), milles on ehitismälestisena märgitud Otepää kirik (registrikood 23236), seda ümbritsev Otepää kirikuaed (registrikood 23237) ning Otepää kirikuaia piirdemüür (registrikood 23238). Otepää kirik on piirkonna ajastu tüüpiline sakraalhoone, mis on mänginud olulist rolli Eesti iseseisvumisel. Kirikuaed on tõenäoliselt olnud kasutuses 13.-17. sajandil ning kiriku ümbruses on säilinud ajalooliste matuste tunnuseid.

Otepää kirikust põhiliselt ida suunas ning kiriku ja linnamäe vahelisel alal on arheoloogiamälestisena märgitud hiljemalt 15. sajandist pärit asulakoht (registrikood 13158).

Ehitismälestis Otepää linnuse varemed (registrikood 23235) asub planeeringualast ca 365 m kaugusel ida suunas. Planeeringualast idas ca 265 m kaugusel algab arheoloogiamälestisena märgitud kultuurimälestise ala Linnus „Otepää linnamägi” (registrikood 13160) ning ca 465 m kaugusel kalmistu (registrikood 13159), kultuurimälestise alasid ümbritseb 50 m ulatusega kinnismälestise kaitsevöönd.



Joonis 16. Detailplaneeringuala läheduses paiknevad kultuurimälestised (Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendus, <http://xgis.maaamet.ee/maps/...>, 26.09.2018)

Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse andmetel on lähimad pärandkultuuri objektid ca 260 m kaugusel põhja-kirdes asuv Otepää kirikumõisa ala, ca 390 m kaugusel ida-kirdes on mälestuskiviga

tähistatud Vana-Otepää vallamaja asukoht ning ca 290 m kaugusel lääne-edelas praeguse Otepää rahvamaja kohal asuv tsaariaegne haridusliikumise kooskäimiskoha Nuustaku Pritsimaja asukoht.

4 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV KESKKONNAMÕJU

4.1 Mõju õhukvaliteedile

Planeeringu teostamise alguses toimub intensiivne ehitustegevus. Ehitustööde käigus mõjutavad õhukvaliteeti ehitusmasinad ja ehitusmaterjale transportivad masinad, mis paiskavad õhku heitgaase ja tolmuosakesi. Ehitustööde algusjärgus on tolmu lendumine vundamendi rajamise tõttu intensiivsem. Lisaks võib tööde hilisemas järgus lenduda teede asfalteerimisega seoses alifaatseid ja aromaatseid süsivesinike.

Kavandatava tegevusega kaasneva ehitustegevuse mõjualas viibivad pikemaajaliselt Lipuväljak 20 kinnistu lääneservas asuva kortermaja elanikud, läheduses asuvate asutuste ja ettevõtete (Maxima kauplus, Ugandi Resto, Audentese spordigümnaasium) töötajad ning Audentese spordigümnaasiumi õpilased. Lühemaajaliselt mõjutab ehitustegevus läheduses asuvate ettevõtete kliente ning Tatra-Otepää-Sangaste teel liiklejaid. Tartu-Tõravere vaatlusjaama tuulteroosi (2015-2017) alusel on piirkonnas valdavalt lõuna-, edala- ja läänetuuled, mistõttu levib ehitustegevusest lähtuv tolmu eeldatavasti pigem Tatra-Otepää-Sangaste tee ja linnamäe oru suunas.

Ehitustööde puhul on tegemist pigem lokaalse ja ajutise mõjuga, mis lakkab intensiivsete ehitustööde lõppemisel. Ehitustegevuse aegsete mõjude vähendamiseks tuleb tagada kasutatavate sõidukite ja seadmete tehniline korrasolek. Elamu, aktiivselt kasutatava linnaruumi ja sõiduteede läheduse tõttu tuleb tolmuühikute tööde puhul häiringute esinemise vältimiseks valida tööde teostamiseks soodsad ilmastikuolud ning vajadusel pinnast ja teid niisutada.

Majutusasutuse ning lisafunktsioonina kaupluse, kohviku vmt tegevuseperioodil on oluliseimaks õhukvaliteedi mõjutajaks tegevusega kaasnev transport. Liikluskoormuse kasv tuleneb töötajate, klientide ja varustajate igapäevasest liiklemisest. Kavandatav tegevus suunab puhkajate ja sportijate liiklust rohkem Otepää keskvaljaku lähedusse ning suurendab mingil määral ka puhkajate üldarvu. Arvestades, et Otepää on puhkajatele atraktiivseks sihtkohaks nii talvisel kui ka suvisel hooajal, siis võib arvata, et liikluskoormuse lisandumine piirkonda on aasta lõikes pigem ühtlane. Lisanduva liikluskoormuse maksimum võib tekkida talvisesse lumerohkesse perioodi. Liiklusest tulenev õhusaaste on eelkõige seotud planeeringuala põhjaserval paikneva avaliku parkla ning maa-alusesse parklasse sissesõidu teega.

Turbulentsi tõttu paisatakse liikuvatest mootorsõidukitest heitgaasid ja osakesed 2 kuni 8 m kõrgusele tee kohale. Paiskamisele järgnev hajumine ja nn lahjenemine sõltub ilmastikuoludest: tuule kiirusest, suunast ja turbulentsist. Arvestades valdavaid tuulesuundi, on potentsiaalselt kõige suurem liiklusest tingitud mõju õhukvaliteedile linnamäe oru suunal.

Tuleb arvestada, et linnalises keskkonnas on liiklusest tulenev õhusaaste vältimatu. Kavandatav tegevus suunab Otepääl ümber puhkajate ja sportijatega seotud liiklust ning võib seoses suuremate üritustega periooditi tõsta piirkonna liikluskoormust ning sellest tulenevat õhusaastet.

Eeldatav lisanduv liikluskooormus ei põhjusta sellegipoolest õhukvaliteedi märgatavat halvenemist, mida võiks klassifitseerida olulise negatiivse mõju alla.

Kui ehitustegevuse perioodil kasutatakse õhusaaste teket ja levikut vähendavaid meetmeid, siis ei ole kavandatava tegevuse puhul oodata olulist negatiivset mõju piirkonna õhukvaliteedile.

4.2 Mõju müratasemele

Kavandatava tegevusega kaasneb hoonete rajamisel mürarikas ehitustegevus. Mära ja teataval määral ka vibratsioon, olenevalt kasutatavatest tövõtetest, tekivad ehitusperioodil peamiselt erinevate ehitusmasinate kasutamisel.

Lähtudes atmosfääriõhu kaitse seaduse §-st 59 peab muraallika valdaja tagama, et tema muraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. See tähendab, et detailplaneeringualast väljapoole normtasel ületavat müra levida ei tohi. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ning selle Lisas 1 toodust rakendatakse ehitusmüra piirväärtusena ajavahemikul kl 21.00-7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Arvestades, et ehitusmüra on teatud ehitusperioodil kestev müra ning ehitustööde eripärast tingitult ei ole mõistlik sellele päevaseks ajaks kehtestada normtasemeid, siis on need kehtestatud üksnes öiseks ajaks, kusjuures ehitusmüra tasemeid tuleb võrrelda tööstusmüra normtasemetega. See tähendab, et planeeringualalt lähtuv ehitusmüra ei tohi vahemikul kl 21.00-7.00 ümbritsevatel keskuse maa-aladel ületada 50 dB(A) (mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele). Sellest tulenevalt on soovitatav kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, teostada kella 07.00 ja 21.00 vahelisel ajal. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket.

Tegevusperioodil on suurimaks muraallikaks liiklus, mis tuleneb töötajate, klientide ja varustajate igapäevasest liikumisest piirkonnas. Liiklusega seotud müra on kindlasti intensiivsem planeeringuala põhjaserval asuva parkla piirkonnas. Ümberkaudsetele aladele mürast tingitud võimaliku negatiivse mõju vähendamiseks tuleks detailplaneeringu koostamisel töötajate liikumise ja kauba toomisega seotud liikluse planeerimisel arvestada planeeringualast läänes asuva elamu ning Audentese spordigümnaasiumi lähedusega. Tuleb ka arvestada, et keskkonnaministri määrus nr 71 kehtib avalikult teelt lähtuvale mürale, see tähendab ka majutusasutusega seotud liiklusele. Liiklusmürale on elamu maa-aladel kehtestatud päevaseks piirnormiks 60 dB(A) ning öiseks 55 dB(A) ning keskuse maa-aladel vastavalt 65 dB(A) ning öiseks 55 dB(A).

Linnalises keskkonnas on liiklusest tulenev müra vältimatu. Kavandatav tegevus suunab Otepääl ümber puhkajate ja sportijatega seotud liiklust ning võib seoses suuremate üritustega periooditi tõsta piirkonna liikluskooormust. Kui intensiivse ehitustegevuse puhul järgitakse keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 öiseks ajaks seatud mürataseme piiranguid ning välditakse asjatut müra teket, siis ei ole kavandatava tegevuse puhul oodata olulist häiringut põhjustavat müra teket.

Eeldatav lisanduv liikluskoormus ei põhjusta tõenäoliselt olulist mürataseme suurenemist naaberkinnistutel, millega võiks kaasneda lubatud piirväärtuste ületamine.

4.3 Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele

Ehitusaegne mõju pinnasele avaldub peamiselt seoses hoonete vundamendi ja maa-aluste parkimiskorruste rajamisega, mille käigus eemaldatakse looduslikku pinnast ja asendatakse see sobiva kandva aluspinnasega. Analoozne, kuid väiksema ulatusega mõju pinnasele avaldub maapealse parkla rajamisel. Eemaldatava pinnase mahud selguvad planeeringu alusel projekti koostamisel.

Nii ehitamise kui tegutsemise perioodil oluline mõju pinnasele eeldatavalt puudub, kui järgitakse töö- ja keskkonnaohutusnõudeid.

Ehitustegevuse käigus on oht põhjavee saastamiseks planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega ning ehitusjäätmatega, kuid paksu savikate kvaternaarisetete kihi tõttu on alal põhjavesi hästi kaitstud ning reostusohhtlikkus väga madal. Kuigi rajatakse kuni 2-korruselise maa-alune parkla, jääb põhjavee tase ehitustegevuse absoluutsest kõrgusest madalamale, mistõttu ei teki ka vajadust põhjaveetasel alandada nii ehitus- kui kasutusperioodil.

Põhjavee reostumise riski saab veelgi maandada, kui peetakse rangelt kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja kasutuseeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks.

Tegevusperioodil on võimalik mõju seotud kasutatava veekoguse ja reoveetekkega. Planeeringu koostamise algstaadiumis küsitakse trasside valdajatelt tehnilised tingimused, mille põhjal selgub, millises mahus on võimalik veekasutust korraldada.

Planeerimisprotsessi alguses küsitakse veevõtu ja reoveekäitluse kavandamiseks tehnilised tingimused võrkude valdajalt AS-ilt Otepää Veevärk. Selleks, et vältida negatiivset mõju pinna- ja põhjavee kvantitatiivsele ja kvalitatiivsele seisundile on põhjavee võtmine ja suublasse juhitud heitvee kogused ja koostis reguleeritud vee erikasutusloaga (loa nr L.VV/329331). Tuginedes vee erikasutusloale ja piirkonna olemasolevale veekasutuse ja reoveetekkade koormusele, esitab AS Otepää Veevärk kavandatavaks tegevuseks võimaldatavad veevõtu ja reoveekäitluse kogused.

4.4 Mõju kaitsealustele, sh muinsuskaitsealustele aladele ja objektidele

Planeeringualal kaitsealuseid alasid ja objekte ei asu. Planeeringuala asub linnalises keskkonnas ning tegevuse võimalikud mõjud on pigem lokaalse iseloomuga, mistõttu ei kaasne planeeritud tegevusega Otepää looduspargi kaitse-eesmärkide täitmist segavaid mõjusid. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus Otepää looduspargi kaitse-eeskirjas sätestatuga.

Otepää loodus- ja linnuala ohuteguritena on küll välja toodud turismimajandus ning ehitustegevus, kuid arvestades, et planeeringuala asub linnalises keskkonnas, kuhu Natura alal kaitse-eesmärgiks olevad pigem inimpelglikud linnud ja loomad satuvad väga harva, siis ei ole kavandatava tegevusega oodata negatiivset mõju Otepää loodus- ja linnuala kvaliteedile. Samuti ei kaasne kavandatava tegevusega tagajärgi, mis võiksid mõjutada Otepää loodus- ja linnuala kaitse-eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe ja

seeläbi sealset elustikku, kuna sealseid looduskeskkonna tingimusi ei muudeta ega mõjutata. Ei saa eeldada, et kavandatu elluviimine põhjustaks massiturismi teket, mis tooks endaga kaasa suuri rahvamasse ning seega suure surve keskkonnale. Võib arvata, et planeeringu elluviimise tagajärjel suureneb teataval määral Otepää looduspargi ja Otepää loodus- ning linnuala külastatavus, kuid külastajate suunamiseks ja hajutamiseks korrastatud matkaradade võrgustiku olemasolu ja kasutamine, selge viidastus ning info (sh võõrkeelse) hea kättesaadavus väldib negatiivse mõju avaldumist ala kaitse-eesmärkidele.

Kavandatava tegevuse puhul võib esineda väheintensiivne kaudne mõju harivesiliku elukeskkonna kvaliteedile. Arvestades linnalise keskkonna lähedust harivesiliku leiukohale ja seega potentsiaalse inimõju suurenemist, on teatav mõju veekegu kvaliteedile paratamatu.

Planeeringualast läänes asuvad ümbritsevast maastikust kõrgemal Otepää linnamägi ja linnuse varemed ning kirde suunas Otepää kirik. Oru nõlval seisvad ümbritsevast kõrgemad hooned pakuvad visuaalset konkurentsi Otepää olulistele sümbolitele ning tõmbavad kiriku nõlvalt ning linnamäelt avanevas vaates liigset tähelepanu. Piirkonna kulutuurimälestistele avaldub vähene negatiivne visuaalne mõju.

Kavandatava tegevuse puhul ei ole ette näha olulist mõju kaitsealustele loodusobjektidele, sh Natura 2000 aladele ega muinsuskaitsealustele aladele.

4.5 Visuaalne mõju

Detailplaneeringuala naabruses jääb olemasolevate hoonete kõrgus alla detailplaneeringuga kavandatud 27 meetri. Detailplaneeringualast teisel pool keskväljakut asuval Lipuväljak 24 katastriüksusel on Lipuväljak 24, Lipuväljak 24a, Lipuväljak 28, Lipuväljak 28a kinnistute ja lähiümbruse detailplaneeringu alusel hoone suurimaks lubatud kõrguseks 24 m, kuid seda ei ole tänaseks realiseeritud. Raekoja hoone kõrgus on 17,2 m, teised naabruskonna hooned ei ületa keskuse maale üldplaneeringuga seatud 12 m kõrguspiiri. Lisaks on raekoja ja linnamäe ümbrus üldplaneeringuga määratletud miljööväärtuslikuks alaks, millega soovitakse toetada raekojaga seotud arhitektuuriliste väärtuste ning linnamäega seotud muinsuskaitsealuste väärtuste säilimist.

Kavandatud hoonete kõrgus on ca 177 m maapinnast. Planeeringualast ca 1,4 km kaugusel asub merepinnast ca 218 m kõrgusele ulatuv Tehvandi suusahüppetorn. Kaugemalt linnale avanevas vaates võivad kavandatavad hooned pakkuda visuaalset konkurentsi Otepää sümboliks olevale suusahüppetornile. Negatiivne visuaalne mõju avaldub ka lähedal asuvatele kultuurimälestistele Otepää linnamäele ja Otepää kirikule.

Kavandatavad hooned mõjutavad Otepää linna miljööväärtusliku ala ilmet ning pakuvad visuaalset konkurentsi Otepää olulistele sümbolitele. Hoonete lõplik kõrguslahendus ja välisilme tuleb hoonete visuaalset mõju ümbritseva maastiku ja hoonete taustal arvesse võttes välja selgitada kontaktvööndi analüüsi ja arhitektuurikonkursi raames, tagamaks sobitumine miljööväärtuslikku ruumi.

4.6 Kumulatiivne ja piiriülene mõju

Planeeringuala naabruses kavandatakse kõrgema taseme strateegiliste planeerimisdokumentidega tegevusi ühtse atraktiivse linnasüdame kujundamiseks. Kavandatava tegevuse puhul võib keskusesse visuaalselt ja funktsionaalselt sobiva arhitektuurilise lahenduse leidmise puhul avalduda oluline positiivne mõju piirkonna atraktiivsuse tõstmise näol.

Pinna- ja põhjavee kvantitatiivsele ja kvalitatiivsele seisundile avaldub kumulatiivne mõju Otepää linna veekasutuse ja reovee puhastamise koormuse suurenemise kaudu. Keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirjaga nr 405 on kinnitatud Otepää põhjaveemaardlale põhjaveevaru aastani 2019. Otepää valla ÜVK-s on esitatud veetootmise ja -tarbimise kogused aastal 2014 ning perspektiivsed veetootmise ja -tarbimise kogused aastal 2025. AS-ile Otepää Veevärk lubatud veevõtt ja reoveepuhastite vooluhulk on sätestatud vee erikasutusloaga, mille koostamisel on arvesse võetud ka kinnitatud põhjaveevaru ning prognoositavat veetarvet.

Olenevalt kavandatava tegevusega kaasnevast veekasutuse ja reovee puhastamise koormusest tuleb AS-il Otepää Veevärk piirkonna kumulatiivse veekasutusega arvestades välja selgitada, kas soovitud mahus veevajaduse rahuldamisel on tagatud vee erikasutusloaga määratud nõuded ning seeläbi pinna- ja põhjavee kvantitatiivse ja kvalitatiivse seisundi säilimine.

4.7 Oht inimese tervisele või keskkonnale, sh õnnetuste esinemise võimalikkus

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib esineda ehitustegevuse puhul, kuid ehitusaegsed ohud saab ära hoida ohutuseeskirju ja head ehitamistava järgides.

Tegevusperioodil võib esineda oht inimese tervisele ja keskkonnale tulekahjude võimalikkuse tõttu, mida on võimalik vähendada planeerimisstaadiumis tuleohutuse läbimõeldud käitlemisega ning tegevusperioodil nõuetekohase tulekustutusvahendite olemasolu tagamise ja vajalike koolituste läbiviimisega.

Kavandatavast tegevusest tuleneva liikluskooormuse kasvuga kaasneb liiklusohtlike olukordade esinemise võimalikkus, mida on võimalik vähendada planeerimisstaadiumis liikluskorralduslike lahenduste läbimõeldud käitlemisega.

Tulenevalt kavandatavate hoonete kõrgusest esineb planeeritava majutusasutuse loomisega mõju ümberkaudsete hoonete valgustatustingimustele.

Tervislikest kaalutlustest tulenevalt tuleb vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 894:2008 (Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides) uusehitiste projekteerimisel tagada olemasolevate elamute korterite insolatsiooni ehk otsese päikese kiirguse ruumi pääsemise säilimine vähemalt 3 tunni ulatuses, kusjuures insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kestusest. Standardi kohaselt peab eluruumides olema tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 3 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Päikese kiirgus läheb insolatsioonina arvesse, kui päikese tõusunurk on vähemalt 6° ja nurk päikese asimuudi (horisontaalnurk päikese keskpunkti läbiva vertikaaltasandi ja põhjalõunasuunalise verikaaltasandi vahel) ja vaadeldava fassaadi vahel on vähemalt 10°. Elamute põhja-

lõunasuunalise orientatsiooni puhul, kus päike saab paista kõikidesse tubadesse, võib rahuldava insolatsiooni piirnormi vähendada kuni 2,5 tunnini. Väljakujunenud struktuuriga linnakeskuste aladel või keerulises linnaehituslikus olukorras võib kohaliku omavalitsuse nõusolekul vähendada rahuldava insolatsiooni kestust 2,5 tunnini. Kuni kolmetoaliste korterite puhul peab 3-tunnine insolatsioon olema tagatud vähemalt ühes toas, suuremate korterite puhul kahes toas. Olgu öeldud, et standardis toodud nõudeid tuleks rakendada nii elamutes kui ka õppeasutustes.

Arvestades kavandatavate hoonete kõrgust, kaugust naaberkinnistul asuvast elamust, hoonete orientatsiooni ja päikese trajektoori, varjavad kavandatavad hooned tõenäoliselt elamu idaküljele langevat päikesevalgust märkimisväärsel määral. Planeerimisprotsessi käigus tuleb seega läbi viia insolatsioonianalüüs, selgitamaks, milliseks kujunevad Lipuväljaks 20 eluhoone insolatsioonitingimused pärast detailplaneeringuga kavandatud hoonete rajamist. Insolatsioonianalüüsi tulemuste põhjal tuleb vajadusel muuta detailplaneeringu eelset eskiislahendust, et tagada insolatsiooni vastavus EVS 894:2008 standardis nõutule.

4.8 Sotsiaalne mõju

Kavandatava tegevuse puhul võib avalduda oluline positiivne mõju kõrgema taseme planeerimisdokumentidega ette nähtud atraktiivse linnakeskuse kujundamise näol. Visuaalselt ja funktsionaalselt läbimõeldud keskuse loomisega soodustatakse Otepää kesklinna ettevõtete tegevust ning parendatakse linna elanike elukeskkonna kvaliteeti. Kavandatava tegevusega kaasneb uute töökohtade loomine majutusteenuse pakkumisel ning ettevõtluse võimaluste loomine kaaneva kaupluse, kohviku vmt avamisel. Lisaks toob kavandatav tegevus piirkonda juurde turiste, puhkajaid ja sportijaid.

Kavandatav tegevus loob uusi võimalusi piirkonna turismi- ja puhkemajandus sektoris. Majutuskohdade rohkus loob piirkonnas eeldused suuremate spordivõistluste ja ürituste korraldamiseks.

5 KOKKUVÕTE JA JÄRELDUSED

KSH eelhindang on koostatud Otepää Vallavalitsuse poolt 03.09.2018 esitatud tellimuskirja alusel. Töö eesmärk on selgitada välja Otepää valla üldplaneeringut muutva Valga mnt 1a, 1c, 1d, 1e katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringuga (algatamata) kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja koostamise vajalikkus.

Ugandi Capital OÜ esitas 31.07.2018 kirjaga nr 6-7/1591 Otepää Vallavalitsusele ettepaneku kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse liita Valga mnt 1d ja Valga mnt 1e katastriüksused üheks krundiks, millele rajada kuni 27 m kõrgune majutushoone, mille lisafunktsiooniks saaks olla ka väikesemahuline kauplus, toitlustus jms majutuse juurde kuuluv abifunktsioon. Kogu majutushoone jaoks vajalik parkimine soovitakse lahendada majutushoone ulatuses maa-aluste korrustena (kuni kaks korrust). Avalikuks kasutamiseks soovitakse planeerida parkimislahendus ka Otepää vallale kuuluvale Valga mnt 1c kinnistule.

Otepää Vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14 kehtestatud Otepää valla üldplaneeringu alusel asub detailplaneeringuala keskuse maal, kus on määratud hoone suurimaks lubatud kõrguseks 12 meetrit ja kolm korrust. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on PlanS § 142 lõike 1 punkti 2 kohaselt üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine. PlanS § 142 lõike 6 järgi tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punkti 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

Kavandatav tegevus toetab majutusvõimaluse loomise kaudu Valga maakonnaplaneeringus (kehtestatud Valga maavanema 15.12.2017 korraldusega nr 1 1/17-417) ja Otepää valla üldplaneeringus esile tõstetud spordi-, puhke- ja turismimajanduse arengut. Otepää valla üldplaneeringuga soovitakse Otepää linnasüdames (keskväljaku, selle ümbruse ning linnamäe orgu piirkonnas) elukeskkonna kvaliteedi tõstmiseks välja arendada funktsionaalse avatud ruumi olemasolu ning traditsioonilise keskväljaku väljakujundamise abil linnaehituslikult atraktiivne keskusala. Kavandatav tegevus toetab majutusteenuse ja lisafunktsioonina kaupluse, toitlustus- või muu majutuse juurde kuuluva abifunktsiooni võimaldamise kaudu linna keskuse funktsionaalsuse ja atraktiivsuse tõstmist, kuid muudab hoonete lubatud kõrguse osas üldplaneeringuga ette nähtut. Üldplaneeringu kohaselt tuleb omavalitsuse kaalutusotsuse alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise raames viia läbi arhitektuurikonkurss, kontaktvõõndi analüüs ja sotsiaalsete mõjude hindamine. Kooskõlas üldplaneeringuga planeeritakse detailplaneeringu koostamise käigus korraldada arhitektuurikonkurss sobiva lahenduse leidmiseks.

Planeeringu teostamise alguses toimub intensiivne ehitustegevus, millega kaasneb negatiivne mõju õhukvaliteedile ning müra ja vibratsiooni tasemele, mis lakkab ehitustegevuse lõppemisel. Kui ehitustegevuse perioodil kasutatakse õhusaaste teket ja levikut vähendavaid meetmeid ning järgitakse keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 sätestatud ehitusmüra piirväärtusi, siis ei ole kavandatava tegevuse puhul oodata olulist negatiivset mõju piirkonna õhukvaliteedile ja müratasemele. Majutusasutuse ning lisafunktsioonina kaupluse, kohviku vmt tegevuseperioodil on oluliseimaks õhukvaliteedi mõjutajaks ja müra allikaks tegevusega kaasnev transport. Tuleb arvestada, et linnalises keskkonnas on liiklusest tulenev õhusaaste ja müra vältimatu. Kavandatav tegevus suunab Otepääl ümber puhkajate ja sportijatega seotud liiklust ning võib seoses suuremate üritustega periooditi tõsta piirkonna liikluskooormust. Eeldatav lisanduv liikluskooormus ei põhjusta tõenäoliselt olulist negatiivset mõju piirkonna õhukvaliteedile ning olulist mürataseme suurenemist naaberkiinnistutel, millega võiks kaasneda lubatud piirväärtuste ületamine.

Ehitusaegne mõju pinnase ja põhjaveele avaldub seoses vundamendi ja maa-aluste parkimiskorruste rajamisega ning ehitustegevuse käigus planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega ning ehitusjäätmetega. Planeeringualal on põhjavesi hästi kaitstud ning järgides ehitustegevusel, kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemisel töö- ja keskkonnaohutusnõudeid on pinnase ja põhjavee reostumise riski madal. Tegevusperioodil on võimalik mõju seotud kasutatava veekoguse ja reovee tekkega. Negatiivset mõju põhjavee kvantitatiivsele ja kvalitatiivsele seisundile piirab vee erikasutusloaga sätestatud lubatud põhjaveevõtt ning maksimaalselt käideldavad reovee kogused.

Planeeringualal kaitsealuseid alasid ja objekte ei asu, kuid Otepää linna ümbritseb Otepää looduspark ning Natura 2000 loodus- ja linnuala. Planeeringuala asub linnalises keskkonnas ning tegevuse võimalikud mõjud on pigem lokaalse iseloomuga, mistõttu ei ole planeeritud tegevus vastuolus Otepää looduspargi kaitse-eeskirjas sätestatuga ning ei ole oodata negatiivset mõju Otepää loodus- ja linnuala kvaliteedile. Planeeringuala läheduses asub II kategooria kaitsealuse harivesiliku leiupaik. Kavandatava tegevuse puhul võib esineda väheintensiivne kaudne mõju harivesiliku elukeskkonna kvaliteedile, kuid arvestades linnalise keskkonna lähedust harivesiliku leiukohale, on teatav mõju veekogu kvaliteedile paratamatu.

Planeeringuala läheduses asuvad Otepää kultuuriväärtuslikud sümbolid Otepää kirik ja linnamägi ning Tehvandi suusahüppetorn, millele avaldub vähesel määral negatiivne visuaalse mõju. Lisaks on Otepää üldplaneeringu kohaselt raekoja ümbrus ja linnamägi määratletud miljööväärtuslikuks alaks, mille üldilmet kavandavad hooned mõjutavad.

Tulenevalt kavandatavate hoonete kõrgusest varjavad hooned tõenäoliselt naaberkiinnistul asvua elamu idaküljele langevat päikesevalgust märkimisväärsel määral.

Kavandatava tegevuse puhul võib visuaalselt ja funktsionaalselt läbimõeldud keskuse kujunemise kaudu avalduda positiivne mõju atraktiivse linnakeskuse tekkimise näol. Kavandatav tegevus loob uusi

võimalusi piirkonna turismi- ja puhkemajandus sektoris ning majutuskohdade rohkus loob piirkonnas eeldused suuremate spordivõistluste ja ürituste korraldamiseks.

Keskkonnamõju eelhindamise koostaja hinnangul ei ole vajalik alata keskkonnamõju strateegilist hindamist Otepää valla üldplaneeringut muutmise Valga mnt 1a, 1c, 1d, 1e katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringule, kuna kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning planeerimisprotsessi käigus on võimalik kavandada meetmeid, et vältida negatiivset mõju inimese tervisele ja heaolule.

Negatiivsete mõjude vältimiseks ja minimeerimiseks oluline lähtuda alljärgnevatest tingimustest:

- Häiringut põhjustavat õhusaaste ja müra teket on võimalik vältida kasutades heas korras tehnikat, arvestades tööde planeerimisel ilmastiku olusid, elamute ja sõiduteede paiknemist ning inimeste liikumissagedust.
- Ehitustegevusel tuleb pidada kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja kasutuseeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks.
- Intensiivse ehitustegevuse puhul tuleb järgida keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 öiseks ajaks seatud mürataseme piiranguid ning vältida asjatut müra teket.
- Planeerimisel tuleb põhjavee kvantitatiivse ja kvalitatiivse seisundi hoidmiseks veevõtu ja reoveekäitluse kavandamisel juhinduda AS Otepää Veevärk esitatud tehnilistest tingimustest.
- Planeerimisprotsessi käigus tuleb läbi viia insolatsioonianalüüs, selgitamaks, milliseks kujunevad Lipuväljaks 20 eluhoone insolatsioonitingimused pärast detailplaneeringuga kavandatud hoonete rajamist. Insolatsioonianalüüsi tulemuste põhjal tuleb vajadusel muuta detailplaneeringu eelset eskiislahendust, et tagada insolatsiooni vastavus EVS 894:2008 standardis nõutule.
- Hoonete lõplik kõrguslahendus ja välisilme tuleb hoonete visuaalset mõju ümbritseva maastiku ja hoonete taustal arvesse võttes välja selgitada kontaktvööndi analüüsi ja arhitektuurikonkursi raames, tagamaks miljööväärtuslikku ruumi sobitumine.
- Oht inimese tervisele või keskkonnale võib esineda ehitustegevuse puhul, kuid ehitusaegsed ohud saab ära hoida ohutuseeskirju ja head ehitamistava järgides.

6 KASUTATUD MATERJALID

Õigusaktid, strateegilised planeerimisdokumendid

1. Atmosfääriõhu kaitse seaduse, vastu võetud Riigikogu poolt 15.06.2016
2. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, vastu võetud Riigikogu poolt 22.02.2005
3. „Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitsenõuded” Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 172
4. „Otepää looduspargi kaitse-eeskiri¹”, Vabariigi Valitsuse 01.12.2016 määruse nr 135
5. Otepää valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2027, 2015
6. Otepää valla üldplaneering, kehtestatud Otepää Vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14
7. Planeerimisseadus, vastu võetud Riigikogu poolt 28.01.2015
8. Tartu mnt-Lipuväljak-Valga mnt kvartali detailplaneering, kehtestatud Otepää Vallavolikogu 17.02.2005 otsusega nr 1-4-6
9. Valga maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Valga maavanema 15.12.2017 korraldusega nr 1-1/17-417
10. Veeseadus, vastu võetud Riigikogu poolt 11.05.1994
11. „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”, keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71

Interneti allikad

1. Keskkonnaregistri avalik teenus, <http://register.keskkonnainfo.ee/>, andmed 27.09.2018 seisuga
2. Keskkonnaameti keskkonnateenuste portaal, <https://eteenus.keskkonnaamet.ee/>, andmed 27.09.2018 seisuga
3. Maa-ameti veebirakendus, <https://geoportaal.maaamet.ee/>
4. Maa-ameti avaandmed, Katastriüksuse andmed, <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Andmete-tellimine/Avaandmed-p487.html>, andmed 19.09.2018 seisuga
5. Riigi Ilmateenistus, <http://www.ilmateenistus.ee/>
6. Veekasutuse andmebaas, <https://veka.keskkonnainfo.ee/>, andmed 24.09.2018 seisuga

Muud allikad

1. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek, Ugandi Capital OÜ kiri Otepää Vallavalitsusele nr 6-7/1591, 31.07.2018
2. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku lisa 1 eskiis „Valga mnt 1c, 1d ja 1e kruntide detailplaneering. Eskiis”, AB Artes Terrae OÜ, 25.07.2018
3. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku lisa 4 seletuskiri „Lisa taotlusele – üldplaneeringu muutmise põhjendus”, Ugandi Capital OÜ
4. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuur, andmed 26.09.2018 seisuga

5. Eesti põhjavee kaitstuse kaart, Eesti Geoloogiakeskus, 2001
6. Eesti riikliku keskkonnaseire põhjaveekogumite seire 2016. a aastaruanne, Eesti Geoloogiakeskus, kinnitatud 01.03.2017
7. ENSV KM Tartu õmblusvabriku „Sangar“ Otepää õmblusjaoskonna laiendamine, Eesti NSV Riiklik Ehituskomitee Riiklik Ehitusuuringute Instituut, ehitusplatsi uuring, 1985
8. Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava, Keskkonnaministeerium, kinnitatud Vabariigi Valitsuse poolt 07.01.2016
9. Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides EVS 894:2008, kinnitatud Eesti Standardikeskuse 10.12.2008 käskkirjaga nr 27
10. Otepää keskvaljaku- ja lipuväljaku rekonstrueerimise eelprojekt, Kadarik Tüür Arhitektid OÜ, 01.12.2017/15.06.2018
11. Otepää linna generaalplaan, Eesti NSV Riiklik Ehituskomitee Riiklik Ehitusuuringute Instituut, 1988
12. Otepää vallas Otepää linnas Lipuväljak 24, Lipuväljak 24a, Lipuväljak 28, Lipuväljak 28a kinnistute ja lähiümbruse detailplaneeringu kehtestamine, Otepää Vallavolikogu 26.09.2013 otsus 1-4-50
13. Otepää Vallavolikogu istungi protokoll nr 1-1, 23.08.2018
14. Tegevuskava harivesiliku kaitse korraldamiseks Eestis 2007-2012, kinnitatud keskkonnaministri poolt 2006
15. Otepää valla üldplaneeringut muutva Valga mnt 1a, 1c, 1d, 1e katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu lisa 1 „Planeeritava maa-ala ja planeeritava maa-ala kontaktvööndi piir“, edastatud Otepää Vallavalitsuse planeerimisteenistuse poolt 04.09.2018