

OTEPÄÄ VALLAVALITSUS



OTEPÄÄ VALLA ÜLDPLANEERING

Tartu - Otepää 2013

Kehtestatud Otepää Vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14

SISUKORD**Sissejuhatus..... 5****1 Otepää valla keskkonnaväärtuste ning nende hoidmist ja edasiarendamist tagavad ruumilise arengu üldised põhimõtted..... 7**

1.1	OTEPÄÄ VALLA KESKKONNAVÄÄRTUSED	7
1.2	KESKKONNAVÄÄRTUSTE HOIDMIST JA EDASIARENDAMIST TAGAVAD RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED	7

2 Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused 11

2.1	MAAKASUTUSE KAVANDAMINE OTEPÄÄ VALLA ÜLDPLANEERINGUS	11
2.2	ELAMUEHITUSE ÜLDPÕHIMÕTTED	12
2.2.1	Elamuehitus hajaasustuses	12
2.2.2	Elamuehitus kompaktse asustusega aladel	14
2.3	KESKUSE MAA	16
2.4	ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA	17
2.5	PUHKEMAA, HALJASALA JA PARKMETSALA MAA	18
2.5.1	Väärtuslikud puhkemaastikud	20
2.5.2	Vaatekoridorid ja avanevad vaatepildid	22
2.6	SUPELRANNA MAA JA SUPLUSKOHT	22
2.7	SPORDIKESKUSTE MAA	22
2.8	KAUBANDUS-, TOITLUSTUS-, TEENINDUS- JA MAJUTUSHOONE MAA, KONTORI- JA BÜROOHOONE MAA	25
2.9	TOOTMISMAA	25
2.10	SEGAFUNKTSIOONIGA MAA.....	27
2.11	LIIKLUST KORRALDAVA JA TEENINDAVA EHITISE MAA.....	27
2.12	KALMISTUMAA	27
2.13	TEHNOEHITISE MAA	28
2.14	JÄÄTMEKÄITLUSE MAA.....	28
2.15	PÖLLU- JA METSAMAJANDUSMAA.....	29
2.16	ELEKTRITUULIKUD	29
2.17	MAAVARAD, MÄETÖÖSTUSMAA	30
2.18	VEEALAD.....	31
2.18.1	Pühajärve, Nahajärve ja Sinikjärve, Kääriku, Nüpli, Vidrike, Voki ja Lambahanna järvede ehituskeeluvööndi ulatus ning Marguse oja kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine	31
2.19	PAADISILLAD JA/VÕI SLIPID	32
2.20	RIIGIKAITSEMAA.....	33

3 Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes..... 35

3.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD	35
3.2	ASUSTUSÜKSUSTE VAHELISE LAHKMEJOONE MUUDATUSETTEPANEK.....	36
3.3	TIHEASUSTUSALAD MAAREFORMI SEADUSE TÄHENDUSES.....	36
3.4	MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD.....	36
3.5	MUINSUSKAITSE ALLA VÕETUD ALADE JA OBJEKTIDE KAITSEREŽIIM	38
3.5.1	XX sajandi arhitektuur	39
3.6	MAA- JA VEEALADE ÜLDISED KASUTAMISE- JA EHITUSTINGIMUSED	
	MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE MAA-ALAL.....	39
3.7	MAA- JA VEEALADE KASUTAMISE- JA EHITUSTINGIMUSED VÄÄRTUSLIKEL MAASTIKEL	40
3.8	SÄILITAMISELE KUULUVAD LOODUSVÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD JA KOOSLUSED	41
3.9	ROHELINE VÕRGUSTIK	43
3.10	LIIKLUSSKEEM JA TEEDEVÕRK.....	45
3.10.1	Kergliiklusteed ja tänavavalgustus	46

3.10.2	Parkimine.....	47
3.10.3	Teede avalik kasutus	48
3.11	TEHNILINE INFRASTRUKTUUR.....	49
3.11.1	Veevarustus ja reoveekäitlus.....	49
3.11.2	Soojavarustus.....	51
3.11.3	Elektrivarustus	52
3.12	VALMISOLEK HÄDAOLUKORRAKS.....	52
4	Kokkuvõte üldplaneeringu lahendusest Otepää linnas.....	53
5	Otepää valla üldplaneeringu elluviimine	55
5.1	ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED	55
5.2	ETTEPANEK ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS.....	55
5.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS.....	55
5.4	VALGA MAAKONNAPLANEERINGU JA MAAKONNAPLANEERINGU TEEMAPLANEERINGUTE MUUTMISE ETTEPANEKUD	56
5.5	MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	56
6	Üldplaneeringus kasutatavad mõisted	57
7	Kaardid	61
	KAART 1. OTEPÄÄ VALLA MAAKASUTUSPLAAN (M 1:10 000)	61
	KAART 2. OTEPÄÄ LINNA VÄLJAVÕTE MAAKASUTUSPLAANIST (M 1:6000).....	61
Lisad	63	
LISA 1.	ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE PROTSessi LÜHIKIRJELDUS.....	63
LISA 2.	MÄLESTISED JA LÜHIÜLEVADE MÄLESTISTE SEISUKORRAST.....	64
LISA 3.	ASUSTUSÜKSUSTE VAHELISE LAHKMEJOONE MUUDATUSETTEPANEK	66
LISA 4.	KOOLILASTE TAJU-UURINGU KOKKUVÕTE	67
LISA 5.	OTEPÄÄ VALLA TERRITOORIUMIL ASUVAD SPORDIVÄLJAKUD JA LIIKUMISRAJAD	71

Sissejuhatus

Kohaliku omavalitsuse üldplaneering on oluline arengudokument, mis võimaldab vallal paika panna ruumilised arengusuunad ja määrab ära valla territooriumil oleva maa kasutuse tulevikus. Koostatava Otepää valla üldplaneeringu eesmärgid tuginevad Planeerimisseaduse § 8 lõikele 3.

Planeering koosneb:

1. Tekstist (käesolev dokument);
2. Kaartidest, milleks on:
 - a. Kaart nr 1. Otepää valla maakasutusplaan (M 1:10 000);
 - b. Kaart nr 2. Otepää linna väljavõte maakasutusplaanist (M 1:6000);

Planeeringu juurde kuuluvad lisad:

1. Otepää valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.
Kõide sisaldab üldplaneeringuga paralleelselt läbi viidud keskkonnamõju strateegilisest hindamisest, samuti planeeringulahenduse aluseks olnud kaalutlusi ja informatsiooni;
2. Otepää valla üldplaneeringu dokumentatsioon.
Kõide sisaldab teavet planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad on esitatud eraldi köidetena.

Üldplaneeringu ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi lühikirjeldus on esitatud käesoleva dokumendi lisade osas Lisa 1.

1 Otepää valla keskkonnaväärtuste ning nende hoidmist ja edasiarendamist tagavad ruumilise arengu üldised põhimõtted

1.1 Otepää valla keskkonnaväärtused

Otepää valla üldplaneeringu eesmärgid tuginevad Planeerimisseaduse § 8 lõikele 3. **Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel lähtutakse nn väärtustepõhisest lähenemisest**, mille tulemusel valmiv planeering tugineb eelkõige piirkonna looduslikele, kultuurilistele, majanduslikele ja/või sotsiaalsetele nähtustele ja/või aladele. Planeeringuga tagatakse väärtuste säilimine, kuid samas võimaldatakse väärtuste otstarbekas kasutamine ja vastutustundlik arendamine. Selline lähenemine väärtustab kohalikku elukeskkonda ning identiteeti.

Üldplaneeringu koostamise protsessi käigus selgusid:

Otepää valla keskkonnaväärtused

- Otepää väikelinlik miljöo
- Otepää aedlinna miljööväärtuslik ruum
- olemasolev kultuuripärand ja piirkonna ajalooline taust
 - arhitektuurilised väärtused: Otepää Maarja koguduse kirik ja kirikumõis, Otepää Raekoda ja Kultuurikeskus
 - kultuurilis- ajalooline väärtus: pastoraadihoone, Pühajärve, Arula, Pilkuse mõisakohad ning Kastolatsi ja Ilmjärve kirik ja kalmistu
 - muinsuskaitsealised väärtused: Linnamägi ja piiskopilossi varemed, vana kalmistu
 - põlised asustusalad ja autentselt säilinud taluhooned: Poslovitsa, Saare, Lõhmuse talud
- pargialad
- hästi säilinud ajalooline asustus- ja maakasutusstruktuur
 - säilinud hajakülad
 - maastiku järgivad ajaloolised külateed
- puhas ja kaunis looduskeskkond
 - vaheldusrikas künklik maastik (rekreatiivne ja esteetiline väärtus)
 - metsatüüpide rikas mets (looduslik mitmekesisus)
 - järved, jõed, ürgorud
- loodus- ja muinsuskaitsealised üksikobjektid
- atraktiivne turismi- ja puhkemaastik
 - väljaarendatud puhkealad, -maastikud, -rannad
 - suusa-, jalgratta- ja matkarajad, liikumisrajad

1.2 Keskkonnaväärtuste hoidmist ja edasiarendamist tagavad ruumilise arengu üldised põhimõtted

Valla ruumilise arengu üldiseid põhimõtteid väljendavad kokkulepet sellest, millised on Otepää valla arengusuunad järgmiseks 10-15 aastaks. Põhimõtted tuginevad eelmises peatükis äratoodud väärtuste hoidmise ja edasiarendamise soovile.

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on aluseks maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel.

Asustusstruktuur

Otepää piirkonna asustusstruktuuri kujundamisel on suunavaks teguriks olnud teede paiknemine, veekogude olemasolu, Otepää kõrgustiku vahelduv reljeef. Tiheasustusalad on Otepää linn, Otepää küla linnaga piirnev ala ning Sihva küla keskus. Mujal vallas on külatüübiks hajaküla. Väljakujunenud asustusstruktuurist tulenevalt näeb üldplaneering tiheasustusalade ja tihedamalt asustatud külakeskuste tihenemist ja laienemist, mujal vallas säilib hajaasustus.

Elamumaad/-alad

Otepää linn ja selle lähiümbrus on oma atraktiivsuse ning heade sportimise ja vabaaja veetmise võimaluste poolest kuulunud uuselanike meelepärase sihtkoha hulka. Kaunis looduskeskond, atraktiivsus ja mitmekesine maastik meelitavad uuselanike kodu rajama ka hajaküladesse, seni vähem asustatud piirkondadesse. Elamufondis domineerivad pereelamud, suurematesse ja piirkondlikesse keskustesse – Otepää linn, Otepää ja Vana-Otepää, Sihva, Pühajärve, Pilkuse, Raudsepa ja Nüpli külad – on rajatud ka korterelamuid. Arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamufondi paiknemist ja infrastruktuuri, tihenevad ja laienevad eelkõige olemasolevad elamualad ja külakeskused. Elamuehituses on jätkuv suund eelkõige pereelamute rajamisele. Suuremates keskustes, pakkumaks mitmekesisemaid elukohavõimalusi, võib rajada ka korterelamuid. Hajakülades on eelistatud ehitamine vanale talukohale (kunagine eluasemekoht).

Tõmbekeskused ja keskusala

Geograafilisest asukohast tulenevalt, samuti tuntuusest turismi- ja spordipiirkonnana ning atraktiivse elukeskkonnana, on Otepää linnast kujunenud tugev domineeriv keskus nii valla kui maakonna tasandil. Otepää piirkond pakub meeldivaid võimalusi puhkuseks, vaba aja veetmiseks ja elukohana. Otepää linna mõju ulatub üle valla piiride naabervaldadesse, võimaldades ligipääsu puhkevõimalustele, töökohtadele ja teenustele (haridus- ja kultuuriasutused, arstiabi jne).

Selleks, et Otepää elanikud ja külalised saaksid nautida Otepää linnamiljööd ja olemasolevat väärtusliku linnakeskkonda, arendatakse keskuse maal välja linnaehituslikult atraktiivne keskusala. Keskusalana mõeldakse Keskväljakut ja seda ümbritsevat lähipiirkonda ning Linnamäe orgu. Soovitav on läbi viia arhitektuurikonkurss eesmärgil leida parim arhitektuurne ja funktsionaalne lahend keskusale, mis toimib tulevikus Otepää linna südadena ning aitab kujundada vähekasutatud Keskväljaku meeldivaks linnaruumiks. Keskusala väljakujundamisel arvestatakse kompaktse linnaruumi loomise vajadusega, selle loomise eesmärgil ühtlustatakse väljakuäärse hoonestuse ehitusjoon sobivate ehitusmahtude ning uushoonestusega. Linnamäe oru sidumine keskusalaga loob eeldused selle väärtustamiseks ja kasutusele võtmiseks puhkealana.

Äri- ja tootmine

Otepää piirkond, tulenevalt valla looduslikust omapärast (reljeef ja omapärased pinnavormid, vaheldusrikas maastik, rohked veekogud) ja ajaloolis-kultuurilisest järjepidevusest, on populaarne eelkõige puhke-, turismi- ja elupiirkonnana. Ettevõtlus on orienteeritud eelkõige puhke- ja turismimajandusele. Üldplaneering soodustab turismi- ja puhkemajanduse ning aktiivse sporditegevusega seotud ettevõtluse väljaarendamist ka tulevikus. Kuna tootmise arendamine on vajalik

töökohtade loomise ja aastaringse majandustegevuse elavdamise eesmärgil, toetab üldplaneering täiendava tootmismaa kasutuselevõtmist, eelkõige olemasolevate tootmisterritooriumite laiendamist. Tootmise arendamisel tuleb arvestada selle sobivusega keskkonda ning logistilise asukohaga (paiknemine teede ja trasside suhtes).

Turism, sport ja puhkevõimalused

Otepää on rahvusvaheliselt tuntud spordi-, turismi- ja puhkepiirkond (Eesti talispordipealinn), kus on olemas tingimused tipp- ja rahvaspordiga tegelemiseks. Valla looduslähedus, mitmekesine ja atraktiivne maastik, veekoode ja metsade rohkus loob suurepärase võimalused puhkuseks ja vaba aja veetmiseks.

Otepää valla üks prioriteet on puhke- ja turismimajanduse edendamine ja puhke- ja/või spordialade edasiarendamine, kus kõigile on kasutada puhke- ja/või spordialal asuvad kvaliteetsed suusa-, ratta-, matka- või golfirajad. Üldiseks suunaks ja eesmärgiks on korraldada kohaliku ja rahvusvahelise tähtsusega spordivõistlusi, võimaldades kohalikele elanikele ja külalistele parimat teenindust, sh majutus- ja toitlustusteenust.

Roheline võrgustik ja linna rohealad

Roheline võrgustik on oluline inimtekkeliste mõjude pehmendamiseks ja elutähtsate keskkonda kujundavate protsesside tagamiseks. Rohelise võrgustiku elementidega ühendatakse valla erinevad loodusväärtused ühtseks tervikuks ning tagatakse nende koostoime. Rohelise võrgustiku sidusust on tugevdatud täiendavate rohelise võrgustiku koridoride kavandamisega, mille asukoha määramisel on lähtutud teadaolevatest loomade liikumisteedest. Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks tuleb kompaktse asustusega alad kavandada väljapoole rohelise võrgustiku ala.

Linna rohealade määratlemine on muuhulgas oluline sotsiaalsest aspektist põhjendatuma ruumistruktuuri kujundamisel. Linna rohestruktuurid kannavad lisaks täiendavaid funktsioone, toimides vabaõhu puhkealade või kulissjalastusena teede ääres. Linna roheline üldilme on osa Otepää aedlinnalisest identiteedist.

Keskkonnaväärtustest ja üldistest arengupõhimõtetest lähtuvalt on **Otepää valla ruumilise arengu eesmärgid:**

- olemasoleva asustusstruktuuri ja miljööväärtuslike piirkondade säilitamine, parendamine ja edasiarendamine
- turismiteenuste, puhkevõimaluste ja olemasolevate spordikeskuste edasiarendamine ja sealsete puhke- ja sporditingimuste mitmekesistamine ning uute rekreatsioonivõimaluste loomine arvestades maastiku taluvusvõimega
- looduskeskkonna ning omapärase maastikumiljöo säilitamine ja eksponeerimine
- olemasolevate tootmisterritooriumite intensiivsem kasutuselevõtmine, vajadusel laiendamine
- Otepää linna rohelise üldilme säilitamine

2 Maa- ja veealade üldised kasutamis- ja ehitustingimused

2.1 Maakasutuse kavandamine Otepää valla üldplaneeringus

Üldplaneeringu põhiülesanne on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine ning maa- ja veealade üldiste kasutamis- ja ehitustingimuste määramine, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja edasiarendamise vajadustest. Selleks määratakse üldplaneeringu kaardil vastavaid leppemärke¹ kasutades osadele maa-aladele uus juhtotstarve, nt pereelamu maa, korterelamu maa, tootmismaa. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise **valdav otstarve**, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad - näiteks võib pereelamu või korterelamu maaks määratud alale üldplaneeringu järgi planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus-teenindushooneid. Käesoleva üldplaneeringu mõistes võib detailplaneeringu koostamisel maa-alale anda mingi muu kasutusotstarbe (kõrvalsihotstarbe) **kuni 30% ulatuses**, mida ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneering kavandab maakasutust üldisel tasemel, määrates maa- ja veealadele üldised kasutamis- ja ehitustingimused. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute, detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral on ehitusprojekti koostamise aluseks projekteerimistingimused. Detailplaneeringu või projekteerimistingimustega määratakse maa- ja veealadele täpsemad kasutamis- ja ehitustingimused, sh täpne funktsioonide jaotus ja sellest tulenev tehnilise infrastruktuuri lahendus.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse ja ehitamise põhimõtted ning tingimused kehtivad kõigile osapooltele – elanikele, maaomanikele, potentsiaalsetele arendajatele ja teistele huvitatud isikutele.

Üldplaneeringu kehtestamisega ei muudeta koheselt maa-alade praegust sihtotstarvet ja funktsiooni, maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib.

Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel arvestatakse üldplaneeringuga kehtestatud ruumilise arengu üldiseid põhimõtteid.

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Otepää linna (tiheasustusala) ning Otepää valla (hajaasustusala) Otepää, Kastolatsi, Pühajärve ja Nüpli külade asustusüksuste vahelist lahkmejoont. Seletuskirja koostamisel ning kavandatava maakasutuse asukoha määratlemisel lähtub üldplaneering asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanekust maakasutusplaanile kantud piirides.

¹ „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeeriumi 2002

2.2 Elamuehituse üldpõhimõtted

Elamuehituses hajaasustuses on suunaks pereelamute rajamine, kompaktse asustusega aladel pere-, rida- ja korterelamute rajamine.

Otepää valla territooriumil asub kaitseala **Otepää Looduspark ja** kaitsealune **Pühajärve park**. Otepää Looduspark moodustati eesmärgiga kaitsta Otepää kõrgustikule iseloomulikke kuppelmaastike ja bioloogilist mitmekesisust, kohalikku elulaadi ja kultuuripärandit. Otepää Looduspark on Natura 2000 ala staatuses, kuuludes üle-euroopalisse loodus- ja linnualade võrgustikku. Pühajärve pargi kaitse-eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Maa- ja veealade täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel järgitakse Otepää Looduspargi ja Pühajärve pargi kaitse-eesmärke.

2.2.1 Elamuehitus hajaasustuses

Eluasemekoha rajamisel hajaasustuses kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

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

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

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

Juhul, kui eelpool arvestatud kriteeriumitest lähtuvalt määratakse uus eluasemekoht (eluhoone koos kõrvalhoonetega) naaberkindistatule hoonestusele lähemale kui 150 meetrit ning eluasemekoha rajamisel on ehitusprojekti koostamise aluseks projekteerimistingimused, on vajalik naaberkindistatule omaniku kirjalik nõusolek.



Vallavalitsusel on õigus tellida **ekspert hinnang** kolmandalt osapoolelt, kui kaitseala valitseja ja vallavalitsuse poolt antud hinnangu tulemused (hoonete maastiku sobivuse analüüs) elu- ja kõrvalhoonete maastikku sobivuse osas erinevad.

3. üksiku eluasemekoha rajamine on üldreeglina lubatud **kunagisele talukohale (kunagine eluasemekoht)**, kusjuures põhjendatud vajaduse korral (Natura elupaigatüüp, teed, püsielupaigad, tehnovõrgud vms) on lubatud eluasemekoha nihutamine õueala piires. Kunagise talukoha olemasolu tõendamine toimub kaardimaterjali alusel. Elu- ja kõrvalhoonete paigutamisel kunagisele talukohale tuleb hinnata hoonete maastiku sobivust eelkirjeldatud kriteeriumide põhjal (vt punkt 2)
4. **hoonete paigutamisel maastikku järgitakse maastiku struktuuri, piirkonnale omaseid traditsioone ja ehituslaadi** (kõrvalhoonete arv ja paigutus õuealal) ning kasutatakse naturaalseid ehitusmaterjale. Välditakse suuremaid pinnavormide muutmisi hoonete paigutamisel nõlvadele või juurdepääsuteede rajamisel
5. korruselisuse määramisel hajaasustuses on peamine tingimus **maastiku sobivus**. Lubatud on maksimaalselt **3 korrust osalise mahuga, hoone kõrgus kuni 10 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten)**
6. piirkondades, kus olemasolev teedevõrgustik ja asustus on eelduseks olemasoleva asustuse tihenemisele, lubatakse eluasemekoha rajamist **nn sumbküla põhimõttel** (*piirkondade piirid on kantud maakasutusplaanile*), kus eluasemekohtade vaheline vahekaugus on soovituslikult **30 kuni 50 meetrit**. Keskkonnakaitse eesmärgil (põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks võimaliku reostuse eest) on vallavalitsusel õigus nõuda ühist vee- ja kanalisatsioonilahendust.
Eluasemekoha asukoht määratakse detailplaneeringuga. Planeeritava ala suuruse määrab kohalik omavalitsus, võimalusel algatatakse ühine, mitut kinnistut või kogu sumbküla piirkonda hõlmav detailplaneering.
7. piirkondades, kus olemasolevad eluasemekohad asuvad enamasti ridajalt üsna tihedalt üksteise kõrval, moodustades kompaktse, ümbritsevatest kõlvikutest eralduva külaala, lubatakse eluasemekoha rajamist **nn ridaküla põhimõttel** (*piirkonna piirid on kantud maakasutusplaanile*). Täiendavate eluasemekohtade rajamisel järgitakse konkreetse ridaküla iseloomu. Eluasemekohtade asukohad määratakse detailplaneeringuga (planeeritava ala suuruse määrab kohalik omavalitsus).
8. **tihedamalt asustatud küla aladel** (*piirkondade piirid on kantud maakasutusplaanile*) lubatakse üksiku eluasemekoha rajamist olemasolevale või moodustatavale hoonestamata katastriüksusele, mille suurus on vähemalt **1 ha**.
Maaüksuse kruntimisel elamuehituse eesmärgil koostatakse detailplaneering. Parema lahenduse saavutamiseks tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud üldmiljöö ja struktuuriga ning võimalusel algatatakse ühine, mitut kinnistut või kogu tihedamalt asustatud küla ala hõlmav detailplaneering.
9. maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele (põllumajandusmaa juhtotstarbe), millel juba asuvad eluhooned, võib anda kaubandus-, tootlustus-, teenindus- ja majutushoone maa kõrvalotstarbe olemasolevate hoonete baasil 50% ulatuses olemasoleva õuema suurusest (nt kodumajutus)

10. veekogude kaldaaladel, vaatekohtades ja –koridorides ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ega teised ehitised sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Lubatud on rajada piirdeid kõrgusega kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine
11. juhul kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi kinnistu piirded ulatuda kallasraja piirist vee poole
12. **täiendavad nõuded** eluasemekoha rajamisel kehtivad väärtusliku puhkemaastiku, väärtusliku maastiku, ja roheline võrgustiku alal (vaata peatükid vastavalt 2.5.1, 3.7, 3.9)

2.2.2 Elamuehitus kompaktse asustusega aladel

Olemasolevad ja kavandatavad kompaktse asustusega alad *planeerimisseaduse* § 3 lõike 2 mõistes (*piirid on kantud maakasutusplaanile*) Otepää vallas on **Otepää linn ning Pühajärve (Kannistiku), Sihva, Vana-Otepää ja Kastolatsi küla keskused**.

Otepää valla ruumilise arengu üldistest põhimõtetest tulenevalt toetab üldplaneering **kompaktse asustusega alade jätkuvat väljaarendamist sinna erinevate funktsioonide suunamisega**. Kompaktse asustusega alade väljaarendamist toetab ka juba toimiva sotsiaalse ning tehnilise infrastruktuuri olemasolu, mille edasiarendamine on majanduslikult otstarbekas ja keskkonnakaitse seisukohalt põhjendatud.

Otepää linnas on oluline tagada kompaktne ja linnaehituslikult väärtuslik linnaruum. Kui tänavaäärne hoonestus ei ole ühtlasel väljakujunenud – tühjad krundid vahelduvad hoonestusega – siis tühjad krundid hoonestatakse järgides väljakujunenud hoonestusjoont. Ühtne hoonestusjoon aitab linnaruumi siduda ühtseks visuaalseks tervikuks.

Pereelamu maal ehitamiseks kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. krundi lubatud väikseim suurus **Otepää linnas on 1200 m²; Pühajärve (Kannistiku), Sihva, Kastolatsi ja Vana-Otepää külas 2000 m²**. Parema lahenduse saavutamiseks algatatakse **ühine, mitut kinnistut hõlmav detailplaneering** (mitte krundipõhiselt), millega määratakse maa-aladele täpsemad kasutamise- ja ehitustingimused, sh vee- ja kanalisatsioonitrasside paigutus ning juurdepääsuteede, kergliiklusteede ja tänavavalgustuse paiknemine. Mitut kinnistut hõlmava detailplaneeringu algatamiseks tehakse koostööd naaberkinnistu omanikega
2. juba hoonestatud elamumaa kruntideks jagamisel elamuehituse eesmärgil on moodustatavate kruntide lubatud väikseim suurus **800 m²**
3. suurim lubatud ehitistealune pind on 35 % krundi pindalast
4. suurim lubatud hoone **kõrgus on 10 m meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten)**
5. hoonestatud keskkonnas uushoonestuse arhitektuurinõuete seadmisel olemasoleval elamumaal arvestatakse juba väljakujunenud keskkonda: hoonestusjoont, hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, katusekuju, välisviimistlust

6. juurdeehituse kavandamisel lähtutakse olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus ei tohi jääda domineerima
7. piirdeaedade maksimaalne kõrgus on kuni 1,2 m. Lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine
8. juhul kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi kinnistu piirded ulatuda kallasraja piirist vee poole
9. linna haldusterritooriumile rajatavad palkmajad kaetakse puitlaudise või kivivoodriga
10. parkimine lahendatakse oma krundil;
11. puhkemajandusliku äritegevuse arendamiseks ja/või avaliku teenuse kättesaadavuse parandamiseks võib anda pereelamu maale kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe (nt kodumajutus, eralasteaed). Parkimine lahendatakse üldjuhul oma krundil
12. **täiendavad nõuded** eluasemekoha rajamisel kehtivad miljööväärtuslikul hoonestusalal (vaata peatükk 3.4)

Korter- ja ridaelamu maal ehitamiseks kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. korter- ja ridaelamu krundi suuruse määramisel lähtutakse järgnevast:
 - korterelamute planeerimisel lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: **korterite arv x 300 m²** (Otepää Vallavalitsus võib kaalutlusotsuse alusel m² arvu vähendada 200 m²-ni)
 - ridaelamute planeerimisel lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: **ridaelamu bokside arv x minimaalne pereelamu krundi suurus 1200 m² x 0,5** (Otepää Vallavalitsus võib kaalutlusotsuse alusel m² arvu vähendada 800 m²-ni)
2. korruselisuse määramisel on peamine tingimus **sobivus olemasolevasse keskkonda. Suurim lubatud hoone kõrgus on 12 meetrit** mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten)
3. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel lahendatakse ühiselt vee- ja kanalisatsioonitrasside ja juurdepääsuteede lahendused, kergliiklusteede ja tänavavalgustuse paiknemine ning avalike haljasalade ja laste mänguväljakute asukohad
4. parkimine, sh jalgrattaparklate olemasolu, lahendatakse oma krundil, suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel liigendatakse alad haljastusega (vallid, puud, hekid)
5. olemasolevate korterelamute rekonstrueerimisel kooskõlastatakse kavandatavad tegevused (majade ümberehitused, värvikavandid ja arhitektuursed lahendused, nt fassaadimuudatused, akende ruudujaotus, avade suurused vm) eelnevalt vallavalitsusega
6. prügikonteinerid paigutatakse jäätmemajja, mis on keskkonda kujunduslikult ja materjali kasutuselt sobiv ning hästi ligipääsetav
7. olemasolevate korterelamute põõningukorruse väljaehitamine elamispinnaks (korter) võib toimuda korteriühistu ja vallavalitsuse nõusolekul
8. **täiendavad nõuded** eluasemekoha rajamisel kehtivad miljööväärtuslikul hoonestusalal (vaata peatükk 3.4)

2.3 Keskuse maa

Keskuse maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on piirkond, kus funktsioonide eristamine ei ole otstarbekas või üldplaneeringu seisukohast vajalik, pigem suurendavad erinevate maakasutuste külgnemine ja kattumine keskuseala väärtust. Oluline on funktsionaalse avatud ruumi olemasolu ning traditsioonilise keskväljaku väljakujundamine, mille olemasolu ja avalikus kasutuses hoidmine tõstab oluliselt elukeskkonna kvaliteeti. Parima arhitektuurse ja funktsionaalse lahenduse kujundamise eesmärgil võib Otepää vallavalitsus nõuda keskuse maal avalikkusele suunatud uute hoonete ehitamisel või olemasolevatele täiendavate mahtude projekteerimisel arhitektuurikonkursi läbiviimist detailplaneeringu koostamise raames (arendaja poolt). Arhitektuurikonkursi žürii liikmed ja liikmete arvu määravad arendamisest huvitatud isik ja Otepää Vallavalitsus konsensuse alusel. Žüriisse peavad kuuluma ka arhitektid.

Keskuse maa-alana määratletud alal võivad asuda elamud, kaubandus- ja teenindus ning avalikku teenust pakkuvad asutused. Nimetatud alade keskusefunktsiooni tuleb rõhutada ala eriilmeliseks kujundamise kaudu ning avalike teenuste suunamisega keskusesse. Keskuse maana määratletakse territoorium **Otepää linna keskosas**.

Selleks, et Otepää elanikud ja külalised saaksid nautida Otepää linnamiljööd ja olemasolevat väärtusliku linnakeskkonda, arendatakse keskuse maal välja **linnaehituslikult atraktiivne keskusala**. Keskusalana mõeldakse eelkõige Keskväljakut ja seda ümbritsevat lähipiirkonda ning Linnamäe orgu. Seni vähekasutatud Keskväljak kujundatakse meeldivaks linnaruumiks. Keskusala kujundamisel arvestatakse kompaktsel linnaruumi loomise vajadusega, selle loomise eesmärgil ühtlustatakse väljakuäärse hoonestuse ehitusjoon sobivate ehitusmahtude ning uushoonestusega. Väljakuäärse uushoonestuse arhitektuur järgib kaasaegseid lahendusi, sobitades need olemasoleva miljöö ja keskväljaku terviklahendusega.

Linnamäe oru sidumine keskusala loob eeldused selle väärtustamiseks ja kasutusele võtmiseks puhkealana.

Piirkondliku keskusena toimib **Sihva küla**. Üldplaneering toetab Sihva keskuse väljaarendamist kvaliteetse elukeskkonna loomise, tehnilise- ja sotsiaalse infrastruktuuri edasiarendamise, puhketingimuste mitmekesistamise ja avaliku teenuse piirkonda suunamisega.

Otepää linna keskuse maa territoorium on osaliselt määratletud kui miljööväärtuslik hoonestusala (Raekoda ja selle lähiümbrus). Miljööväärtusliku hoonestusala väärtuste kirjeldus ning väärtustest tulenevalt üldplaneeringuga määratud kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused kajastuvad peatükis 3.4.

Keskuse maal ehitamiseks kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel välditakse monofunktsionaalsuse teket, tagades erinevate teenuste kättesaadavus - eelistatakse segafunktsiooniga hoonete kasutusele võtmist vms
2. tagatakse avalikult kasutatavate haljasalade ja parkide olemasolu

3. hoonestuse planeerimisel järgitakse naaberalade hoonestuse arhitektuurseid lahendusi, mahte ja korruselisust
4. korruselisuse määramisel on peamine tingimus **sobivus olemasolevasse keskkonda**. Lubatud on **3 korrust** hoone kõrgusega **12 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten)**
5. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel arvestatakse erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega, rakendades universaalse disaini põhimõtteid
6. parkimine elamumaal lahendatakse omal krundil, segafunktsiooniga alal kasutatakse ristparkimise võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt). Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) mustkattega parklate rajamisel liigendatakse alad haljastusega (vallid, puud, hekid)
7. arvestatakse jalgrattaparkla rajamise vajadust
8. prügikonteinerid paigutatakse jäätmemajja, mis on kujunduslikult sobiv ning hästi ligipääsetav
9. keskuse maa funktsiooniga miljööväärtuslikul hoonestusalal (Raekoda ja selle lähiümbrus) järgitakse peatükis 3.4. sätestatud tingimusi.
10. tootmisalast tegevust välditakse
11. detailplaneeringuga võib põhjendatud vajaduse korral ja omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel üldplaneeringut muuta, viies detailplaneeringu koostamise raames läbi arhitektuurikonkursi, kontaktvööndi analüüsi ja sotsiaalsete mõjude hindamise

2.4 Üldkasutatava hoone maa

Üldkasutatava hoone maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste maa, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa, spordihoonete-, kultuuri ja kogunemisasutuste maa, sakraal- ja tavandihoonete maa. Üldkasutatava hoone maal on lubatud parkimise korraldamine ka suurürituste toimumise perioodil.

Kõik olemasolevad üldkasutatavad hooned, milleks on haridus- ja lasteasutused, valitsusasutused, hooldeasutused jne, säilivad. Üldplaneeringuga suunatakse avalikku teenust valla erinevatesse piirkondadesse, et tagada kvaliteetse teenuse kättesaadavus kodu lähedal. Avalike teenuste osutamiseks ja selle kättesaadavuse parandamiseks, samuti kogukonna kogunemiskohtade tekkeks, võib anda pereelamu maadele üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe.

Üldkasutatava hoone maal ehitamiseks kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel arvestatakse erivajaduse ja puuetega inimeste vajadustega
2. nähakse ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – rajatakse tänavavalgustus ning lahendatakse juurdepääs kergliiklusega
3. korruselisuse määramisel on peamine tingimus **sobivus olemasolevasse keskkonda**. Lubatud on **maksimaalselt 3 korrust** hoone kõrgusega **12 meetrit** mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten)

4. olemasolevate üldkasutatavate hoonete rekonstrueerimisel kooskõlastatakse kavandatavad tegevused (majade ümberehitused, värvikavandid ja arhitektuursed lahendused, nt fassaadimuudatused, akende ruudujaotus, avade suurused vm) eelnevalt vallavalitsusega
5. parkimine lahendatakse omal krundil vastavalt parkimismääradele ja alade kasutusotstarbele. Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) mustkattega parklate rajamisel liigendatakse alad haljastusega (vallid, puud, hekid)
6. arvestatakse jalgrattaparkla rajamise vajadust
7. prügikonteinerid paigutatakse jäätmemajja, mis on kujunduslikult sobiv ning hästi ligipääsetav

2.5 Puhkema, haljasala ja parkmetsa maa

Puhkema, haljasala ja parkmetsa maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslikud ja poollooduslikud haljas- ja metsaalad või inimese poolt rajatud haljasalad, kuhu võib ehitada puhke-, spordi, majutus- ja kogunemisehitisi. Hoonete ja rajatiste rajamine ja asukohavalik otsustatakse igal üksikjuhul põhjendatud vajaduse ja Otepää Vallavalitsuse kaalutlusotsuse alusel.

Puhkema, haljasala ja parkmetsa maa peamine eesmärk on võimaldada tegevust välisõhus, nagu sportimine, kasutamine väljasõidukohtadena või vabaõhuürituste korraldamine jms.

Samas täidavad haljasalad ka ökoloogilise puhvertsooni ülesannet, vältides tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste vms häiring) kandumist naaberladele.

Rohelise infrastruktuuri põhieesmärgiks on ühelt poolt säilitada bioloogilist mitmekesisust ning teiselt tekitada inimestes huvi tervislike eluviiside, looduses liikumise ja puhkamise vastu. Inimese täisväärtuslikuks eluks on vajalik parkide, haljasalade, looduslike ja poollooduslike metsaalade olemasolu. Samuti tõstab haljastus koha esteetilist väärtust ning muudab inimese elukeskkonna tervislikumaks ja meeldivaks.

Üldplaneeringu järgsed puhkealad, haljasalad, parkmetsad, spordikeskused ning erinevad liikumisrajad asuvad valla erinevates piirkondades, moodustades puhkealade võrgustiku. Nende toimimine ja edasiarendamine on oluline meeldiva elukeskkonna kujundamisel ning liikumiseks, virgestuseks ja spordiga tegelemiseks. Pühajärve ümbrus on juba väljakujunenud puhkepiirkond, mis on tuntud ka laiemale avalikkusele. Järve põhja- ja kirdekallas omab suurepäraseid **eeldusi esindusliku rannapromenaadi väljaarendamiseks** - erineva kattega (vajadusel) käiguteed, valgustus, laste mänguväljakud, riietuskabiinid, tribüünid, haljastus, istepingid, paadisillad, jalgrattaparklad jm alale paigutavad väikevormid või atraktsioonid lisavad puhkepiirkonnale väärtust ning seovad puhkeala üheks tervikuks.

Puhkealade planeerimisel ning täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel järgitakse põhimõtet, et need on kättesaadavad jalakäigutele kaugusel kõikides linna piirkondades.

Ülevaadet Otepää valla territooriumil asuvatest olemasolevatest spordiväljakutest ja erineva iseloomuga liikumisradadest on esitatud lisade peatüki Lisas 5.

Puhkefunktsiooni vallas täidavad kõik olemasolevad **puhke- ja lõkkekohad**, perspektiivne **supluskoht** ning **erinevad liikumisrajad**, sh **Tartu Maratoni suusarada ja Rattamaratoni rada**.

Erinevate liikumisradade kavandamisel ja rajamisel on oluline tagada sidusus ja valda kattev terviklik liikumisradade võrgustik. Erinevate liikumisradade kavandamine ja kasutamine rikastab puhketingimusi ja võimaldab erinevatel sihtgruppidel liigelda alalt alale. Olemasolevad ja perspektiivsed liikumisrajad on kantud vastava leppemärgiga maakasutusplaanile. Käesolev üldplaneering ei lahenda liikumisradade, sh Tartu Maratoni suusaraja ja Rattamaratoni raja, täpset paiknemist ja asukohta. Üldplaneeringuga näidatakse üksnes nende kulgemine ja suund üldplaneeringu üldistusastet arvestades. Liikumisradade ning suusa- ja rattaradade asukohta võib täpsustada jätkuprojektiga ning seda ei loeta üldplaneeringu muudatuseks.

Tervisespordi edendamise ning erinevate alade ja objektide ühendamise eesmärgil kavandatakse perspektiivis **matkarada** Arula küla ühendamiseks Lutsu turismitalu, Kuutsemäe ja Kääriku spordikeskustega ning teiste liikumisradade, turismiobjektide, vaatamisväärsuste, puhkealade ja kergliiklusteede võrgustikuga. Arula küla matkaraja asukoht maakasutusplaanil ei kajastu, kuna selle kulgemise asukoht täpsustub hilisemas etapis.

Sidususe tagamiseks kavandatakse perspektiivne liikumisrada Otepää-Kääriku jalg- ja rattatee ja Tartu Maratoni suusaraja ühendamiseks Pühajärve lõunakaldal ning kergliiklustee Otepää-Nüpli-Sihva sporditee ja Otepää-Kääriku jalgteel ühendamiseks. Perspektiivsete liikumisradade ja kergliiklusteede täpne kulgemine lahendatakse hilisemas etapis koostöös maaomanikega (koostöös maaomanikega määratakse raja täpne kulgemine kinnistul või teepoolel).

Maakasutusplaanile on kantud **kauni vaatega teelõigud**, mida ei tohi õgvendada ega vaadet oluliselt muuta, sest mööda teid liigeldes avanevad kaunid vaated Otepää piirkonnale omasele maastikule või maastikuelementidele, vaated veekogudele.

Puhkema, haljasala ja parkmetsa maa arendamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. nähakse ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus või kohtvalgustid, juurdepääs kergliiklusega, suurematele puhkealadele ka mootorsõidukiga
2. puhkekohad varustatakse istepinkide ja prügikastidega, arvestades ka jalgratta parkimise vajadusega
3. puhkealadele ja supluskohale tagatakse avalik kasutus ja juurdepääs. Kui puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, määratakse juurdepääsu asukoht koostöös planeeritava maa-ala naaberkinnistu omanikuga või määratakse eratee avalikuks kasutamiseks tee omaniku

- nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel
4. täiendatakse kasutuses olevat viidasüsteemi. Teed ja rajad varustatakse orienteerumist hõlbustavate viitade ja siltidega
 5. puhkealade väljaarendamiseks üldjuhul detailplaneeringu koostamise kohustus puudub. Alade terviklikuks väljaarendamiseks koostatakse projektdokumentatsioon, millega lahendatakse haljastus, heakord, väikevormid (pingid, kiiged, viidad vms), liikumisteed ja -rajad, parkimine, välikäimla jm vajalik
 6. juhul, kui puhkemaal, haljasala ja parkmetsa maal soovitakse rajada majutus-, teenindus- ja toitlustushooneid, koostatakse detailplaneering, millega lahendatakse puhkeala struktuur ja liigendus. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ulatuse määrab Otepää Vallavalitsus tulenevalt hoonete ja rajatiste iseloomust, paiknemisest ja konkreetsetest vajadustest
 7. Arula liivamaardlaga kattuv alal ei ole puhkema, haljasala ja parkmetsamaa ala takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel
 8. Apteekrimäe spordikompleksi rajatised renoveeritakse laste- ja noorte spordi harrastamise ja rekreatsiooni eesmärgil

2.5.1 Väärtuslikud puhkemaastikud

Pühajärve- Nüpli puhkeala

Pühajärve ümbrus on väljakujunenud puhkepiirkond, mis on tuntud ning hinnatud nii kohaliku elaniku kui sise- ja välituristi poolt. Väärtusliku puhkeala moodustab Pühajärve järv ja järve kaldajoon, järve ümbritsev maastik, Neitsijärve ümbrus, Nüpli järv ja järve ümbritsev maastik ning Apteekrimäe mets. Puhkealale lisaväärtuse loovad Pühajärve SPA hotell ja pargiala, rand ja ajastule omase arhitektuuriga rannahoone, autentselt säilinud taluhooned: Poslovitsa, Saare ning Lõhmuse talukohal (Gustav Wulff-Õisi muuseum).

Pühajärv on üks kaunimaid järvi, mille puhkeväärtus seisneb puhkemajanduslikus kasutamises. Suurepärane supelrand, unikaalne kaldajoon, mitmeilmeline maastik ning alal paiknevad liikumisrajad loovad head ja mitmekesised võimalused puhkuseks ja vaba aja veetmiseks. Pühajärvele avanevad kaunid vaated Hobusemäelt, Kolgamäelt, Väikese Munamäe vaateplatvormilt, Tehvandi K90 hüppemäekompleksi vaateplatvormilt ja puhkekohtadest Pühajärve õpperajal.

Neitsijärv on kinnikasvav järv, mille peamine väärtus puhkeala seisukohalt seisneb linnustiku liigirikkuses, pakkudes võimalusi loodusturismi harrastamiseks.

Nüpli järve väärtus seisneb maastikuelemendina maastikuilme rikastamises. Järve ümbruse kõrged kuplid võimaldavad nautida kauneid vaateid järvele ja ümbritsevale maastikule.

Puhkealal asuvad erinevad liikumisrajad (matka-, tervise-, suusa- ja rattarajad).

Puhkeala üldilme ja põhiliste struktuurielementide säilitamiseks kehtivad puhkealal järgmised kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused:

1. tagatakse vaatekohtadest (nii üldplaneeringuga määratud kui teiste planeeringu etappidega täpsustatud) avanevad vaated Pühajärvele
2. avatakse Kiigemäelt vaade Pühajärvele
3. uusehitiste rajamist kalda piiranguvööndisse, vaatekohtadesse ja vaatekoridoridesse välditakse
4. tagatakse avalikud juurdepääsuvõimalused järvedele
5. tagatakse erinevate liikumisradade ja kergliiklustee säilimine ja võrgustiku toimimine
6. maa- ja veealadele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel arvestatakse avanevate vaadete säilitamise vajadusega (nii üldplaneeringuga määratud kui hilisemas etapis täpsustatud vaatekohtade ja -koridoridega). Vaate ulatus täpsustatakse vallavalitsuses igal üksikjuhul eraldi
7. veekogude kaldaaladel, vaatekohtades ja -koridorides ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ja muud ehitised sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine ei ole lubatud
8. juhul kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi kinnistu piirded ulatuda kallasraja piirist vee poole

Kaarna - Pilkuse puhkeala

Väärtusliku puhkeala moodustavad Pilkuse ja Kaarna järved ning Trepimäe lähiümbrus.

Pilkuse ja Kaarna järvede väärtus seisneb eelkõige puhkemajanduslikus kasutuses.

Puhkealale lisaväärtuse loovad alal asuvad ja tegutsevad spordi- ja puhkemajanduslikud ettevõtted, Tehvandi spordikeskuse lähedus, Pilkuse järve äärde rajatud puhkekoht, vana kihelkonnakooli hoone, Pilkuse mõisakoht.

Puhkeala üldilme ja põhiliste struktuurielementide säilitamiseks kehtivad puhkealal järgmised kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused:

1. uusehitiste rajamist kalda piiranguvööndisse, vaatekohtadesse ja vaatekoridoridesse välditakse
2. puhketingimuste mitmekesistamise eesmärgil taastatakse liikumisradad, sh suusarajad Tehvandilt Kaarna järve äärde
3. tagatakse avalikud juurdepääsuvõimalused puhkealal asuvatele järvedele
4. maa- ja veealadele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel arvestatakse avanevate vaadete säilitamise vajadusega (nii üldplaneeringuga määratud kui hilisemas etapis täpsustatud vaatekohtade ja -koridoridega). Vaate ulatus täpsustatakse vallavalitsuses igal üksikjuhul eraldi
5. veekogude kaldaaladel, vaatekohtades ja -koridorides ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ja muud ehitised sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine ei ole lubatud
6. puhkealal asuvad ajaloolis- ja kultuuriväärtusega hooned korrastatakse ja taastatakse

2.5.2 Vaatekoridorid ja avanevad vaatepildid

Otepää maastik on liigestatud ja mitmekesine, kaunid vaated ümbritsevale maastikule avanevad ka kõrgematelt pinnavormidelt, mitte ainult teedel liigeldes. Avanevaid vaateid ei pruugi selle nägija isegi teadvustada - see on nõ meeldiva keskkonna loomulik osa. Otepää piirkonnale omane maastikuline mosaiiksus ning kaunid maastikuelemendid pakuvad külastajatele ja kohalikele elanikele ilmekaid vaatepilte. Seetõttu on maastikupildi rikastamise seisukohast ümbritsevale maastikule avanevate vaadete säilitamine väga oluline ja vajalik.

Käesolevas üldplaneeringus on kaardil tähistatud vaatekoridorid, vaatekohad ja kauni vaatega teelõigud, mis on üksnes väike osa Otepää ümbruse vaadetest. Maa- ja veealadele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel (detailplaneeringuga või ehitustingimuste väljastamisel) täpsustatakse täiendavate vaatekohtade ja vaatekoridoride asukohad tulenevalt maastiku vaadeldavuse säilimise vajadusest. **Uusehitiste asukohtade määramisel säilitatakse avatud vaated maastikule ja olulistele maamärkidele.**

2.6 Supelranna maa ja supluskoht

Supelranna maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on avalik supelrand nõuetekohase rannateenindusega.

Supluskoht käesoleva üldplaneeringu mõistes on maa-ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine.

Puhkuse võimaldamiseks järgitakse supelranna maal ja supluskohas järgmiseid üldiseid põhimõtteid:

1. arvestatakse nõudeid suplusveele ja supelrannale²
2. puhtuse ja korra tagamiseks tagatakse supluskohas ja supelrannas elementaarsed tervisekaitsenõuded (prügikastid, välikäimla) ning riietuskabiinide olemasolu
3. supluskohale tagatakse avalik juurdepääs ja kasutus. Vajadusel määratakse eratee avalikuks kasutamiseks tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel
4. vastavalt looduskaitseseadusele ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikele rajatistele ehituskeeluvöönd

2.7 Spordikeskuste maa

Spordikeskuste maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on eelkõige tervise- ja spordikeskuste, spordihoonete ja -rajatiste ning majutus- ja teenindushoonete ehitamiseks kavandatud maa, hoonete ja rajatiste teenindamiseks vajalike

² Vastavalt Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 2008 määrusega nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“

juurdepääsuteede ja parklate ehitamiseks ning puhke- ja haljasalade rajamiseks kavandatud maa. Maaomanik saab oma maad edasi kasutada senisel otstarbel seni, kuni ta seda soovib. Arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel ja maa-ala väljaarendamisel arvestatakse iga konkreetse spordikeskuse piirkonna kohta määratud arengusuundade ning üldiste põhimõtetega.

Spordikeskuste maad tagavad vallas head sportimis- ja vaba aja veetmise võimalused tipp- ja rahvaspordiga tegelemiseks ning kohalike ja rahvusvaheliste võistluste korraldamiseks.

Mäha küla piirkond

Eeldatavad arengusuunad maa-ala väljaarendamisel puhkevõimaluste mitmekesistamise eesmärgil on:

1. golfväljaku arendamine, spordirajatiste ja -atraktsioonide väljaehitamine
2. majutus- ja teenindushoonete rajamine

Maa-ala väljaarendamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. detailplaneeringu koostamisele eelnevalt koostatakse üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering, mille raames määratakse golfiradade jt spordirajatiste ja -atraktsioonide rajamiseks sobilik maa-ala paiknemine arvestades ala vaatest väärtust
2. uushoonestus peab sobituma maastikumiljööga ning arvestama maastiku vaadeldavusega, uusehitised ei tohi kahjustada maastiku esteetilist väärtust
3. lubatud on üksikute eluasemekohtade rajamine hajaasutuse põhimõttel ja tingimustel (vaata peatükk 2.2.1). Eluhoonete rajamine ei tohi takistada piirkonna arengusuundade väljaarendamist

Tehvandi - Väike-Munamäe piirkond

Eeldatavad arengusuunad maa-ala väljaarendamisel puhkevõimaluste mitmekesistamise eesmärgil on:

1. hüppemägede (K50, K70 ja K120) rajamine
2. suusatunneli rajamine
3. varem kasutuses olnud nõlvade kasutuselevõtmine ja kasutuses olevate nõlvade parendamine Väike-Munamäel
4. uute nõlvade kasutuselevõtmine ja kasutuses olevate nõlvade parendamine Ansomäel
5. erinevate liikumisradade võrgustiku parendamine
6. ekstreempargi rajamine Neljakasemäele
7. majutus- ja puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine

Maa-ala väljaarendamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. detailplaneeringu koostamisega paralleelselt koostatakse maastikuanalüüs (suusaradade jt spordirajatiste ja -hoonete väljaehitamine ei tohi kahjustada maastiku esteetilist ja rekreatiivset väärtust)
2. Tehvandi suusaspordibaasi renoveerimisel kasutatakse ajastule omaseid arhitektuurilahendusi ja materjale
3. Otepää – Sangaste maantee ja Tartu Maratoni suusaraja ristumiskoht lahendatakse tunneliga

4. vajadusel määratakse avalikult kasutatavad teed teeseaduses sätestatud korras ja avalikud parklad
5. majutus- ja puhkeotstarbeliste ehitiste asukoha valikul arvestatakse liikumisradade asukohaga nende toimimise eesmärgil

Kääriku piirkond

Eeldatavad arengusuunad maa-ala väljaarendamisel puhkevõimaluste mitmekesistamise eesmärgil on:

1. olemasolevate ehitiste renoveerimine ja laiendamine
2. majutus- ja puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine
3. matkakeskuse rajamine

Maa-ala väljaarendamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtteid ja tingimusi:

1. vajadusel määratakse avalikult kasutatavad teed teeseaduses sätestatud korras ja avalikud parklad
2. detailplaneeringu koostamisega paralleelselt koostatakse maastikuanalüüs (suusaradade jt spordirajatiste ja -hoonete väljaehitamine ei tohi kahjustada maastiku esteetilist ja rekreatiivset väärtust)
3. majutus- ja puhkeotstarbeliste ehitiste asukoha valikul arvestatakse liikumisradade asukohaga nende toimimise eesmärgil
4. Kääriku puhkebaasi hoonete renoveerimisel järgitakse sõjajärgse modernismi stiilile omaseid lahendusi

Kuutsemäe piirkond

Eeldatavad arengusuunad maa-ala väljaarendamisel puhkevõimaluste mitmekesistamise eesmärgil on:

1. puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine
2. suusakeskuse arendamine
3. piirkonna ühendamine liikumisradade võrgustikku

Maa-ala väljaarendamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. arendustegevuse aluseks on detailplaneering
2. detailplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi maastikuanalüüs (suusaradade jt spordirajatiste ja -hoonete väljaehitamine ei tohi kahjustada maastiku esteetilist ja rekreatiivset väärtust)
3. suusanõlva rajamine ei tohi kahjustata alal inventeeritud kaitsealuseid liike. Vajadusel viiakse läbi täiendav uuring

Apteekrimäe piirkond

Eeldatavad arengusuunad maa-ala väljaarendamisel puhkevõimaluste mitmekesistamise eesmärgil on:

1. olemasolevate ehitiste renoveerimine ja laiendamine
2. liikumisradade rajamine ja arendamine

Maa-ala väljaarendamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. uute ehitiste rajamise aluseks on detailplaneering

2. vajadusel määratakse avalikult kasutatavad teed teeseaduses sätestatud korras ja avalikud parklad

2.8 Kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maa. Kontori- ja büroohoone maa

Kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on teenindushoonete rajamiseks mõeldud maa.

Majutus, toitlustus ja teenindusettevõtete osakaal vallas on suhteliselt suur ning piirkonna arengupotentsiaali arvestades on valdav osa ettevõtetest orienteerunud sise- ja välisturisti teenindamisele või erinevate turismi tugiteenuste osutamisele. Otepää valla ruumilise arengu üldistest eesmärkidest ja piirkonna atraktiivsusest lähtuvalt **toetab üldplaneering ettevõtluse ja teenindussfääri jätkuvat arengut ning turismi tugiteenuste kättesaadavuse tagamist valla erinevates piirkondades**. Väikeettevõtluse soodustamise eesmärgil annab üldplaneering võimaluse osutada **elamumaadel kodumajutuse teenust** (kuni 10 voodikohta).

Kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maal ehitamiseks kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. parkimine lahendatakse oma krundil, segafunktsiooniga alal kasutatakse ristparkimise võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, õhtusel ja öisel ajal elanike poolt). Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) mustkatttega parklate rajamisel liigendatakse alasid haljastusega (vallid, puud, hekid).
2. korruselisuse määramisel on peamine tingimus **sobivus olemasolevasse keskkonda**. Lubatud on **maksimaalselt 3 korrust hoone kõrgusega 12 meetrit** mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten)
3. keskuse maal asuvatele olemasolevatele elamumaadele võib anda kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa kõrvalotstarbe. Kõrvalotstarbe väljaarendamine võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda (liikluskoormuse oluline suurenemine, müra vm). Kui kõrvalotstarbe rakendamisel kaasneb uue hoone rajamine, määratakse hoone täpne asukoht ja muud tingimused detailplaneeringuga
4. prügikonteinerid paigutada jäätmemajja, mis on kujunduslikult sobiv ning hästi ligipääsetav

2.9 Tootmismaa

Tootmismaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate

keskkonnamõjude tõttu) maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

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

Tootmismaade planeerimisel lähtutakse logistilisest asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Tootmistegevus suunatakse elamu- ja puhkepiirkonnast eemal või nende äärealadele juba tegutsevate tootmisettevõtete piirkonda, kus olemasolev tehniline infrastruktuur (teedevõrk, trassid vm) on eelduseks tootmistegevuse jätkamisele ja vajadusel territooriumi laiendamisele. Eesmärk on minimeerida transpordiga kaasneda võivate negatiivsete mõjude (õhusaaste, müra) kandumine elamu- ja puhkealadele. Olemasolevate tootmisterritooriumite laiendamine on ka majanduslikult otstarbekam ja põhjendatum.

Esmatähtis on olemasolevate tootmismaade intensiivsem kasutuselevõtmine ja aladel elukeskkonnaga arvestava ettevõtluse arendamine.

Tootmismaal ehitamiseks kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. suurim lubatud ehitistealune (sh parklad, teed) pindala on 70% krundi pindalast, ligikaudu 20% tuleb kavandada kaitsehaljastuseks
2. parkimine lahendatakse vastavalt kehtivatele parkimisnormidele detailplaneeringuga omal krundil. Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel liigendada alad haljastusega (vallid, puud, hekid)
3. elamualade, puhkealade ja üldkasutatavate hoonete naabruses asuvatel tootmismaadel ei tohi tootmistegevusega kaasnev negatiivne mõju (müra, hais) krundi piiridest väljuda
4. võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks kavandatakse tootmismaal rohelised puhvertsoonid haljasala ja parkmetsa näol eraldamaks tootmismaid elamu- ja üldkasutatavate hoonete maadest ning puhkealadest
5. otsustusprotsessis tuleb kasutada ettevaatuse põhimõtet, st ei lubata tegevusi, kuni on selgunud, et tegevusega ei kaasne kahjuliku keskkonnamõju
6. kaalutakse ja võimalusel luuakse uusi võimalusi arendada erineva iseloomuga ettevõtlust (nt kalakasvatus vm), et luua täiendavaid töökohti ning võimaldada ideede elluviimist kohapeal. Tegevustegevuse kavandamisel tuleb arvestada võimaliku keskkonnamõjuga ning rakendada keskkonnamõju leevendavaid meetmeid

2.10 Segafunktsiooniga maa

Segafunktsiooniga maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (parkla). Segafunktsiooniga maal määratakse erinevate funktsioonide jaotus ja paigutus detailplaneeringuga.

Segafunktsiooniga maa planeerimisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. maade planeerimisel pööratakse tähelepanu funktsionaalsusele
2. detailplaneering koostatakse alale tervikuna
3. kaalutakse ristparkimise võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt). Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) mustkattega parklate rajamisel liigendatakse alad haljastusega (vallid, puud, hekid).

2.11 Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa

Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on liiklust teenindavate hoonete ja rajatiste ala: jaamahoone, terminaalide, dispetšerpunktide jne teenindusmaa, parklate ja parkimishoonete maa. Käesolevas üldplaneeringus on liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa määramisel arvestatud parklate rajamise vajadusega.

Parkimiskohtade tagamiseks suurürituste korraldamise perioodil, määratakse üldplaneeringuga parklate asukohad **Otepää linna erinevates piirkondades**.

Parkimiskohtade tagamiseks talviste ja suviste suurürituste korraldamise perioodil, planeeritakse **hooajalised parklad Nüpli, Pilkuse ja Pühajärve külas**.

Parklate rajamisel ja kasutamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted:

1. suuremate mustkattega parkimisalade (rohkem kui 20 parkimiskohta) puhul liigendatakse parkla haljasribade ja varju andvate puudega
2. nähtavuse tagamiseks ei tohi pöösaste kõrgus ületada 0,5 meetrit
3. vähem koormatud parklad kaetakse vett läbi laskva sillutisega

2.12 Kalmistumaa

Kalmistumaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on matmispaik.

Kalmistumaad üldplaneeringu järgselt asuvad Otepää linna põhja- ja kirdeosas, Imjärve ja Kastolatsi külas.

Kalmistumaa planeerimisel või laiendamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted:

1. kalmistutele määratakse 50 meetrine vöönd kalmistu välispiirist. Sinna on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav rajatis. Vööndi piirid on kantud maakasutusplaanile
2. Otepää linna põhjaosas asuva uue kalmistu planeerimisel ja laiendamisel:
 - a. taastatakse kivimüür
 - b. koostatakse maastikukujundus- või haljastusprojekt
 - c. kalmistule juurdepääsu tagamiseks laiendatakse Hurda tänavat.

2.13 Tehnoehitise maa

Tehnoehitise maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluv maad. Siia kuuluvad sideteenust pakkuvad, energiat tootvad ja jaotavad, puhast vett tootvad ja jaotavad ning reoveepuhastusega tegelevad ettevõtted.

Tehnovõrkude paigaldamisel arvestatakse, et maantee all või peal paiknev ning temaga paralleelselt kulgev tehnovõrk projekteeritakse vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimismõistele ja tee projekteerimismõistele. Maanteega paralleelselt kulgevad tehnovõrgud paigaldatakse reeglina väljaspool mullet (v.a mulde drenaaž), nii et nende ehitus-, remondi- või puhastustööd võimalikult vähe häiriks liiklust³.

Tehnoehitise maal kehtivad järgmised üldised põhimõtted:

1. keskkonnakaitse eesmärgil (põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks võimaliku reostuse eest), tagatakse reovee kogumine kanalisatsiooni või kogumiskaevude abil
2. väljaspool reovee kogumisasid paiknevatel tiheasustusaladel peab reovee enne imutamist vähemalt bioloogiliselt puhastama⁴

2.14 Jäätmekäitluse maa

Jäätmekäitluse maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on maa-ala **jäätmejaama rajamiseks** (koos hoonete ja rajatistega), kus toimub jäätmete liigiti kogumine ja sorteerimine.

Jäätmekäitluse korraldamisel:

1. nähakse ette meetmed jäätmekäitluse maal tekkiva nõrgvee kogumiseks ja puhastamiseks kohapeal või juhtimiseks lähimasse sobivasse reoveepuhastisse juhul, kui Keskkonnaamet ei sätesta teisiti
2. järgitakse jäätmekavas ja jäätmehoolduseeskirjas sätestatut

³ Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. aasta määrusele nr 55 Tee projekteerimise normid ja nõuded

⁴ Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrusele nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord

2.15 Põllu- ja metsamajandusmaa

Põllumajandusmaa või metsamajandusmaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja arendustegevusega seotud maad või metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maad.

Põllu- ja metsamajandusmaa kasutamisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimused:

1. põllumajandusmaa hoitakse üldjuhul põllumajanduslikus kasutuses. Põldude sööti jätmisel tagatakse nende niiteline kasutus, kuna põllumajanduslike maastike majandamine ja loodushoid on üheks võimaluseks säilitada külamaastiku ajalooline, esteetiline ja looduslik väärtus
2. metsaressursse kasutatakse säästlikult, metsamaade majandamisel lähtutakse metsamajandamiskavadest, metsade majandamise eesmärgist ja heast tavast ning arvestatakse ala ökoloogilist eripära. Põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad säilitatakse, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis
3. põllu- ja metsamajandusmaal üksiku eluasemekoha rajamisel järgitakse peatükis 2.2.1 määratud üldiseid põhimõtteid ja tingimusi

2.16 Elektrituulikud

Elektrituulik (edaspidi *tuulik*) käesoleva üldplaneeringu mõistes on tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.

Tuulikupark (muudes seadusandlikes aktides kasutatakse ka mõistet tuuleelektrijaam) käesoleva üldplaneeringu mõistes on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Käesolevas üldplaneeringus koosneb tuulikupark alates 2 tuulikust.

Elektrituulikuid ja tuuleparke käesoleva üldplaneeringuga ei planeerita, kuna tuulikute rajamisega kaasnevad muutused maastikupildis (visuaalne efekt) ning avanevates vaadetes, mida ei ole võimalik üldplaneeringu täpsusastmes vajalikul määral hinnata. Kui soovitakse püstitada üksikut tuulikut oma majapidamise tarbeks või tuulikuparki (alates 2 tuulikust), koostatakse detailplaneering (üldplaneeringut muutev), millega paralleelselt viiakse läbi KSH või koostatakse eksperthinnang. KSH või eksperthinnangu raames hinnatakse mõju maastikule ning visuaalseid ja mentaalseid mõjusid. Visuaalsete mõjude hindamisel tuleb lähtuda ala, kuhu tuulikut kavandatakse, eksponeeritusest ja väärtuslikkusest ning vaatajagrupi suurusest ja tundlikkusest.

Kui soovitakse püstitada rohkem kui 5 tuulikuga tuuleelektrijaam koguvõimsusega üle 7,5 MW⁵, toimub tuulikupargi planeerimine eraldiseisva asukohavaliku maakonna-, üld- või teemaplaneeringuga.

⁵ Vabariigi Valitsuse 15.07.2003 määrus nr 198 Olulise ruumilise mõjuga objektide nimekirj

2.17 Maavarad, mäetööstusmaa

Valla territooriumil leidub maavaradest liiva ja kruusa. Keskkonnaregistri andmete kohaselt asub valla territooriumil kuus maardlat: Vangja kruusamaardla (registrikaardi nr 820), Pülme kruusamaardla (registrikaardi nr 537), Kastolatsi liivamaardla (registrikaardi nr 795), Truuta liivamaardla (registrikaardi nr 519), Arula liivamaardla (registrikaardi nr 517) ja Oriku liivamaardla (registrikaardi nr 535).

Kõik valla territooriumil asuvad maardlad on kohaliku tähtsusega.

Vidrike karjääri ja Käpa karjäärid on rekultiveeritud.

Tähtsamad valla sood, kus on turba leiukohad (ei ole keskkonnaregistris arvele võetud turbavaruna), on Truuta, Pühajärve e Sakssoo, Nuustaku, Pori ja Vidrike soo, mille turvas on sobilik kasutamiseks küteturbana. Mitmed sood on juba kultuuristatud. Looduslikku seisundisse tuleb jätta Vidrike ja Pori soo, esimesel puudub äravool, teise kasutusele võtmine avab põhjavee. Kuna Nuustaku, Pori ja Pühajärve sood asuvad Otepää Looduspargi territooriumi, on vajalik soode looduslik seisund säilitada.

Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse mäetööstusmaad **Vangja ja Kastolatsi maardlate alal**. Mäetööstusmaa hõlmab ka mäetööstusmaa teenindusmaad.

Alade, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas üldplaneeringus käsitletud mäetööstusmaana, määratlemine mäetööstusmaana sõltub mäeeraldise moodustamise mõjust maardla alaga seotud avalikele huvidele, mis selgitatakse välja maavara kaevandamise loa taotlemisel õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel. Geoloogilise uuringu lubade ja kaevandamislubade taotlemisel tuleb riikliku ja maakondliku tähtsusega kaitsealadel, väärtuslikel maastikel ja roheline võrgustiku aladel kaaluda väärtuste prioriteetsust ja sätestada tingimusi ja leevendavaid meetmeid, mis tagab alade kaitse ja seisundi ning kvaliteetse elukeskkonna. Lubade menetlemisel tuleb arvestada Otepää looduspargi kaitse-eeskirjaga ning kaaluda Valga maakonnaplaneeringus, Otepää valla üldplaneeringus ja teistes strateegilistes dokumentides määratud väärtusi ja maakasutustingimusi. Muude lubade menetlemisel ja tegevuste kavandamisel arvestada, et tulenevalt Maapõueseaduse § 62 tuleb maardlate aladel tagada maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule.

Mäetööstusmaa arendamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. lähtutakse vastavatest õigusaktidest⁶
2. kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule
3. ammendatud karjäärid korrastatakse⁷. Pealmaakaevandamisega rikutud maa tuleb muuta niisuguseks, et seal on võimalik maaviljelus või

⁶ Maapõueseadus, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus

metsakasvatus või kujundatakse rikutud maa veekoguks, ehitusmaaks, mis tahes muuks tarbimisväärses maaks või tunnustatud väärtusega maastikuks. Maavara kaevandamise tarbeks rajatud hooned lammutatakse, teed, kraavid, tiigid ja puistangud tasandatakse, täidetakse, puhastatakse ning ala haljastatakse selle kohandamiseks asukoha keskkonnaga

2.18 Veealad

Veealadeks on käesolevas üldplaneeringus looduslikud sise- ja tehisveekogud.

Veealade kasutamistingimused

1. kõigile avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogudele tagatakse avalikud juurdepääsuvõimalused
2. juhul kui kinnistu piir ulatub veekogu piirini, ei tohi jagamise teel moodustava kinnistu veekoguga piirneva külje pikkus jääda lühemaks kui 100 meetrit ning kinnistu piirid ulatuda kallasraja piirist vee poole

2.18.1 Pühajärve, Nahajärve ja Sinikjärve, Kääriku, Nüpli, Vidrike, Voki ja Lambahanna järvede ehituskeeluvööndi ulatus ning Marguse oja kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine

Käesoleva üldplaneeringuga vähendatakse veekogude ehituskeeluvööndi ulatust järgmiselt (vastavalt looduskaitseaduse sätestatud valgalade suurusele):

1. Pühajärvel Pühajärve külas Sõjatamme maaüksusel (63601:002:1681) asuvate tenniseväljakute läänepiirist kuni Sõjatamme maaüksuse idapiirini 50 meetrini tavalisest veepiirist.

Ehituskeeluvööndit on vähendatud puhkemajanduslikul eesmärgil. Piirkond on juba traditsiooniliselt puhkemajanduslikus kasutuses (tenniseväljakud).

2. Pühajärvel Nüpli külas Poslovitsa-Soo maaüksuse (63601:002:0591) lõunapiirist kuni Poslovitsa-Ranna maaüksuse (63601:002:0592) põhjapiirini 50 meetrini tavalisest veepiirist.

Ehituskeeluvööndit on vähendatud puhkemajanduslikul eesmärgil majutus- ja teenindushoonete rajamise võimaldamiseks. Traditsiooniliselt on ala olnud kasutuses puhkemajanduslikul eesmärgil, mille aktiivsem kasutuselevõtmine aitab kaasa Pühajärve põhjakaldale langeva koormuse hajutamisel.

3. Kääriku, Nüpli, Vidrike, Voki järvedel 50 meetrile tavalisest veepiirist vastavalt looduskaitseaduses sätestatud valgalade suurusele ning Lambahanna, Nahajärve ja Sinikjärve järvedel 50 meetrile tavalisest veepiirist.

⁷ Vastavalt Keskkonnaministri 26. mai 2005. a määrusele nr 43 Üldgeoloogilise uurimistööga, geoloogilise uuringuga ja kaevandamisega rikutud maa korrastamise kord

Kaldaalade ilme, järvemaastiku säilitamise ja avaliku kasutuse soodustamise eesmärgil suurendati Pühajärve valla üldplaneeringuga (1998) Kääriku, Pilkuse, Vidrike, Voki, Lambahanna, Nahajärve ja Sinikjärve järvede ning Pühajärve ümbruse üldplaneeringuga (1998) Nüpli, Neitsijärve ja Pühajärve (üldjuhul) järvede ehituskeeluvööndi ulatust 100 meetrile.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Nimetatud kaitse eesmärk tagab ühtlasi ka kaldaala ilme, järvemaastiku säilimise ning veekogude avaliku kasutuse ja läbipääsu kallasrajal. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused ning piirangu- ja ehituskeeluvööndi laiused on määratud *looduskaitseadusega*, lähtudes ranna ja kalda kaitse eesmärkidest ja veekogu ulatusest. Kuna *looduskaitseaduse* ning *veeseadusega* määratud kitsendustega on tagatud ranna ja kalda kaitse, puudub üldjuhul vajadus täiendavate kitsenduste seadmiseks.

Kaldaalade ilme, järvemaastiku säilitamise ja avaliku kasutuse soodustamise eesmärgil jääb kehtima 100 m ehituskeeluvööndi ulatus Pühajärve (välja arvatud eeltoodud vähendamiste osas), Pilkuse ja Neitsijärve järvedel.

Keskkonnaamet on andnud nõusoleku (16.01.2013 nr PVV 14-9/12/27978-3) ehituskeeluvööndi vähendamiseks Marguse ojal Anso 9 (63602:002:0133), Kullamaa (63602:002:0244), Arumäe (63602:002:0607) ja Kaaga (63602:002:0245) kinnistute osas 0 meetrini tavalisest veepiirist.

Ehituskeeluvööndi vähendamine 0 meetrini loob täiendavaid võimalusi aktiivse puhkuse võimaluste pakkumiseks ning puhkemajanduslikul eesmärgil ehitiste rajamiseks nimetatud kinnistutel.

2.19 Paadisillad ja/või slipid

Paadisild käesoleva üldplaneeringu mõistes on veesõidukite sildumiseks ja seismiseks vajalik kohaliku tähtsusega rajatis (sild, kai vms), millele ei laiene Sadamaseaduse regulatsioon. Paadisillad on maakasutusplaanile kantud vastava leppemärgiga.

Slipp (kaldtee) on rajatis ujuvvahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks.

Paadisilla ja/või slipi rajamiseks on vajalik maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse nõusolek.

Harrastuskalapüügi võimaldamiseks ning mitmekesiste puhketingimuste loomiseks, sh paadi- ja süstamatkade korraldamiseks, on kavandatud mitmed paadisillad ja/või slipid. Kõikidele paadisildadele ja/või slippidele võimaldatakse juurdepääs mootorsõidukiga. Mootorsõidukite parkimine lahendatakse paadisilla ja/või slipi rajamise perioodil võimalusel veekogu lähipiirkonnas või lähima parkla baasil.

Avaliku juurdepääsu tagamiseks sõlmib kohaliku omavalitsus vastavalt *teeseadusele* eratee omanikuga lepingu eratee avalikuks kasutamiseks. Vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel lepingu sõlmimine ja sõlmitud lepingu alusel eratee avalikuks kasutamiseks määramine teeseaduse sätestatud korras toimub pärast üldplaneeringu kehtestamist.

2.20 Riigikaitsemaa

Riigikaitsemaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on riigikaitse otstarbega Kaitseministeeriumi valitsemisalas Kaitseväge kasutuses olev avalikkusele suletud maa-ala.

Riigikaitsemaad kavandatakse Pilkuse külas õhuseire radariposti Eesti Vabariigi õhuseirevõimekuse nõuete ja NATO liikmelisusega võetud nõuete täitmiseks. Radarpostile paigutatakse kolmedimensiooniline õhuseireradar ning rajatakse selle käitamiseks ning hoolduseks vajalik taristu.

Pilkuse küla Tõikamäe maaüksus on sobivaim asukoht radari ehitamiseks nii kõrguslikult (tagatud on radarikate) kui visuaalsest aspektist lähtuvalt (vaadeldavus vähene, kuna ümbritsetud metsaga). Kuigi kavandatav tegevus avaldab mõningast negatiivset mõju tegevuse mõjupiirkonnas oleva Otepää loodusalale eelkõige läbi elupaigatüüpide pindala kahanemise, siis mõjutatavate elupaigatüüpide pindalade osaline vähenemine ei ole niivõrd ulatuslik, et mõjutada loodusala struktuuri ja funktsiooni määravaid seoseid.

Riigikaitsemaa seesmine struktuur ja liigendus, hoonete ja rajatiste paiknemine ning ehitustingimused (hoonete- ja rajatiste kõrgused, ehitusalune pind jms), parkimine, teedevõrk ning juurdepääsuteede asukohad lahendatakse koostöös Keskkonnaametiga.

3 Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes

3.1 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on läbi avaliku planeerimisprotsessi tagada parem arendatava keskkonna kvaliteet piirkondades ja juhtudel, kus võib eeldada laia, kattuvate ning potentsiaalselt konfliktsete huvide ringi.

Üldplaneeringuga määratakse **detailplaneeringu koostamise kohustusega alad**, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik *planeerimisseaduse* § 3 lõikes 2 nimetatud juhtudel:

1. kompaktse asustusega alad - Otepää linn vastavalt asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanekule, Sihva, Vana-Otepää, Kastolatsi ja Pühajärve küla keskused maakasutusplaanile kantud piirides
2. sumbkülad
3. ridaküla
4. tihedamalt asustatud küla alal maaüksuse kruntimisel elamuehituse eesmärgil

Mujal Otepää vallas säilib hajaasustus ja senine maakasutus. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine neil aladel elamute, nende kõrvalhoonete ja maatulundusliku iseloomuga hoonete ja rajatiste ehitamisel, toimub vastavalt kehtivale *maakatastriseadusele* ning seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Üksiku eluasemekoha rajamisel on ehitusprojekti koostamise aluseks projekteerimistingimused.

Üldplaneeringu põhiülesanne on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine ning maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja edasiarendamise vajadustest. Selleks määratakse üldplaneeringu kaardil vastavaid leppemärke⁸ kasutades osadele maa-aladele uus juhtotstarve, nt pereelamu maa, korterelamu maa, tootmismaa. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise **valdav otstarve**, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad - näiteks võib pereelamu või korterelamu maaks määratud alale üldplaneeringu järgi planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus-teenindushooneid. Käesoleva üldplaneeringu mõistes võib detailplaneeringu koostamisel maa-alale anda mingi muu kasutusotstarbe (kõrvalsihtotstarbe) **kuni 30% ulatuses**, mida ei loeta üldplaneeringu muutmiseks, va tootmismaaga seonduv arendustegevus. Tootmismaadele on üldplaneeringuga antud laohoone, kaubandus- ja teenindushoone maa kõrvalotstarve. Muu kõrvalotstarbe määramist tootmismaale, olenemata kõrvalotstarbe ulatusest, loetakse üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneeringuga määratakse **detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud**, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik *planeerimisseaduse* § 3 lõikes 2 nimetatud juhtudel:

1. pere-, rida- ja korterelamu maa kruntimisel

⁸ „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeeriumi 2002

2. spordikeskuste maa planeerimisel (välja arvatud üksiku eluasemekoha rajamine Mäha piirkonnas vastavalt peatükis 2.2.1 sätestatud põhimõtetele)
3. segafunktsiooniga maa planeerimisel
4. puhkema, haljasala ja parkmetsa maal kaubandus-, tootlustus-, teenindus- ja majutushoone rajamisel
5. kaubandus-, tootlustus-, teenindus- ja majutushoone maa planeerimisel või kämpingu või motelli kavandamisel (välja arvatud kuni 10 voodikohaga kodumajutuse kavandamine olemasolevate hoonete baasil)
6. tootmismaa planeerimisel
7. olemasolevate korterelamute pööningukorruse väljaehitamisel elamispinnaks juhul, kui parkimine on probleemne ning selle lahendamine nõuab ulatuslikuma maa-ala käsitlemist kui konkreetse korterelamu krunt
8. elektrituulikute, tehnomastide jt maastikul domineerivate objektide püstitamine

3.2 Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanek

Tulenevalt maakorraldus-, ehitus- ja planeerimisvajadustest teeb käesolev üldplaneering Otepää Vallavolikogule ettepaneku alustada asustusüksuste lahkmejoone määramistoiminguid järgmiselt:

1. määrata Otepää linna (tiheasustus) ning Otepää valla (hajaasustus) Otepää, Kastolatsi, Pühajärve ja Nüpli külade asustusüksuste lahkmejoont maakasutusplaanile kantud piirides (vt skeem lisade osas Lisa 3).

Asustusüksuste lahkmejoone määramine toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele⁹.

3.3 Tiheasustusalad maareformi seaduse tähenduses

Käesoleva üldplaneeringuga tiheasustusalaks maareformi seaduse tähenduses määratakse Otepää linn vastavalt asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanekule maakasutusplaanile kantud piirides.

3.4 Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Miljöö, miljööväärtus – miljöö on nii materiaalne kui tunnetatav keskkond, ümbrus¹⁰. Miljöö väärtus oleneb iga indiviidi isiklikust tajukogemusest

⁹ „Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusele“, Vabariigi Valitsuse 25.11.2004 määrus nr 335 „Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja kord“

¹⁰ “Miljööväärtused linnas” L. Hansar, Keskkonnaministeerium 2004

konkreetses keskkonnas. Miljööväärtuslikena käsitletakse antud üldplaneeringus linnaruumi elemente või nende kooslusi, mis loovad tervikliku, harmoonilise üldpildi ning ajaloolis-kultuurilise väärtusega maastikke. Miljööväärtusliku ala valiku põhjuseks võib ka olla kogukonna soov, mis tuleneb ehitise, ansambli või piirkonna olulisusest inimeste mälus – identiteediväärtusega ala.

Raekoda ja selle lähiümbrus

Miljööväärtusliku ala moodustab Raekoda ja selle esine haljasala, Tartu mnt ja Lipuväljaku tn hoonestus, mis pärineb mitmest ajastust. Head stiilinäited on Tartu mnt 1a, 6 ja 8, Pühajärve tee 2/4, Lipuväljak 1a, 8, 10, 13 ja 13a, 20 ja 22a asuvad hooned, mis loovad ühtlase ja väärtusliku miljööilme.

Miljöö säilimiseks kehtestatakse järgmised kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused:

1. olemasolevate väärtuslike hoonete (eeltoodud head stiilinäited) renoveerimisel säilitatakse hoonete mahud ning ajastule omased detailid, katusekalle, sokli kõrgus, akende ja uste kuju, ruudujaotus. Viimistlusmaterjalidena kasutatakse piirkonnale omaseid materjale
2. uushoonestus sobitatakse miljöösse, arvestatakse väljakujunenud ehitusjoont ja olemasolevate hoonete mahtu
3. uushoonestuse lubatud maksimaalne kõrgus on **3 korrust** hoone kõrgusega **12 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse kõrgeima punktini (välja arvatud korsten)**
4. palkmajad kaetakse puitlaudise või kivivoodriga
5. hoonete välispidisel soojustamisel tõstetakse avatäited välispinda

Linnamäe lähiümbrus

Ala moodustab Linnamägi ja org, Otepää Maarja kirik ja kirikumõisa ümbrus. Linnamäelt avanevad kaunid vaated ümbritsevale maastikule ja objektidele: Tehvandi spordikeskusele ja hüppemäele, Alevijärvele ja ümbritsevale loodusmaastikule, Otepää Maarja kirikule. Kiriku ja kirikumõisa juurest avaneb vaade vanale kalmistule. Alal asuvad mitmed mälestised.

Miljöö säilimiseks kehtestatakse järgmised kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused:

1. säilitatakse ala kultuurilis-ajalooline miljöö ja terviklikkus
2. säilitatakse avatud vaated vanale kalmistule, Alevijärvele, Tehvandi spordikeskusele, loodusmaastikule. Uusehitised ei tohi vaateid sulgeda ega kahjustada. Vaadete avamiseks ja hooldustööde (hooldustöödeks ei loeta heakorratöid) läbiviimiseks Linnamäel, koostatakse haljastustööde projekt
3. keskusalaga piirnevate tootmishoonete (Rõngu-Otepää-Kanepi riigimaanteest lõunasuunas paiknevad tootmishooned) läänekülge rajatakse kaitsehaljastus, et sulgeda Linnamäelt avaneva vaate tootmishoonetele

Otepää aedlinn

Miljööväärtusliku ala moodustab aedlinna territoorium, mis on hinnatud omanäolise, turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna tõttu. Lisaväärtuse loob paiknemine Pühajärve ranna ja puhkepiirkonna läheduses.

Aedlinnale on omane madaltihe hoonestus. Hoonestuses domineerivad viilkatusega ühe- ja kahekorruselised väikeelamud, kus voodriks on kasutatud puitlaudist ja kivikrohvi. Alal esineb ka üksikuid äriotstarbelisi hooned ning üksikuid piirkonda sobimatud ümarpalgist elamuid ja hooned, mille välisviimistlusel on kasutatud nn rootsipunast värvi. Üldilme on siiski ühtlane ja miljööväärtuslik.

Miljöö säilimiseks kehtestatakse järgmised kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused:

1. detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kehtivat Otepää aedlinna krundijaotuskava
2. uute hoonete ehitamine, laiendused ja olemasolevate hoonete renoveerimine ei tohi kahjustada miljööala üldilmet
3. uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st hoonestusjoont, hoonetevahelist kaugust, mahtu, katusekuju, viimistlusmaterjale
4. hoonete välisviimistlusel ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale
5. palkmajad tuleb katta puitlaudise või kivivoodriga
6. laiendused on lubatud siseõue poole, et säilitada tänavale iseloomulik miljöö
7. elamumaale võib anda kaubandus-, toidlustus-, teenindus ja majutushoone maa kõrvalotstarbe 15% ulatuses. Eelistatud on kodumajutuse soodustamine. Ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei tohi häirida naabruskonda ning tegevus ei tohi muuta miljööala üldilmet

Ilmjärve kirik ja park

Ilmjärve kirik on ajastu (19. sajandi keskpaik) sakraalehituse tüüpiline näide. Kirikuhoone näol on tegemist historitsistliku, tellisdekooriga kesktelje suhtes sümmeetrilise hoone (ladinaristikujulise põhiplaani kolmeosalise ülesehitusega puhas tellisladu). Kirikul on viis kaheksatahulist torni, kõik sibulkiivritega.

Miljöö säilimiseks kehtestatakse järgmised kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused:

1. hoone renoveerimisel säilitatakse selle autentsus
2. tagatakse kiriku vaadeldavus, kiriku kõrval kasvavad väheväärtuslikud puud eemaldatakse

3.5 Muinsuskaitse alla võetud alade ja objektide kaitseriežiim

Mälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, mistõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Vastavalt *muinsuskaitseseadusele* on kinnismälestise kaitseks kehtestatud kaitsevööndi laius 50 m mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistatud õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Mälestisi ümbritseva kaitsevööndi mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas.

Kinnismälestiste kaitsevööndis on ilma muinsuskaitseameti loata keelatud kõik mulla- ja ehitustööd ning puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Kui mälestise või mälestise kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb projekteerimistingimused muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Otepää valla mälestiste nimekiri on esitatud lisade osas Lisa 2.

3.5.1 XX sajandi arhitektuur

Kunstiakadeemia töögrupp koostöös Muinsuskaitseameti, Arhitektide liidu, Tallinna kultuuriväärtuste ameti ja erinevate ekspertidega on alustanud 20.sajandi arhitektuuri dokumenteerimist, mille eesmärgiks on välja selgitada 20. sajandi arhitektuuri paremik, mis väärib riiklikku kaitset kultuurimälestiseks tunnistamise näol. Valgamaa 20.sajandi arhitektuuriobjektide nimekirja kuuluvad mitmed Otepää valla territooriumil asuvad objektid: puitelamu Pärna 3, Otepää piimaühistu, elamu Kopli 5, Otepää kultuurimaja, Otepää täitevkomitee, Pühajärve puhkekodu, Pühajärve restoran, elamu Pikk 25, ridaelamu Kopli 8A, Kääriku spordibaas, Tehvandi suusaspordibaas, Sihva kauplus-söökla, Ilmjärve pioneerilaager, Pühajärve kool¹¹.

Loetletud objektide hulgast on väljapaistvad arhitektuuriteosed eelkõige Pühajärve restoran ning Tehvandi ja Kääriku spordibaasid. Kokkuvõtvalt saab väita, et kõik loetletud arhitektuuriobjektid on oma ajastu tüüplahenduse head näited. **Nende hoonete puhul on oluline jälgida nende arengut, rekonstrueerimisel säilitada ajastule omane üldilme, detailid jne.**

3.6 Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused maaparandussüsteemide maa-alal

Maa- ja veealadele, mis asuvad maaparandussüsteemide maa-alal, täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel arvestatakse *maaparandusseaduses* määratletut.

Maaparandussüsteemi maa-ala *Maaparandusseaduse* tähenduses on maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk *Maaparandusseaduse* tähenduses on veejuhtme võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.

¹¹ Valgamaa XX sajandi arhitektuur. M. Kalm, Tallinn 2008

Maa- ja veealadele, mis asuvad maaparandussüsteemide maa-alal, täpsemate kasutamis- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse järgmisi tingimusi:

1. maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele;
2. maaparandussüsteemi omanik või isik, kes õigussuhte alusel kasutab maaparandussüsteemi oma valduses oleval kinnisasjal peab maaparandussüsteemi ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandushoiutöid, et maaparandussüsteem selle kasutamise kestel vastaks *Maaparandusseaduses* esitatud nõuetele;
3. maaparandussüsteemi maa-ala siht- või kasutusotstarvet (*maakasutus*) võib muuta Põllumajandusameti eelneva kooskõlastuse alusel;
4. kinnisasja, millel paikneb maaparandussüsteem, võib ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada (*maakorraldustoiming*) Põllumajandusameti eelneva kooskõlastuse alusel;
5. maaparandussüsteemi maa-alale ja kraavile kavandatava mõne muu ehitise ehitusprojekt ja ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus kooskõlastatakse Põllumajandusametiga.

Maaparandussüsteemide ühiseesvoolud ja maa-alad (maaparanduse reguleerivat võrku omavad alad) on kantud maakasutusplaanile.

3.7 Maa- ja veealade kasutamis- ja ehitustingimused väärtuslikel maastikel

Otepää valla väärtuslikud maastikud on määratud Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Väärtusliku maastikuna käsitletakse eelkõige kultuurmaastikku (kus on säilinud 1920-30 aastate asustus- ja maakasutusstruktuur, kus ajalooliste elementide kontsentratsioon on suur) – põllumajandusmaastik, asustus ja teedevõrk koos seal sisalduvate looduslikku päritolu elementidega.

Otepää valla territooriumil paikneb **riikliku tähtsusega väärtuslik maastik**:

1. Otepää Looduspark

Looduspargi maa-ala kasutamistingimused on välja töötatud kaitse-eeskirjas ja kaitsekorralduskavas ning käesolev üldplaneering annab võimaluse ehitustegevuseks looduspargi territooriumil vastavalt peatükis 2 sätestatud põhimõtetele ja tingimustele.

Otepää valla territooriumil paikneb **maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik**:

1. Ilmjärve-Vidrike

Esmatähtis on hoida kasutuses kõiki põllu- ja rohumaid ning säilitada olemasolevad metsatukad. Käesolev üldplaneering annab võimaluse ehitustegevuseks väärtusliku maastiku alal vastavalt peatükis 2 sätestatud põhimõtetele ja tingimustele.

Vidrike-Kooraste ehk Truuta ürgoru loodusväärtuste säilitamise seisukohalt on uushoonestuse rajamisel ja nende paigutamisel oluline arvestada maastiku struktuuri ja omapära, teedelt avaneva vaateväljaga kogu alale ning säilitada maastiku vaadeldavus. Uushoonestus ei tohi kahjustada vaadet järvelt maale.

Geoloogilise uuringu lubade ja kaevandamislubade taotlemisel tuleb arvestada Otepää looduspargi kaitse-eeskirjaga ning kaaluda Valga maakonnaplaneeringus, Otepää valla üldplaneeringus ja teistes strateegilistes dokumentides määratud väärtusi ja maakasutustingimusi. Muude lubade menetlemisel ja tegevuste kavandamisel tuleb arvestada, et tulenevalt Maapõueseaduse § 62 tuleb maardlate aladel tagada maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule.

3.8 Säilitamisele kuuluvad loodusväärtuslikud maastikud ja kooslused

Vastavalt *Säästva arengu seadusele* on bioloogilise mitmekesisuse säilimise üks põhialuseid eritüübiliste ökosüsteemide ja maastike säilitamine ning süsteemi loomine looduslikest ja poollooduslikest kooslustest asustuse ja majandustegevuse mõju tasakaalustamiseks ning kompenseerimiseks. Otepää valla keskkonna arendamise üks strateegilisi põhimõtteid on säilitada olemasolev väärtuslik keskkond, tagada looduse bioloogiline mitmekesisus, kaitsta poollooduslike kooslusi, märgalasid ja vääriselupaiku.

Säilitamisele kuuluvate loodusväärtuslike maastike ja koosluste hulka loetakse järgmised alad:

kaitsealad, hoialad, kaitsealuste liikide elu- ja kasvukohad, kaitstavad looduse üksikobjektid.

Kaitsealuste objektide kasutamist reguleerivad kaitsealade kaitse-eeskirjad, kaitsekorralduskavad ja/või muud seadused (*Looduskaitseseadus*) ja määrused, millega määratakse koosluste, ökosüsteemide, maastike või liikide kaitsmise erinõuded ja kasutamistingimused.

Otepää vallas asub **kaitseala**:

1. Otepää Looduspark

Otepää vallas asub **kaitsealune park**:

1. Pühajärve park

Pargi kasutamisel ja kaitsel tuleb järgida pargi kaitse-eesmärki¹².

Otepää vallas asuvad **hoialad**:

1. Lambahanna järve hoiala
2. Lubjaahujärve hoiala
3. Otepää hoiala

¹² Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006 määrus nr 64 Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri

4. Vidrike järve hoiuala
5. Voki järve hoiuala

Otepää vallas asuvad **Natura 2000** alad:

1. Otepää linnuala
2. Otepää loodusala
3. Lubjaahjujärve loodusala
4. Lambahanna järve loodusala
5. Voki loodusala
6. Vidrike loodusala

Otepää vallas asuvad **kaitstavad looduse üksikobjektid**:

1. Liivaku kask
2. Nüpli pärnad
3. Märdi korgipuud
4. Pühajärve sõjatamm
5. Sõsarsaarte tammed
6. Kloostriisaarte tammed
7. Trepimäe tamm
8. Tsuura kuusk
9. Munamäe kivi; Väike-Munamäe rahn; Kalevipoja kivi
10. Pilkuse tammed
11. Ristitammed
12. Liivaku tamm

Kaitstava looduse üksikobjekti ümbruse hooldamisega tagatakse objekti nähtavus maastikus.

Kaitsealused liigid

Otepää valla territooriumil asub EELIS andmetel (seisuga aprill 2011) II ja III kategooria taime ning I, II, ja III kategooria looma liikide kasvukohad ja elupaigad.

Looduskaitseseadusega on I ja II kaitsekategooria liigi isendi täpse elupaiga asukoha avalikustamine keelatud ning seetõttu maakasutusplaanil isendi elupaika ei kajastata.

Kaitsealuste looma- ning taimeliikide elu- ja kasvukohad

Väike-Emajõgi kuulub lõheliste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja ning vee kvaliteet peab vastama Keskkonnaministri 9. oktoobri 2002. a määrusele nr 58 *Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seirenõuded ning lõheliste ja karpkalalaste riikliku keskkonnaseire jaamad* kehtestatud nõuetele.

Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse kuuluvad: Elva jõgi Palu jõe suudmest Mosina paisuni ning Väike-Emajõgi Sihva-Sangaste maantee sillast Antsla jõe suudmeni. Keskkonnaministri 15. juuni 2004 määrusega nr 73 *Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu* kehtestatud kudemis- ja elupaikadeks olevate veekogude või veekogu lõikudel on vastavalt *Looduskaitseseadusele* keelatud uute paisude rajamine ja olemasolevate paisude rekonstrueerimine ulatuses, mis tõstab veetaset, ning veekogu loodusliku sängi ja hüdroloogilise režiimi muutmine.

Lisaks kaitstavatele loodusobjektidele loetakse säilitamisele kuuluvate loodusväärtuslike maastike ja koosluste hulka järgmised alad:

Vääriselupaigad ning nende säilitamise ja kasutustingimused

Vääriselupaikade kaitse korraldamise ja kasutamise tingimused ja korra määrab *Metsaseaduse* § 23 Vääriselupaik ja selle majandamine. Vääriselupaik metsaseaduse tähenduses on kuni seitsme hektari suuruse pindalaga kaitset vajav ala väljaspool kaitstavat loodusobjekti, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks on suur, nagu väikeste veekogude ja allikate lähiümbrus, väikesed lodud, põlendikud ja soosaared, liigirikkad metsalagendikud, metsa kasvanud kunagised aiad, metsaservad, astangud, põlismetsa osad. Riigimetsas korraldab vääriselupaiga kaitset riigimetsa majandaja keskkonnaministri käskkirja kohaselt. Vääriselupaiga kaitseks sõlmitakse kinnisasja omanikuga notariaalne leping (edaspidi *leping*), mille alusel koormatakse kinnisasi isikliku kasutusõigusega riigi kasuks Keskkonnaministeeriumi kaudu tähtajaga 20 aastat. Lepingut saab sõlmida metsaressursi arvestuse riiklikkusse registrisse kantud vääriselupaiga kaitseks.

Märgalad ning nende säilitamise ja kasutustingimused

Eesti poollooduslike märgalade inventeerimise käigus anti ülevaade nende looduskaitsete väärtuste hindamisest, kaitsest ja majandamisest ning esitati konkreetsed soovitused inventeeritud märgalade edaspidiste majandamistingimuste ja kaitse kohta. Esitati konkreetsed soovitused inventeeritud märgalade edaspidiste majandamistingimuste ja kaitse kohta¹³.

EELIS andmetel (seisuga aprill 2011) asub Otepää valla territooriumil 45 **allikat**.

Üldplaneeringu rakendamisega seotud tegevuste puhul, sealhulgas detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel, tuleb täpsustada taimeliikide kasvukohad (areaalid) väärtuslike koosluste säilitamise eesmärgil.

3.9 Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on ökoloogiline infrastruktuur, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest koridoridest. Tugialadel asuvad olulised elupaigad ja kasvukohad ning koridorid võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt tugialalt teisele. Tugialadele on omane massiivsus, kompaktsus ja looduskaitseline väärtus, koridorid seovad omakorda tugialad tervikuks, tagades liikide leviku. Inimese poolt kavandatava tegevusega ei tohi ohustada roheline võrgustiku toimimist. Stabiilse roheline võrgustiku säilimiseks on oluline säilitada metsade massiivsus ning tagada väiksemate metsaribade sidusus.

Otepää valla roheline võrgustik on määratud Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

¹³ „Eesti märgalade inventuur 1997“ J. Paal, M. Ilomets, E. Fremstad., A. Moen, E. Børset., V. Kuusemets., L. Truus., E. Leibak

Vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule asuvad osaliselt või täielikult valla territooriumil järgmised rohelise võrgustiku tugialad ja koridorid:

1. Astuvere-Miti tugiala (T2)
2. Pringi-Arula tugiala (T3)
3. Restu-Mäeküla-Märdi tugiala (T2)
4. Mägestiku-Kastolatsi-Neeruti koridor (K3)
5. Sihva-Arula-Mägestiku koridor (K3)
6. Meegaste koridor (K3)
7. Mäeküla-Pringi koridor (K2)
8. Raudsepa-Truuta koridor (K2)

Üldplaneeringu koostamise raames on rohelise võrgustiku piire muudetud - kus võrgustiku sidusus puudub, on võrgustikku tugevdatud ja juurde tekitatud koridore **loomade liikumisteedest tulenevalt** nii metsaribade kui jõgede ja ojade abil.

Konfliktalade näol on tegemist nii rohevõrgustikus kui väljaspool rohevõrgustikku asuva alaga, kus tuleb arvestada metsloomade liikumisteedega ning võimalusega, et metsloomad sattuvad sõiduteele.

Sellisteks probleemseteks kohtadeks Otepää vallas on Tatra-Otepää-Sangaste tugimaantee, Maaritsa-Otepää kõrvalmaantee, Saverna-Pilkuse kõrvalmaantee, Rõngu-Otepää-Kanepi tugimaantee, Arula-Pringi kõrvalmaantee lõikumine rohelise võrgustiku alaga, mistõttu võib nimetatud ja maakasutusplaanil tähistatud maanteelõike käsitleda looduskeskkonna seisukohalt konfliktiohuga maanteedena.

Konfliktiohu vältimiseks paigaldatakse loomade liikumistee ristumisel nimetatud maanteelõikudega teedele ohumärk „metsaloomad“ loomade liikumistee kohta, millel võib olla kujutatud sellele kohale omane loom või liiklusemärgi „suurim kiirus“, mis sätestab lubatud sõidukiiruse (km/h) teelõigul. Pikemas perspektiivis kaaluda ökoduktide rajamise vajadust.

Rohevõrgustiku konfliktalad on kantud maakasutusplaanile vastava leppemärgiga.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks kehtivad maa- ja veealadele järgmised üldised kasutamise- ja ehitustingimused:

1. tugialadele ja koridoridele pole teatud infrastruktuuride (kiirteed, prügilad, sõjaväepolügoonid, jäätmehoidlad, mäetööstus ja teised kõrge keskkonnariskiga objektid) rajamine soovitatav. Juhul kui nende rajamine on vajalik või vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning koostada keskkonnamõjude hindamine;
2. uusi kompaktse asustusega alasid ei ole soovitatav tugialale kavandada ning kavandatav asustus ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore
3. rohelise võrgustiku alal on lubatud **üksiku eluasemekoha rajamine** vastavalt peatükis 2.2.1 sätestatud põhimõtetele ja tingimustele
4. rohelise võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi õueala moodustada enam kui 10% moodustatavast katastriüksusest ning aiaga piiratud õueala suurus ei tohi ületada **0,4 ha**. Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine
5. rohelise võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis

6. metsaressursse kasutatakse säästlikult. Metsade majandamise (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) eesmärk on tagada metsa kui ökosüsteemi kaitse ja säästev majandamine. Metsa majandamine on säästev, kui see tagab elustiku mitmekesisuse, metsa tootlikkuse, uuenemisvõime ja elujõulisuse ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldava mitmekülgse metsakasutuse võimaluse
7. metsamaa ulatuslik raadamine ja sihtotstarbe muutmine rohelise võrgustiku alal ei ole üldjuhul lubatud, välja arvatud käesoleva üldplaneeringuga kavandatu elluviimine vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud üldistele põhimõtetele ja tingimustele
8. bioloogilise mitmekesisuse säilitamiseks hoitakse jõgede, ojade ja peakraavide kaldad põllumajanduslikus kasutuses ja niidetakse peale jaanipäeva, kui enamik linde on pesitsenud
9. Elva jõgi ja Väike-Emajõgi on lõheliste ja karpkalalaste elupaigaks, liikumiskoridor kahepaiksetele vooluveega seotud imetajatele ja lindudele. Seetõttu on oluline veekvaliteedi säilitamine, mis eeldab kaldal laia loodusliku taimestikuga puhvertsooni ja vee temperatuuri hoidvate kaldapuistute olemasolu ning kalda ehituskeeluvööndist kinnipidamine
10. geoloogilise uuringu lubade ja kaevandamislubade taotlemisel tuleb rohelise võrgustiku aladel kaaluda nende väärtuste prioriteetsust ja sätestada tingimusi ja leevendavaid meetmeid, mis tagavad rohelise võrgustiku toimimise ja seisundi ning inimese kvaliteetse elukeskkonna. Lubade menetlemisel tuleb arvestada Valga maakonnaplaneeringus, Otepää valla üldplaneeringus ja teistes strateegilistes dokumentides määratud kasutustingimustega. Muude lubade menetlemisel ja tegevuste kavandamisel tuleb arvestada, et tulenevalt Maapõueseaduse § 62 tuleb maardlate aladel tagada maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule.

3.10 Liiklusskeem ja teedevõrk

Valla teedevõrk on väljakujunenud ja olulisi muudatusi üldplaneeringuga ei kavandata. Probleemiks on teede halb tehniline seisukord (augud, vähene kruusakate teedel jne), seega on esmatähtis parandada teedevõrgu tehnilist seisukorda sõidetavuse parandamise eesmärgil, mis on oluline ka turismi- ja puhkemajanduse seisukohalt.

Ehitustegevusel hajaasustuses on oluline arvestada olemasoleva teedevõrguga ning väljakujunenud maastikuilme säilitamiseks vältida olemasolevate ajalooliste teede õgvendamist (Pühajärve - Pukamõisa, Otepää - Kääriku - Kurevere, Sihva - Vidrike - Kärgula - Järvere kõrvalmaanteed).

Maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel arvestatakse tee kaitsevööndi (*Teeseadus*) ja maanteed sanitaarkaitse vööndi (Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 55 *Tee projekteerimise normid ja nõuded*) ulatusega. Tee kaitsevöönd rajatakse tee äärde tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks, mille ulatuses tegevuse kavandamisel tuleb lähtuda teeseadusega sätestatust. Sanitaarkaitse

vööndis (60-300 meetrit, arvestades perspektiivset liiklussagedust) on inimese elamine ja puhkamine tervisele ohtlik, kuna selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooned) maanteeliiklusest põhjustatud müratase võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Seega on vajalik tervise kaitseks esitatud normmüratasemete tagamiseks¹⁴ võtta tarvitusele meetmed. Eluhoonete ning teiste müra- ja saastetundlike objektide rajamisel maantee sanitaarkaitse vööndisse, võtab arendaja kasutusele normatiivsed müra- ja õhusaastet tagavad meetmed.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted

1. tugimaanteedelt 71 Rõngu-Otepää-Kanepi ja 46 Tatra-Otepää-Sangaste juurdepääsud hoonestatavatele aladele tuleb võimalusel tagada olemasolevate juurdepääsude ja mahasõitude kaudu
2. elamualade sisene tänavavõrk lahendatakse detailplaneeringuga tulenevalt elamukvartali sisestest krundijaotusest. Kruntimisel tuleb moodustada eraldi teemaa krunt, mis antakse üle vallale
3. detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel arvestatakse veel hoonestamata, kuid elamumaana kavandatud naaberalade vajadustega juurdepääsuks

Teenustele ligipääsetavuse parandamiseks, samuti valla ja oluliste tömbekeskuste vahelise ühenduse ja sõidetavuse parandamiseks on vajalik viia valda läbivad riigimaanteed mustkatte alla. Riigimaanteed asfalkatete ehitus toimub vastavalt kinnitatud teehoiukava alusel.

Perspektiivsed mustkattega teed:

1. Pedajamäe – Pühajärve (23237) kõrvalmaantee
2. Kannistiku – Koolitare (23176) kõrvalmaantee
3. Sihva – Vidrike – Kärgula – Järvere (23140) kõrvalmaantee
4. Marjamäe – Tõutsi (23155) kõrvalmaantee
5. Kirikuküla – Koigu (25141) kõrvalmaantee
6. Palu – Arula (23177) kõrvalmaantee
7. Maaritsa – Otepää (18148) kõrvalmaantee
8. Vana-Otepää – Kintsli (23181) kõrvalmaantee
9. Kohalik tee AT6360540
10. Otepää linna tänavad vastavalt asustusüksuste vahelise lahkmeejoone muudatusettepanekule:
 - a. Pedaja tee
 - b. Saare tn
 - c. Oru tn
 - d. Männi tn (aedlinn)

3.10.1 Kergliiklusteed ja tänavavalgustus

Kergliiklustee käesoleva üldplaneeringumõistes on riigi või kohaliku maantee ääres autoliiklusest eraldatud ja/või omaette paiknevad jalgratta- ja jalgteed, mis on mõeldud kõigile kergliiklejatele ühiseks avalikuks kasutamiseks. Kergliiklusteede kavandamine on oluline keskkonnasõbraliku ja loodusthoidva

¹⁴ Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42

liikumisviisi soodustamiseks, mis aitab vähendada autoliiklust ja sellega kaasnevat liiklusohutu. Samas aitab kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamine kaasa tervislike eluviiside harrastamisele.

Avalikust huvist lähtuvalt on kõik kergliiklusteed Otepää vallas avalikuks kasutuseks. Eramaal asuvad kergliiklusteed määratakse avalikuks kasutuseks teeseadusele vastavalt.

Kuna vald oma suurusest tulenevalt on sobilik rattaga läbimiseks, mis võimaldab kergliiklejal liiklemist suunal kodu – lasteaed – kool – kauplus – teenindus – töökoht – kodu või liiklemist vabal ajal, on kogu valda katva kergliiklustee võrgustiku väljaarendamine üks prioriteet.

Välja on ehitatud kergliiklusteed Otepää linnast väljasuunduvate maanteede äärde kuni linna piirini (Pühajärve- Pukamõisa 23175 kõrvalmaantee äärde kuni Kannistikuni, Rõngu-Otepää-Kanepi 71 tugimaantee äärde Palupera ja Vana-Otepää suunal ning Tatra-Otepää-Sangaste 46 tugimaantee äärde Tartu suunal kuni Alajaamani ja Sangaste suunal kuni Munamäe puhkekeskuseni). Koostöös naaberomavalitsustega on kergliiklusteede väljaehitamine otstarbekas ja vajalik kõigi suuremate valda läbivate maanteede ääres, sidudes kergliiklustee ühtseks võrgustikuks Puka, Sangaste, Palupera ja Valgjärve valla kergliiklusteedega. Eelnimetatud vallad moodustavad koos Otepää vallaga ühtse turismipiirkonna ning kogu turismipiirkonda kattev ühtne kergliiklusteede võrgustik aitab kaasa puhkepiirkonna positiivsele arengule. Üldplaneering näeb perspektiivis ka Kääriku ja Kuutsemäe spordikeskuste vahelise ühenduse loomise läbi kavandatava kergliiklustee.

Liiklusohutuse tagamiseks kavandatakse kergliiklusteed või kõnnitänavad ka linnasiseste tänavate ääres ja elamumaade väljaarendamisel elamualade sees. Samaaegselt kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamisega ja/või kõnnitee rajamisega on otstarbekas lahendada ka tänavavalgustus järgides põhimõtet, et valgustatud on eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid ja spordiväljakud, olemasolevad ja kavandatavad kompaktse asustusega alad ning enamkasutatavad puhkealad.

Kõik olemasolevad ja kavandatavad kergliiklusteed on kantud vastava leppemärgiga maakasutusplaanile. Käesolev üldplaneering ei lahenda kavandatavate kergliiklusteede täpset paiknemist ja asukohta. Üldplaneeringuga näidatakse üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde kergliiklusteede rajamine on vajalik ja oluline. Kergliiklustee täpne asukoht ja iseloom lahendatakse hilisema projektlahendusega.

3.10.2 Parkimine

Parkimine elamualadel lahendatakse detailplaneeringuga krundi piires, väikeelamu piirkondades on lubatud erandjuhul tänaval parkimine, kui selleks on ruumi ja pargitud auto ei takista muud liiklust.

Uute tootmis- ja äripindade, üldkasutatavate hoonete ja territooriumite planeerimisel tagatakse parkimiskohad arendataval alal vastavalt kehtivatele normidele ning arvestatakse jalgrattaparklate rajamise vajadusega.

Otepää linna keskuse maal suuremahulise äritegevuse või –keskuse rajamisel lahendatakse parkimine kas parkimismaja või maa-aluse parkla rajamisega.

Suuremate parkimisalade puhul liigendatakse mustkattega parklad **haljasribadega** ja **varju andvate puudega**. Soovitavalt võiks üle 20-kohalises autoparklas olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta. Puude kasvu soodustamiseks rajatakse parklates vähemalt 2,5m laiused eraldusribad, kus spetsiaalselt kasvumulda oleks vähemalt 90 cm sügavuselt. Parklate haljastuseks sobivad soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid. Parklates ja ristmikel ei tohi nähtavuse huvides põõsaste kõrgus ületada 0,5 m. Põõsad istutatakse sõidutee servast vähemalt 0,7 m kaugusele, et talvised lumevallid neid ei kahjustaks, autoparklates vähemalt 1 m kaugusele.

Kujunduslikul ja mürakaitse eesmärgil liigendatakse elamualal asuvad parklad vähemalt 1,5 m laiuste ja kõrguste põõsastatud eraldusribadega.

Uute parklate rajamisel liigendatakse alad haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Vähem koormatud parklad kaetakse vett läbi laskva sillutisega. Suuremate parkimisalade puhul võib rakendada rohkem ühesuunalist liiklemist ridade vahel, nurga all parkimist ja osadeks jaotatud parkimist¹⁵.

Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse **hooajalised parklad**, leevendamaks parkimisprobleeme talviste ja suviste spordiürituste korraldamise perioodil. Parklate kasutamise võimaldamiseks suveperioodil maa-ala niidetakse ja talveperioodil tagatakse lumetõrje.

Parklad (liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa juhtotstarve), sh hooajalised parklad, on kantud maakasutusplaanile vastava leppemärgiga.

3.10.3 Teede avalik kasutus

Vastavalt *teeseadusele* tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning omavalitsuse ja eratee omaniku vahelise lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu, kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes.

Vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel lepingu sõlmimine ja sõlmitud lepingu alusel eratee avalikuks kasutamiseks määramine *teeseaduse* sätestatud korras toimub pärast üldplaneeringu kehtestamist ajalisest faktorist tulenevalt (lepingutingimuste osas läbirääkimine ja lepingute sõlmimine on aeganõudev tegevus).

Otepää valla territooriumil asub kaitseala **Otepää Looduspark ja kaitsealune Pühajärve park**. Vastavalt *looduskaitseadusele* on kaitseala sihtkaitse- ja

¹⁵ „Linnahaljastus“ K. Tuul, Tallinn 2006

piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.

Üldplaneeringu järgsetele puhkemaadele, haljasala ja parkmetsa maadele on juurdepääs tagatud juba avalikus kasutuses olevate teede kaudu. Täiendavate puhkealade kavandamisel määratakse puhkealale juurdepääsu asukoht koostöös planeeritava maa-ala naaberkinnistu omanikuga või vajadusel määratakse eratee avalikuks kasutamiseks tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel. Parkimine lahendatakse lähtuvalt puhkeala iseloomust ja prognoositavast kasutamise intensiivsusest.

Üldplaneeringuga tagatakse avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale.

Kompaktse asustusega ala arendamisel ja kruntimisel tuleb tagada avalik juurdepääs veekogu kallasrajale iga 200 m tagant arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega.

Avalikult kasutatavad teed on kantud maakasutusplaanile vastava leppemärgiga.

3.11 Tehniline infrastruktuur

3.11.1 Veevarustus ja reoveekäitlus

Käesolev üldplaneering lähtub veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamisel kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud dokumendist „Otepää valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2008-2019” ning üldplaneeringuga kavandatavast arendustegevusest. Arengukava annab põhjaliku ülevaate trasside ja reoveepuhastite seisukorrast, teemaga seotud probleemidest, veevarudest ja joogivee kvaliteedist jne.

Otepää vallas on ühisvee- ja kanalisatsioonitrassidega hõlmatud Otepää linn valdavas osas, Pühajärve külas Kannistiku asula, Sihva ja Vana-Otepää küla keskused. Hajaasustuses kasutatakse joogivee tarbimiseks salv- ja puurkaeve, reovesi juhitakse kogumiskaevudesse või kasutatakse omapuhastit või imbväljakut.

Keskkonnanõuetest ja majanduslikest kaalutlustest tulenevalt on vajalik olemasolevad trassid ja reoveepuhastid rekonstrueerida ning arendada ühiskanalisatsiooni edasi olemasoleval ja kavandataval kompaktse asustusega aladel.

Reovee kogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse **reovee kogumisalad** vastavalt Otepää valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kavas kavandatud aladele:

1. Otepää linn, sh Otepää aedlinn, maakasutusplaanile kantud piirides
2. Pühajärve küla keskus (Kannistiku) maakasutusplaanile kantud piirides
3. Sihva küla keskus maakasutusplaanile kantud piirides

Üldplaneeringuga määratakse **perspektiivis ühiskanalisisatsiooniga kaetavad alad**, mis ei ole määratud reovee kogumisaladeks, kuid mis kirjeldavad piirkondi, kuhu kohalik omavalitsus planeerib ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud rajada tulevikus.

Kohalik omavalitsus peab põhjavee kaitseks tagama reovee kogumisalal kanalisatsiooni olemasolu reovee suunamiseks reoveepuhastisse ja heitvee juhtimiseks suublasse, välja arvatud reovee kogumisalal reostuskoormusega alla 2000 ie. Pühajärve külas Kannistiku asulas, Sihva ja Vana-Otepää külas määratud reovee kogumisalal on reostuskoormus alla 2000 ie. Seega ühiskanalisisatsiooni puudumisel tagatakse reovee kogumisalal reovee kogumine lekkekindlate kogumiskaevude või kohtpuhastitega. Väljaspool reoveekogumisalasid paiknevatel tiheasustusaladel peab reovee enne immutamist vähemalt bioloogiliselt puhastama¹⁶. Kogumiskaevudest tuleb reovesi transportida purgimissõlme (asub linna loodeosas).

Perspektiivsel ühiskanalisisatsiooniga kaetaval alal ei võta omavalitsus vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaarendamise kohustust enne 2019 aastat, millele järgnevalt hinnatakse ja kaalutakse trasside väljaehitamise võimalusi ja vajadusi. Vee- ja kanalisatsioonitrasside väljaarendamise kohustus on arendajal. Pärast trasside väljaarendamist antakse trassid üle võrguhaldajale.

Reovee kogumisala ja perspektiivis ühiskanalisisatsiooniga kaetava ala piirid (Otepää linnas, Vana-Otepää, Pühajärve (Kannistiku), Sihva ja Kastolatsi külas) on kantud maakasutusplaanile.

Veevarustus ja reoveekäitus väljaspool reovee kogumisala ja perspektiivis ühiskanalisisatsiooniga kaetavat ala

Väljaspool reovee kogumisala ja perspektiivis ühiskanalisisatsiooniga kaetavat ala on põhimõttelised lahendused omapuhasti või kogumiskaevud. Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 meetrit ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suhtes allavoolu. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogivee salvkaevu vaheline kaugus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest ning maapinna langusest¹⁷.

Otepää valla hajakülades ei ole ühiskanalisisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud ja vajalik, reoveed juhitakse kogumiskaevudesse või omapuhastisse. Kogumiskaevudesse kogutud reovee põldudele transportimine on keelatud. Suurema reostuskoormusega ettevõtete puhul, nt puhkekompleksi väljaarendamisel või tootmistegevuse korral, tuleb rajada omapuhasti. Keskkonnakaitse eesmärgil (põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks võimaliku reostuse eest) on vallavalitsusel õigus nõuda ühist kanalisatsioonilahendust eluasemekohtade rajamisel sumbkülades.

Reoveekäitluse kavandamisel tuleb arvestada põhjavee kaitstusega valla territooriumil. Kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse

¹⁶ Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määrus nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord

¹⁷ Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. aasta määrus nr 171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded

immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas¹⁸. Võrtsjärve alamvesikonnas on põhjavesi suhteliselt hästi kaitstud.

Veevarustus hajakülades toimub salv- ja puurkaevudel. Põhjavee reostusohu vältimiseks on soovitatav kasutada veevarustuse tagamisel mitme kinnistu peale ühist puurkaevu.

Veevarustuse ja reoveekäitluse lahendamine väljaspool reoveekogumisala ja perspektiivset ühiskanalisisatsiooniga kaetud ala on arendaja/omaniku ülesanne.

Tuletõrje veevõtukohad

Vallas on tuletõrje veevarustus lahendatud kas hüdrantide või looduslike veekogude baasil. Otepää linnas ja Sihva külas saab tuletõrjevett nii hüdrantidest kui looduslikest veekogudest, Sihva külas ka veehoidla baasil. Otepää linna tuletõrje veevõtuhüdrandid on osaliselt amortiseerunud ning vajavad väljavahetamist. Mujal vallas toimub veevarustus looduslike veekogude baasil – järved, tiigid, ojad.

Otepää linnas lahendatakse tuletõrje veevarustus hüdrantide baasil. Külades kasutatakse tuletõrje veevarustuseks looduslike veekogusid, ehitades välja nõuetele vastavad veevõtukohad ning rajatakse mittekülmuvad veevõtusõlmed. Mittekülmuvate veevõtusõlmede rajamise vajadus on eelkõige kompaktse asustusega alade, sumbkülade, ridakülade ja tihedama küla ala piirkondades.

Avalikud veevõtukohad koos mittekülmuvate veevõtusõlmedega rajatakse Neitsijärve oja Pühajärve bussipeatuse lähistel, Väike-Munamäe kinnistu veekogule, Partsilombi kinnistu tiigile Nüpli külas, Pilkuse ja Juusa järve äärde. Mujal toimub veevõtukohtade rajamine ja hooldamine koostöös külakogukonna ja Päästeametiga.

3.11.2 Soojavarustus

Vastavalt kaugkütteseadusele määrab kohalik omavalitsus kaugküttepiirkonna üldplaneeringu alusel. Kaugküttepiirkond on maa-ala, millel asuvate tarbijapaidaliste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Otepää vallas on tsentraalsed katlamajad – Otepää linnas ja Otepää külas. Tulenevalt maakasutusest on vajalik linna katlamaja tootmisvõimsuse tõstmine. Mujal korterelamute piirkonnas tagatakse soojavarustus lokaalsete katlamajadega, valdav osa pereelamutest on hajaasustuses lokaalküttel.

Üldplaneeringu teeb ettepaneku määratud **kaugküttepiirkond Otepää linnas** (vastavalt asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanekule) ja **Pühajärve külas ning perspektiivis kaugküttepiirkond Pühajärve külas.**

¹⁸ Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrusele nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord

Kaugküttepiirkonnas asuvate maa-aladele täpsemate kasutamis- ja ehitustingimuste määramisel kehtivad järgmised üldised põhimõtted ja tingimusi:

1. kaugküttepiirkonna määramisel tiheasustusega uusehitisteks planeeritaval maa-alal on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kui kohaliku omavalitsuse volikogu ei näe ette teisiti¹⁹
2. pereelamu maal lubatakse alternatiivsete küttelehenduste kasutamine
3. isikud, kes kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet, ei ole kohustatud liituma võrguga
4. soojakadude vältimiseks renoveeritakse olemasolevad soojatrassid

Kaugküttepiirkonna ja perspektiivne kaugküttepiirkonna piirid on kantud maakasutusplaanile.

3.11.3 Elektrivarustus

Planeering ei näe elektrivõrgu osas ette muudatusi. Perspektiivis on soovitatav kõrgepinge õhuliinide rekonstrueerimisel rajada need maakaablis, kuna maakaablid on töökindlamad ja vajavad vähem hoolduskulu. Ühtlasi kaasneb õhuliinide likvideerimisega positiivne muudatus maastikupildis (visuaalne efekt).

3.12 Valmisolek hädaolukorras

Otepää vallas tegutseb 2 ettevõtet, mis kuuluvad kemikaaliseaduse alusel ohtliku ettevõtete kategooria alla:

- Techne töökoda AS, ettevõtte poolt ohustatud ala 50 m;
- Alexela Oil AS automaattankla, ettevõtte poolt ohustatud ala 100 m;

Nimetatud ettevõtete ohutusala on kantud üldplaneeringu kaardile informatsiooni edastamise ja teavitamise eesmärgil. **Ohustatud ala määratlemine ei sea piiranguid maakasutusele ja ehitustegevusele.**

Otepää valda ei läbi suuremaid riikliku tähtsusega transpordikoridore. Ohtlikeks veosteks on eelkõige kohalike ettevõtete tegevusega seotud tärned (plahvatus- ja tuleohtlike aineid – autokütus, kütteeõli). Ohtlikud veosed, mis valda läbivad, suunatakse liikluskorralduslike vahenditega Tartu-Otepää-Sangaste (linna piires Tartu ja Valga mnt) ja Rõngu-Otepää-Kanepi (linna piires Palupera tee) tugimaanteedele, et tagada ohutus linna läbival Pühajärve teel.

Üldplaneeringu koostamisel on maanteelt lähtuvate võimalike kahjulike mõjudega arvestatud. Tee kaitsevööndi (50 m mõlemal pool sõiduraja telge) ulatuses tegevuse kavandamisel on arvestatud teeseadusega sätestatust.

Otepää vallas on koostatud Otepää valla riskianalüüs (2008), millega käesoleva üldplaneeringu koostamisel on arvestatud.

¹⁹ Kaugkütteseadus

4 Kokkuvõte üldplaneeringu lahendusest Otepää linnas

Keskuse maa

Üldplaneeringuga kavandatakse keskuse maa loomaks eeldused ala kujundamiseks Otepää valla ja selle lähialade keskuseks, mille väljakujundamine ja avalikus kasutuses hoidmine tõstab elukeskkonna kvaliteeti. Keskuse maal arendatakse välja **linnaehituslikult atraktiivne keskusala** (mõeldakse eelkõige keskväljakut ja seda ümbritsevat lähipiirkond ning Linnamäe orgu), mis toimib tulevikus Otepää linna südadena.

Keskuse maa-alana määratletud alal võivad asuda elamud, kaubandus- ja teenindus ning avaliku teenust pakkuvad asutused. Lubatud korruselisus on 3 korrust, hoone kõrgusega **12 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten)**. Keskuse maa väljaarendamisel arvestatakse miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse-, kasutus- ja ehitustingimustega.

Elamumaad

Üldplaneeringuga kavandatakse täiendavalt elamumaad olemasolevate elamumaade laiendusena. Puhkemajandusliku äritegevuse arendamiseks ja/või avaliku teenuse kättesaadavuse parandamiseks võib anda elamumaale kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe. **Kruntide suurusteks hoonestamata maaüksustel on 1200 m²** ning ehitistealuseks pinnaks 35% krundi pindalast. Olemasoleva hoonestatud elamumaa täiendaval kruntimisel on moodustatavate kruntide lubatud väikseim suurus **800 m²**. Kõik elamukrundid liidetakse ühisvee- ja kanalisatsioonitrassidega.

Tootmisalad

Tootmismaade planeerimisel lähtutakse logistilisest asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Tootmistegevus suunatakse elamu- ja puhkepiirkonnast eemal linna loode- ja kirdeossa. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale lisatud ka laohoone, kaubandus- ja teenindushoone maa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või lao- või kaubandus- või teenindushoone maana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Tootmismaa krundi pindalast kavandatakse **20% haljasmaaks** võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks, eraldamaks tootmismaid elamu- ja üldkasutatavate hoonete maadest ning puhkealadest (rohelised puhvertsoonid). **Ehitistealuse pinna osatähtsus krundi pindalast on lubatud kuni 70%.**

Kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maa. Kontori- ja büroohoone maa

Otepää valla ruumilise arengu üldistest eesmärkidest ja piirkonna atraktiivsusest lähtuvalt toetab üldplaneering ettevõtluse ja teenindussfääri jätkuvat arengut ning turismi tugiteenuste kättesaadavuse parandamist linna erinevates piirkondades. Väikeettevõtluse soodustamise eesmärgil võib osutada **elamumaadel kodumajutuse teenust** (kuni 10 voodikohta). Lubatud suurim korruselisus on maksimaalselt **3 korrust** hoone kõrgusega **12 meetrit** mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten).

Puhke- ja haljasalad

Linna puhke- ja haljasalad moodustavad linna erinevates piirkondades paiknevad pargid, laste mänguväljakud, haljasalad, spordirajatised, Apteekrimäe mets, Linnamägi jne, mis jäävad ka edaspidi kandma puhkefunktsiooni. Samuti täidavad puhkefunktsiooni kõik linna territooriumil asuvad erinevad liikumisrajad, kergliiklusteed, mida kasutatakse sportimise ja alalt alale liikumise eesmärgil. Rida- ja korterelamute kavandamisel tagatakse puhkealade, sh laste mänguväljakute rajamine. Pühajärve põhja- ja kirdekaldal (osaliselt linna territoorium) arendatakse välja **esinduslik rannapromenaad**.

Üldkasutatavad hooned

Kõik olemasolevad üldkasutatavad hooned, milleks on haridus- ja lasteasutused, valitsusasutused, hooldeasutused jne, säilivad. Üldplaneeringuga suunatakse avaliku teenust linna erinevatesse piirkondadesse, et tagada kvaliteetse teenuse kättesaadavus, arvestades laste- ja hooldeasutuste laienemise või rajamise vajadusega. Lubatud suurim korruselisus on maksimaalselt **3 korrust** hoone kõrgusega **12 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse harjajooneni (välja arvatud korsten)**. Elamumaadele võib anda üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe, mis loob võimalused näiteks eralasteaia või kogukonnakeskuse tekkeks.

Parkimine

Parkimine elamualadel lahendatakse krundi piires, tootmis- ja äriettevõtete territooriumitel vastavalt kehtivatele normidele territooriumi siseselt. Keskuse maal segafunktsiooniga alal kasutatakse ristparkimise võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt). Suuremate mustkattega parkimisalade puhul on oluline parklate liigendamine haljasribadega ja varju andvate puudega.

Segafunktsiooniga alad

Kaubandus-, toitlustus-, teenindushoone ning liiklust korraldava ja teenindava ehitise segafunktsiooniga maad paiknevad linna põhjaosas Tatra-Otepää-Sangaste tugimaantee äärde. Segafunktsiooniga maa väljaarendamisel tuleb pöörata tähelepanu funktsionaalsusele ning tagada äriettevõtete teenindamiseks kavandatud parklate kasutamine öhtusel ja öisel ajal elanike poolt.

Jäätmekäitluse ja tehnoehitise maa

Jäätmejaama rajamiseks ning reovee kogumiseks ja puhastamiseks vajalikud maa-alad paiknevad linna loodeosas.

Supelrand

Avalik supelrand, kus on tagatud nõuetekohane rannateenindus, paikneb Pühajärve kaldal.

Kalmistud

Matmispaiga tagamiseks kavandatakse kalmistumaad linna põhja- ja kirdeosas.

5 Otepää valla üldplaneeringu elluviimine

5.1 Üldplaneeringu rakendamiseks vajalikud tegevused

Üldplaneeringus määratletu elluviimiseks on vajalikud järgmised tegevused:

1. miljööväärtuslike hoonestusalade (Otepää kiriku lähiümbrus, Otepää aedlinn, Raekoda ja selle lähiümbrus) teemaplaneeringute koostamine
2. mootorkelguradade võrgustiku teemaplaneeringu koostamine
3. Otepää uue kalmistu ja selle lähiümbruse maastikuholduskava koostamine
4. Vidrike-Kooraste ehk Truuta ürgorg maastikuholduskava koostamine
5. kergliiklusteede ja liikumisradade võrgustiku teemaplaneeringu koostamine
6. keskusmaa, puhkealade ja -kohtade arendamine, puhkealadele avaliku kasutuse ja juurdepääsu tagamine (lepingute, projekteerimise ja detailplaneeringutega)
7. maade munitsipaliseerimine
8. lähtuvalt *planeerimisseaduse* § 8 lõige 3 punkt 13 tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek muuta Otepää Looduspargi kaitseala kaitsereežiimi järgmiselt:
 - 8.1. muuta Otepää Looduspargi kaitseala Pilkuse sihtkaitsevöönd piiranguvööndiks vastavalt maakasutusplaanile kantud piirides. Sihtkaitsevööndi piirimuudatuse eesmärk on tagada Tehvandi spordikeskuse maa edasiarendamine vastavalt piirkonna arengusuundadele, mis tagab tingimused sportimiseks ja ala mitmekesisemaks kasutamiseks;
 - 8.2. muuta Otepää Looduspargi kaitseala Pülme sihtkaitsevöönd piiranguvööndiks. Sihtkaitsevööndisse on rajatud eluhooned, mistõttu sihtkaitsevöönd ei täida oma eesmärki. Samuti olulised loodusväärtused sihtkaitsevööndis puuduvad.

5.2 Ettepanek üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Käesolev üldplaneering teeb ettepaneku võtta arhitektuurimälestistena kaitse alla järgmine objekt:

1. **Kastolatsi kirik, asukoht Kastolatsi küla;**

Kastolatsi apostliku õigeusu (Neitsi Maarja Rõõmukuulutamise püha auks pühendatud) kirik, mis on ehitatud 1873. aastal, on säilinud osaliselt.

5.3 Detailplaneeringu koostamise vajadus

Otepää valla üldplaneeringu elluviimisel läbi detailplaneeringute on võimalik välja tuua eeldatavad suunad prioriteetsete detailplaneeringuid vajavate alade osas. Lähitulevikus on prioriteetsed alad, kus on vajalik detailplaneeringu koostamine, eelkõige elamumaad, kaubandus-, tootlustus-, teenindus- ja majutushoone maad ning puhkealad, kui nende väljaarendamisel soovitakse rajada majutus-, teenindus- ja/või tootlustushooneid.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku võib teha iga isik oma soovist ja huvidest lähtudes. Detailplaneeringu koostamise algatamise või põhjendatud juhul planeeringu koostamise algatamisest keeldumise otsustab kohalik omavalitsus. Erahuvil baseeruvat planeerimis- ja ehitustegevuse mahtu ja ajalist kestvust on käesoleva planeeringu raames raske prognoosida.

Detailplaneeringute raames tuleb arvestada keskkonnaaspektiga (maastik, reostusriskid, strateegilised mõjud) juba planeerimise varajases staadiumis, saavutamaks olemasolevate loodusväärtuste maksimaalset kaitset.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral on ehitusprojekti koostamise aluseks projekteerimistingimused, projekteerimistingimuste väljastamise aluseks on üldplaneering.

5.4 Valga maakonnaplaneeringu ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringute muutmise ettepanekud

1. Üldplaneering muudab maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratud rohelise võrgustiku piire ning teeb ettepaneku viia muudatused teemaplaneeringusse vastavalt üldplaneeringu lahendusele.
2. Üldplaneering muudab maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut „Valgamaa tiheasustuse ja detailplaneeringu kohustusega alad” ning teeb ettepaneku arvata välja maakonna tiheasustusalade loetelust Sihva küla. Üldplaneering määrab tiheasustusalaks maareformi seaduse tähenduses Otepää linna vastavalt asustusüksuste lahkmejoontele maakasutusplaanile kantud piirides.
3. Üldplaneering teeb ettepaneku kanda Valga maakonnaplaneeringusse Pilkuse külla kavandatud Tõikamäe õhuseireradari maa-ala vastavalt üldplaneeringus määratud maa-ala piiridele, kuna nimetatud riigikaitse objekti mõjuala on maakonnaplaneeringu täpsusastet arvestades olulise mõju ja tähtsusega.

5.5 Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Üldplaneeringu elluviimine toimub valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi välisfondidest ja eraarendajatelt. Lähituleviku prioriteediks on planeeritud elamualade kasutuselevõtt ning teede avaliku kasutuse tagamine ja korrashoid ja liikumisradade võrgustiku arendamine. Elamumaade arendamine toimub arendaja soovil ja rahastamisel.

6 Üldplaneeringus kasutatavad mõisted

Avalik ruum – linnaruumi osa, mis on tasuta ligipääsetav kõigile soovijatele igal ajahetkel. Avalikuks ruumiks on eelkõige tänavad, väljakud ja platsid.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala – linna territoorium ja üldplaneeringuga määratud küla territooriumi osa, kus projekteerimise ja ehitamise aluseks tuleb koostada detailplaneering.

Ehitise laiendamine - ehitise laiendamine toimub juurde-, peale- või allaehitamise teel. Ehitise laiendamise käigus suurendatakse ehitise mahtu või ehitise alust pinda.

Ehitise renoveerimine - uuendamine, värskendamine; ehitise osaliselt või täielikult ümber ehitamine uue projekti järgi. Konserveerimise kui hetkeseisundi fikseerimise ja säilitamise vastand.

Fassaad – hoone esinduskülg.

Hajaasustus – tiheasustusalast ja kompaktse asustusega alast väljajääv ala.

Hajaküla - iseloomulik õuede korrapäratu asend, õued paiknevad üksteisest kaugemal, laiali põldude vahel ja serval, samuti lähemate karja- ja heinamaade vahel (Troska, 1987).

Haljasala – haljastusega (puud, põõsad, hekid, muru, lilleklumbid, üksikud ilutaimed jmt) kujundatud kompaktne ala linnaruumis; haljasala peamiseks ja domineerivaks kujunduselemendiks on haljastus.

Hoone taastamine – uuesti ehitamine; hoone või selle osa/detaili üles ehitamine või uuendamine algupärasel kujul.

Hoonestusjoon – hoonete tänava ning krundipiiri suhtes paiknemise reeglipära. Hoonestusjoon ei ole samatähenduslik ehitusjoonega; hoonestusjoon iseloomustab ainult hoonete ja mitte rajatiste paiknemise rütmi.

Identiteet – samasus, omadus või seisund olla sama. Identsus ehk samasus viitab inimese, koha eseme olulistele omadustele, mis on iseloomulikud ainult talle ja mitte kellelegi (millelegi) teisele. Samasus on osa inimese minakontseptsioonist, teadmine endast tegelikes või kujutlevates olukordades ja suhetes.

Juhtotstarve – üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Kompaktse asustusega ala – üldplaneeringuga määratud ala, mis õigustab ühiste tehnovõrkude rajamist

Kontaktvööndi analüüs – kontaktvöönd käesoleva planeeringu tähenduses on ala, kus esineb miljööväärtuslikke linnaruumi elemente ning mille ilme ja struktuur mõjutavad otseselt miljööväärtusliku ala terviklikkust ning positsiooni. Kontaktvööndi analüüsi eesmärgiks on seostada kavandatav arendustegevus lähialadega, saavutades nii laiema piirkonna kui detailplaneeritava ala, linnaehitusliku terviku. Analüüs annab ülevaate kavandatava arenduse ning lähialade visuaalsest, kultuurilisest, sotsiaalsest ja ka majanduslikust kooskõlast ning annab suunised uue hoonestuse planeerimisel olemasolevas kultuurikeskkonnas.

Korruselisus – pealmaakorruste arv, sh tehnokorruused ja katusekorrus.

Korterelamu – korteritest koosnev elamu; käesoleva planeeringu tähenduses 4 ja enama korteriga ühise sissepääsu ja trepikojaga korruselamu. Korterite arvuks elamus loetakse hoone valmimisjärgne korterite arv.

Kunagine talukoht – ajalooline eluasemekoht, mis on olnud hoonestatud

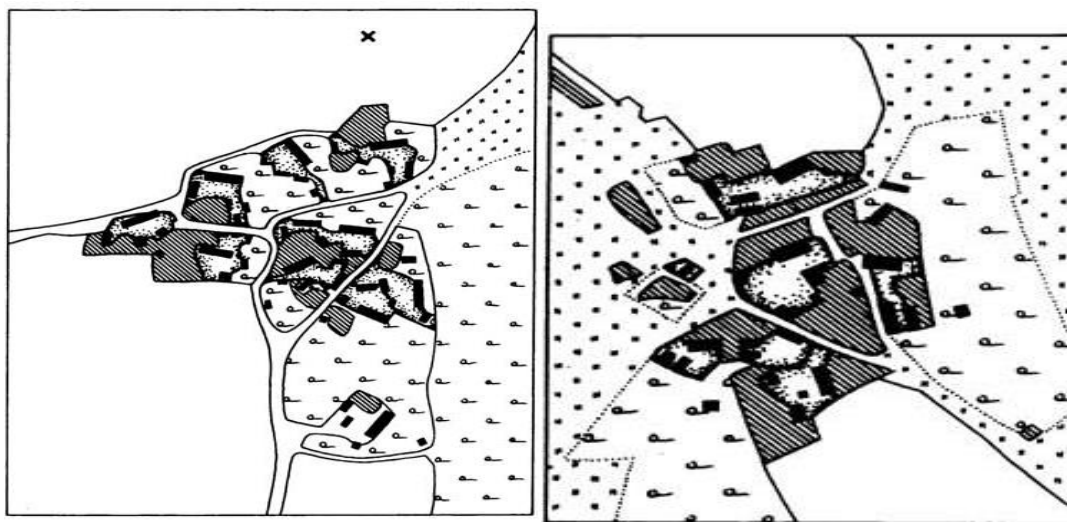
Linnaruum – ehitiste vaheline ruum kompaktse asustusega alal.

Linnaruumi element - struktuurielement, mis koos teiste struktuurielementidega moodustab linnaruumi; tänav, ehitis, väljak, park, hoov, haljastuselement jne. Sarnast tüüpi linnaruumi elemendid moodustavad struktuure ja alamstruktuure (plaanistruktuur, tänavastruktuur, mahustruktuur jne), mis kõik iseloomustavad kirjeldatavat linnaruumi.

Miljöö, miljööväärtus – miljöö on nii materiaalne kui tunnetatav keskkond, ümbrus²⁰. Miljöö väärtus oleneb iga indiviidi isiklikust tajukogemusest konkreetsetes keskkonnas. Miljööväärtuslikena käsitletakse antud planeeringus linnaruumi elemente või nende kooslusi, mis loovad tervikliku, harmoonilise üldpildi ning ajaloolis-kultuuriline väärtusega maastike.

Pereelamu – krundil paiknev ühe korteriga elamu.

Sumbküla – ühtne, kõigist kõlvikutest selgelt eralduv ala, kuhu on koondunud kõik (või peaaegu kõik) avarad, korrapärase hoonestusega õued koos juurdekuuluvate aiamaadega (Troska, 1987). Käesoleva planeeringu tähenduses antakse võimalus tiheda sumbküla tekkeks, milles õued asuvad üksteise kõrval vahekaugusega 30-50 meetrit. Sumbküla eluasemekoht võib olla maakatastris registreeritud elamumaa.

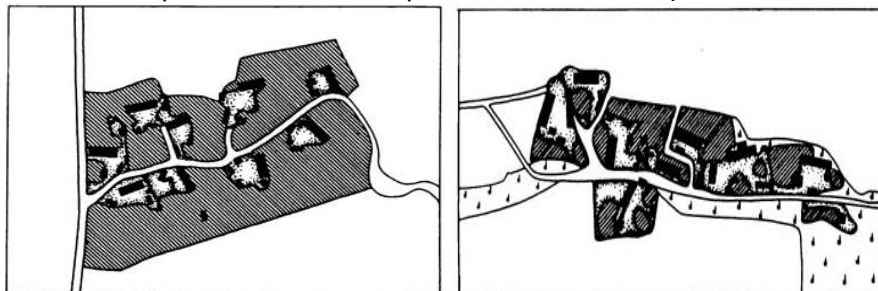


Joonis 1 ja 2. Tihedad sumbkülad (Troska, 1987). Joonis 1 iseloomustab sumbküla, õuede vahel looklevad ja mitmes suunas hargnevad teed moodustasid üsna keerulise võrgu, võimaldades kaugemal küla serval asetsevatelt õuedelt väljapääsu peateele. Joonis 2 iseloomustab tihedat sumbküla, kus puudus õuede vahele hargnev teedevõrk ning peatee kulges sageli küla kõrvalt, veidi suuremates külates ka küla keskelt loogeldes läbi.²¹

²⁰ Hansar, L., „Miljööväärtused linnas”, Keskkonnaministeerium 2004

²¹ Väli K., „Eesti külavormid 20. sajandi keskpaigani“, Tartu, 2002

Ridaküla - õuede asetus ridamisi piki looduslikku (põllu äär, jõgi, järv- või mererand) või tehislikku (maantee, tänav) joont. Üldkujult võivad ridakülad olla varieeruvad – õued ühel pool talusid ühendavat teed, vastu karja- ja heinamaid, kuna teisel poole teed laiusid põllud või mõlemal pool teed.



Joonis 3 ja 4. Kahepoolne ja ühepoolne ridaküla (Troska, 1987). Ühepoolses ridakülas asuvad õued ühel pool talusid ühendavat teed, vastu karja- ja heinamaid, teisel poole teed laiuvad põllud. Kahepoolses ridakülas vaheldumisi mõlemal pool teed, kusjuures teine rida oli sageli lühem või hõredam põhireast.

Tihedamalt asustatud küla ala – küla osa, kus õuede asetus on korrapäratu, õued koonduvad ühtsemale alale, mis eraldub kompaktselt põllumassiivist ning teistest kõlvikutest, mille serval või keskel hoonestus asetseb. Plaanilt võib sarnaneda sumbkülale, kuid hoonestus paikneb hajusamalt.



7 Kaardid

Kaart 1. Otepää valla maakasutusplaani (M 1:10 000)

Kaart 2. Otepää linna väljavõtte maakasutusplaanist (M 1:6000)



Lisad

Lisa 1. Üldplaneeringu koostamise protsessi lühikirjeldus

Otepää valla üldplaneeringu koostamine algatati Otepää Vallavolikogu poolt 2005. aastal. Valla ruumiliste arengusuundade väljaselgitamiseks moodustati erinevate huvigruppide esindajatest teemarühmad:

- haridus-, kultuuri- ja sotsiaalvaldkonna töörühm
- majandus-, ettevõtlus- ja turismivaldkonna töörühm
- maakasutus-, infrastruktuuri- ja kommunaalvaldkonna töörühm.

Võimalikult laiapõhjalise planeeringulahenduse väljatöötamise eesmärgil korraldati valla erinevates piirkondades avalikke planeeringupäevi, millest võtsid osa kohalikud elanikud, maaomanikud, ettevõtjad ja avaliku sektori esindajad. Otepää Gümnaasiumi ja Pühajärve Põhikooli 6. ja 9. klassi õpilaste seas viidi läbi koolilaste taju-uuring (küsitlus), mille kokkuvõtte on esitatud Lisa 4. Koolilaste küsitluse kaardikokkuvõtted on koondatud eraldi köitesse.

2008 aasta sügisel kaasati üldplaneeringu koostamise protsessi planeerimis- ja keskkonnakorraldusfirma OÜ Hendrikson & Ko.

Üldplaneeringu käigus on kokku kogutud ja läbi analüüsitud mitmeid erinevaid infokihte. Kuna üldplaneeringu kaartidele on kantud erinevatest allikatest pärinev informatsioon, tuleb üldplaneeringu kaardimaterjali kasutada vaid vastavalt mõõtkavale üldises täpsusastmes. Arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel konkreetsetel kruntidel on vajalik reaalse olukorra kontrolli läbiviimine.

Olulisemad infoallikad käesoleva planeeringu koostamisel olid teemade lõikes järgmised:

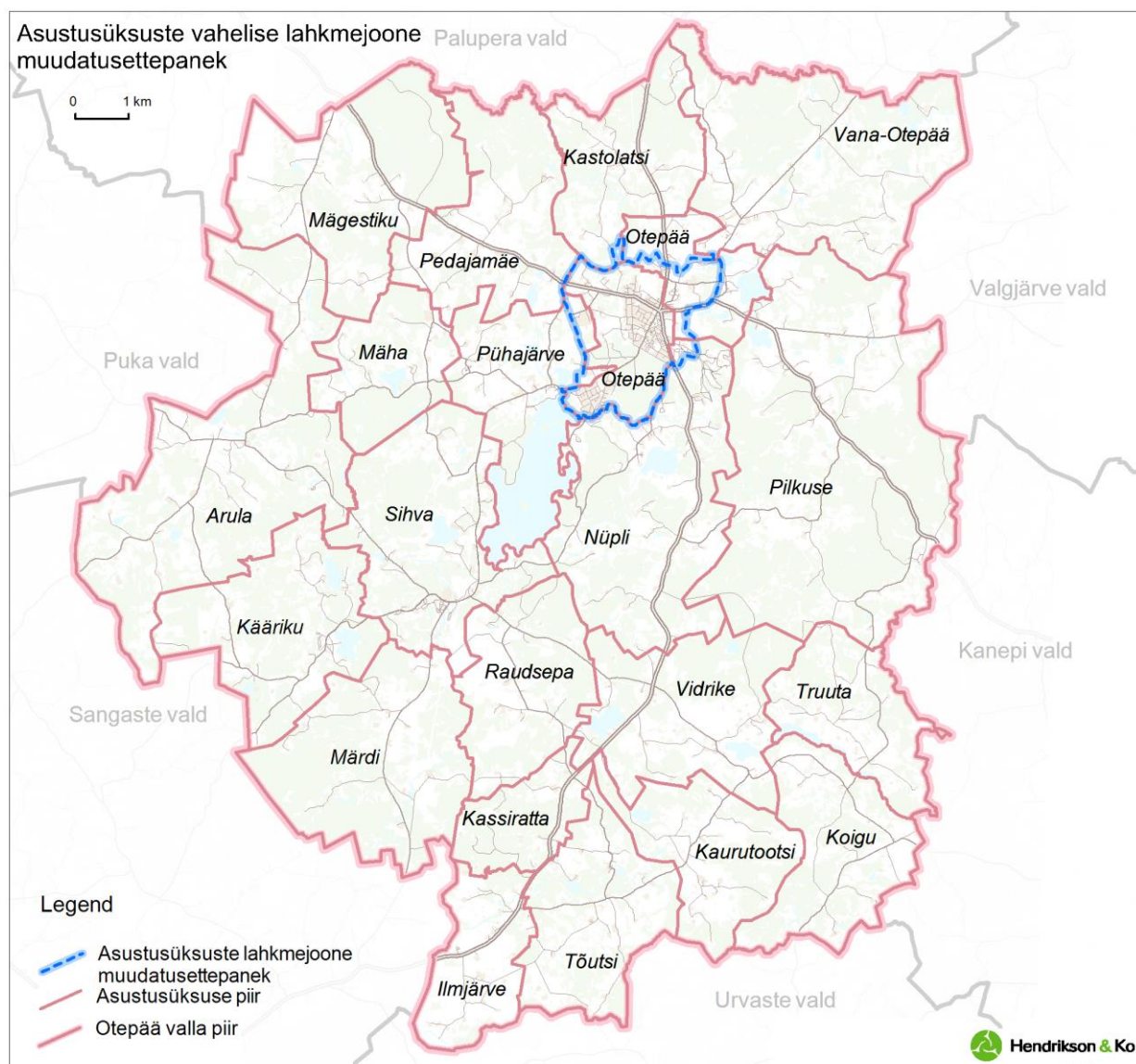
- ⇒ Kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid, veekogude kalda piiranguvööndid, vääriselupaigad, poollooduslikud kooslused ja inventeeritud märgalad ja niidud, ELFi poolt Natura kõlblikuks tunnistatud kooslused – Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskus (EELIS), andmed on aprill 2011 seisuga
- ⇒ Veekogude kalda ehituskeeluvööndid – Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskus (EELIS), andmed on aprill 2011 seisuga; kehtivad Pühajärve valla üldplaneering ja Pühajärve ümbruse üldplaneering
- ⇒ Roheline võrgustik ja väärtuslik maastik – maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ 2002 – andmed on 30.10.2008 seisuga, hiljem üldplaneeringu korrigeerimise käigus tehtud täpsustused;
- ⇒ Mälestised – Kultuurimälestiste Riiklik Register – andmed on 11.02.2009 seisuga;
- ⇒ Maardlad – Maa-amet, andmed on aprill 2011 seisuga;
- ⇒ Aluskaart – aluskaardi koostamisel kasutati Maa-ameti Eesti Põhikaardi (2004) ja Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskuse EELISE (veekogud) andmeid;
- ⇒ Katastripiirid ja olemasolev maakasutus (katastri sihtotstarve) – andmed on 02.02.2009 seisuga.

Lisa 2. Mälestised ja lühiülevaade mälestiste seisukorrast

Reg nr	Mälestise nimi	Mälestise liik	Asukoht	Lühiülevaade seisukorrast
4483	Palupera ja Arula valla piiripost	Ajaloomälestis	Arula küla	Puudub juurdepääs
13146	Asulakoht	Arheoloogiamälestis	Arula küla	Puudub juurdepääs
13147	Kalmistu „Jüri kiriku surnuaed“	Arheoloogiamälestis	Arula küla	Rahuldav. Tähistatud tahvliga
13148	Kalmistu „Kabelimägi“	Arheoloogiamälestis	Arula küla	Rahuldav. Puudub tähistus
13149	Kalmistu „Kabelimägi“	Arheoloogiamälestis	Arula küla	Rahuldav. Tähistatud tahvliga
13150	Kivikalme „Jüri kiriku ase“	Arheoloogiamälestis	Arula küla	Rahuldav. Tähistatud tahvliga
23234	Ilmjärve õigeusu kirik	Arhitektuurimälestis	Ilmjärve küla	
13151	Kalmistu „Kullamägi“	Arheoloogiamälestis	Kääriku küla	Asukoht teadmata
13152	Asulakoht	Arheoloogiamälestis	Mägestiku küla	Rahuldav. Tähistatud tahvliga
13153	Kalmistu	Arheoloogiamälestis	Mägestiku küla	Rahuldav. Tähistatud tahvliga
13154	Kalmistu	Arheoloogiamälestis	Märdi küla	Mitterahuldav (võsastunud). Tähistatud tahvliga
13155	Asulakoht	Arheoloogiamälestis	Nüpli küla	Rahuldav. Tähistatud tahvliga
13156	Kivikalme	Arheoloogiamälestis	Nüpli küla	Puudub juurdepääs
13157	Kivikalme	Arheoloogiamälestis	Nüpli küla	Puudub juurdepääs
4484	II maailmasõja hukkunute ühishaud	Ajaloomälestis	Otepää küla	Rahuldav
4485	Otepää pastoraadi hoone, kus aastail 1872-1890 elas Jakob Hurt	Ajaloomälestis	Otepää küla	Rahuldav
4486	Otepää kihelkonnakooli hoone	Ajaloomälestis	Otepää küla	Rahuldav
4487	Otepää vana kalmistu	Ajaloomälestis	Otepää küla	Rahuldav
13158	Asulakoht	Arheoloogiamälestis	Otepää küla	Rahuldav. Tähistatud tahvliga
13159	Kalmistu	Arheoloogiamälestis	Otepää küla	Rahuldav. Tähistatud tahvliga
13160	Linnus	Arheoloogiamälestis	Otepää küla	Rahuldav. Tähistatud tahvliga

13161	Otepää kirikuaed	Arheoloogiamälestis	Otepää küla	Hea. Tähistatud tahvliga
23235	Otepää linnuse varemed	Arhitektuurimälestis	Otepää küla	Halb. Müüristik kahjustatud, kuid ümbrus korrastatud
23236	Otepää kirik	Arhitektuurimälestis	Otepää küla	Hea. Vajab restaureerimist
23237	Otepää kirikuaed	Arhitektuurimälestis	Otepää küla	Hea. Hooldatud
23238	Otepää kirikuaia piirdemüür	Arhitektuurimälestis	Otepää küla	Hea. Vajab korrastamist
27176	Vabadussõja mälestussammas	Ajaloomälestis	Otepää küla	Rahuldav. Trepid vajavad korrastamist
4473	Otepää uus kalmistu	Ajaloomälestis	Otepää linn, J. Hurda tn	Rahuldav
4472	II maailmasõjas hukkunute ühishaud	Ajaloomälestis	Otepää linn, Tartu mnt	
13100	Kalmistu	Arheoloogiamälestis	Otepää linn, Tartu ja Piiri tn ristmik	Rahuldav
13162	Kalmistu	Arheoloogiamälestis	Truuta küla	Mitterahuldav. Raie järgselt korrastamata. Tähistatud tahvliga
13163	Kivikalme	Arheoloogiamälestis	Truuta küla	Rahuldav. Tähistatud tahvliga
13164	Kivikalme	Arheoloogiamälestis	Truuta küla	Mitterahuldav (võsastunud). Tähistatud tahvliga
13165	Kivikalme	Arheoloogiamälestis	Truuta küla	Mitterahuldav. Raie järgselt korrastamata. Tähistus puudub
13166	Asulakoht	Arheoloogiamälestis	Vana-Otepää küla	Puudub juurdepääs
13167	Kivikalme	Arheoloogiamälestis	Vana-Otepää küla	Puudub juurdepääs
13168	Kivikalme „Kivistu“	Arheoloogiamälestis	Vana-Otepää küla	Puudub juurdepääs
13169	Linnus „Uandimägi“, „Käpa Munamägi“	Arheoloogiamälestis	Vana-Otepää küla	Puudub juurdepääs

Lisa 3. Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanek



Lisa 4. Koolilaste taju-uuringu kokkuvõte

Antud koolilaste uuring viidi läbi (november 2008) Otepää Gümnaasiumi ja Pühajärve Põhikooli 6. ja 9. klassi õpilaste seas. Otepää Gümnaasiumi õpilased (82) avaldasid arvamust Otepää linna ja selle lähiümbruse kohta, Pühajärve Põhikooli õpilased (30) nii Otepää linna kui Sihva piirkonna kohta. Kokku osales uuringus 112 koolilast, neist 6. klaasi õpilasi 59 ja 9. klassi õpilasi 53.

Õpilased märkisid ära lihtsate leppemärkidega kaardile oma arvamuse Otepää linna, selle lähiümbruse ning Sihva piirkonna kohta – neile meeldivad ja ebameeldivad kohad, ohtlikud ja põnevad kohad, ilusad ja koledad kohad jne. Samuti avaldasid koolilapsed arvamust, mida sooviksid oma piirkonnas näha, millest tunnevad puudust ja mis võiks teisiti või parem olla.

Koolilaste arvamused koondati ühele kokkuvõttekaardile.

Analüüsides uuringu tulemusi, eristusid selgelt „head“ ja „halvad“ kohad Otepää ja Sihva piirkonnas. Uuring näitas, et meeldivad kohad on eelkõige olemasolevad korrastatud spordirajatised, kus on head tingimused sportimiseks. Samuti huvitavad ja põnevad kohad nagu Otepää seikluspark ning looduskaunid kohad nagu Otepää linnamägi ja selle lähiümbrus, Pühajärve järve ümbrus jne. Sõpradega kokkusaamise kohtadeks on pigem looduslikult kaunid kohad linna lähistel, põnevad kohad, järvede lähiümbruses, vähemal määral ka spordirajatised. Siiski noorematele koolilastele (6. kl) meeldib sõpradega kokku saada pigem Valga mnt ääres asuva kaupluse (Konsum) lähiümbruses, kuigi kauplus ja teatrimaja lähiümbrus on kohad, kus kogunevad ka ebameeldivad inimesed. Tegelikku põhjust, miks sõpradega kokkusaamise kohaks on kohad, kus kogunevad ebameeldivad inimesed, on raske öelda. Põhjused võivad olla erinevad – põnevuse ja seikluse otsimine, uudishimu? Sõpradega kokkusaamise kohad on ka väiksed spordiväljakud linnas, kuid lapsed hindavad neid kohtadeks, kus ei ole hea olla. Põhjuseks võib olla spordirajatiste halb tehniline seisukord, mida lapsed rõhutavad või on spordirajatiste piirkond halvasti valgustatud, mistõttu lapsed tunnevad end ebaturvaliselt.

Koolilaste käest küsiti ka nende arvamust teede/tänavate kohta. Ilusad teed laste arvates on nt Pühajärve teed, Tartu mnt ning linnast välja suunduvad maanteed nagu Valga ja Võru mnt, Palupera tee ning Sihva külakeskust läbiv maantee (ilusaks hindas enam kui 10 koolilast). Pühajärve tee ja sellega paralleelselt kulgev kergliiklustee ning Sihva tee on ka hinnatud heaks jalgratta/rulluisuga sõitmise teeks, samuti mitmed väiksemad metsateed ja rajad on hinnatud heaks teeks jalgrattaga (eeldatavasti) sõitmiseks. Väiksemates tänavatest on ilusaks nimetatud ka Koolitare tänavat (5-9 lapse arvamus). Linnasisesed tänavad on valdavalt hinnatud koledaks - Pikk tänav, Mäe tänav, Kolga tee jt – neid teid hindab koledaks 10 ja enam last. Kas on põhjuseks teede halb olukord või on teed halvasti valgustatud? Mitmed teed/tänavad on hinnatud nii ilusaks kui koledaks, eelkõige puudutab see Sihva piirkonna teid. Põhjus võib siin olla teede halvas seisukorras, kuigi looklevad teed on osa maastikuilust.

Koolilaste käest küsiti ka nende arvamust majade kohta, millised on ilusad, millised koledad. Ilusaks majaks nimetati Pühajärve Puhkekodu hoonet, Otepää ajaloomuuseumi hoonet, jt. Koledaks teatrimaja hoone, Sihva korterelamud, lasteaia „Võrukael“ hoone jt. Põhjused võivad olla erinevad – hoonete inetu välisilme vm põhjus. Mitmed inetu maja leppemärgid on koolilapsed märkinud kaardil väikeelamute piirkonda konkreetset maja tähistamata. Võibolla ongi

koolilaps siin hinnangu andnud kogu elamukvartalile või hoonetegrupile – ei meeldi elamukvartali üldilme, hoonestusstiil või on mitmed elamud korrastamata.

Koolilaste käest küsiti ka nende arvamust ohu kohta – kus asuvad ohtlikud kohad. Uuringust selgus, et mitmed looduslikult ilusad kohad ja põnevad kohad, kus koolilapsel on hea olla, on ka ohtlikud kohad – nt Pühajärve järv, põnevaks kohaks hinnatud Otepää linnamägi. Vanemad koolilapsed on hinnanud ohtlikuks kohaks ka mitmete tänavate/teede ristumiskohad (Tartu-Valga-Võru mnt ristmik, Kopli ja Mäe tänav ristmik gümnaasiumi lähistel, samuti Tähe ja Palupera tee ristmik).

Kokkuvõttes võime uuringu tulemuste põhjal öelda, et lapsed hindavad kõrgelt häid sportimisvõimalusi ja-tingimusi, loodust ja maastikuilu, sest korrastatud spordirajatised, looduslikult kaunid ja põnevad kohad linnalähistel, järvede lähiümbrus on need kohad, kus lastel on hea olla, kus saadakse kokku sõpradega ja tegeletakse spordiga, sõidetakse jalgratta või rulluiskudega. Kitsaskohad on eelkõige noorte kooskäimiskohtade nappus ning noortele suunatud tegevuste/võimaluste puudumine.

Kaardi tühjale poolele kirjutasid lapsed neid puudutavad probleemid. Enam toodi välja noortekeskuse rajamise/laiendamise vajadust, kus on võimalik mängida pilli või lauamänge, kus on interneti kasutamise võimalus, jõusaal jne. Samuti väga palju rõhutati spordiväljakute korrastamise vajadust. Nooremad, 6. klaasi koolilapsed, soovisid skeitparki, kinomaja, enam suuri kauplusi. Ja paljudel juhtudel nimetati söögikoha puudumist (kohvik, McDonalds). Lisaks eelnimetatule rõhutati enam teede korrastamise vajadust aga üksikjuhtudel sooviti ka nt ujulat, kardirada, enam ujumiskohti, enam prügikaste jne.

Alljärgnevalt on loetletud koolilaste poolt kajastatud probleeme ja laste arvamust, mis võiks teisti olla, mida muuta, mida piirkonda rajada. Number tähistab laste arvu, kes on nii arvanud.

Otepää Gümnaasiumi 9. klass:

Hea/meediv on:

seikluspark 1

Kitsaskohad (võiks olla/teha):

noortekeskuse laiendamine (piljard, jõusaal, interneti kasutamise võimalus, pillide mängimise võimalus + pillid, filmi vaatamise võimalus) 11

olemasolevate spordiväljakute korrastamine 10

rulaparkide korrastamine ja juurdeehitamine 5

enam võimalusi treeninguteks ja huviringid 3

kõrvalhooned rikuval linnapilti 3

kergliiklusteede korrastamine (auklikud, seetõttu liiklemine ohtlik) 2

hotellid rikuval linnapilti 2

enam uisuvälju 2

enam moodsaid poode 2

enam prügikaste 1

spordikooli laiendada 1

Pühajärve puhkekodust kuni Kannistikuni(?) valgustada tee 1

rajada kardirada 1

probleemiks harv bussiliiklus (Otepää – Vana-Otepää) 1

enam ujumisrandasid 1

alaealistele ööklubi 1

loomaaed 1



kutsekool 1
 spordihoonete ja radade külastamine võiks koolilastele olla odavam või tasuta
 1
 vabal ajal teenimisvõimalus 1

Otepää Gümnaasiumi 6. klass:

Hea/meediv:
 staadion

Kitsaskohad (võiks olla/teha):

skeitpark 19
 kino (eraldi kultuuri/teatrimajast, 3 D) 16
 kaubanduskeskus/kaubamaja/kuulsuste poodi/riidepoodi 13
 McDonalds (üldse söögikohti rohkem arvas mitu last) 11
 noortekeskus vms ajaveetmiskoht 8
 ujula (veepark) 7
 spordihooneid, -rajatisi ja olemasolevaid tuleb korrastada (jalgpalliplats, mänguväljak, korvpalliplats) 7
 teed ja tänavad korrastada, parandada 5
 majad korrastada (renoveerida/remontida linnavalitsuse hoone, koolimaja, teatrimaja, haigla) 5
 interneti punkti rohkem arvuteid 4
 rohkem tänavaid valgustada (Marguse puhkemaja juurest kulgev tee, kultuurimaja juures pime ja kogunevad halvad inimesed) 3
 hotelli (võiks olla suur ja ilus, 5 täрни, sobilik koht haigla kõrvale) 3
 rulluisurada 2
 spaa (haigla kõrval tühi plats) 2
 tasuta WC 2
 piljardisaal 2
 koht vanainimeste aitamiseks, vanadekodu 2
 rohkem parke ja pargi korrastamine 2
 uued hüppemäed 2
 lõbustuspark 1
 kohvik 1
 kultuurikeskus 1
 rohkem mänguplatse lastele (nt kiiged) 1
 tantsukool 1
 prügikastid 1
 motorattarajad 1
 lennuväli 1

Pühajärve Põhikooli 9. klass:

Hea/meediv on:
 ilus ja rahulik loodus 2

Kitsaskohad (võiks olla/teha):

teede halb seisukord (vajavad parandamist) 5
 trahter korrastamist 2
 noortekeskus puudub 2
 palju hooneid 2
 bussijaam vajab korrastamist 2
 talvel halb lumetõrje teedel 1

Pühajärve Põhikooli 6. klass:

Hea/meediv on:

järvede ümbrus on ilus 4
head jalgrattateed 2

Kitsaskohad (võiks olla/teha):

teede halb seisukord (vajavad parandamist) 3
bussijaam kole, vajab korrastamist 2
noortekeskus puudub 2



Lisa 5. Otepää valla territooriumil asuvad spordiväljakud ja liikumisrajad

Jrk.	Nimetus	Asukoht
Spordiplatsid ja -väljakud		
1	Otepää aedlinna jalgpalli- ja spordiväljakud	Otepää Aedlinn, Pühajärve rannapargi maaüksus
2	Pühajärve ranna rannavolleväljakud	Pühajärve rand, Ranna tee 3 maaüksus
3	Tenniseväljak ja palliväljak	Otepää linn, Lille tn, Tenniseplatsi maaüksus
4	Keskuse palliplats	Otepää küla, Keskuse välja maaüksus
5	Vana-Otepää palliplats	Vana-Otepää küla
6	Kannistiku palliplats	Pühajärve küla, Kannistiku
8	Pühajärve kooli spordiväljak	Sihva küla, Uue-Kooli maaüksus
9	Otepää Gümnaasiumi spordiväljak	Otepää linn, Staadioni maaüksus
10	Apteekrimäe spordikompleks	Otepää linn, Apteekrimäe maaüksus
Liikumisrajad		
11	Otepää-Nüpli-Sihva sporditee	
12	Otepää-Kääriku jalg- ja rattatee	
13	Tartu Maratoni suusarada	
14	Rattamaratoni rada	
15	Otepää-Kuutsemäe avalik mootorkelgurada	
16	Kekkose rada ja Kääriku suusa- ja matkarada	Kääriku küla
17	Pühajärve matkarada	Ümber Pühajärve järve
18	Pühajärve tunnetusrada ja Murrumetsa matkarada	Pühajärve lõunatipp
19	Apteekrimetsa spordirajad ja matkarada	Apteekrimets
20	Tehvandi suusamatkarada	Tehvandi Spordikeskus
21	Tehvandi suusarajad	Tehvandi Spordikeskus
22	Otepää Seikluspargi rada	Mustalätte maaüksus

