

Otepää valla üldplaneering

16.03.2012

Menetlus

2005

- **ALGATAMISE OTSUS**

2007/2008

- **KÜLAKOOSOLEKUD, TÖÖRÜHMAD**

- **2009...2012**

KOOSTAMINE

ESKIISI AVALIKUSTAMINE

KOOSKÕLASTAMINE RIIGIASUTUSTEGA

VALLAVALITSUSE SEISUKOHTADE KUJUNDAMINE

2012, aprill/mai
VASTU VÕTMINE JA AVALIK VÄLJAPANEK ?

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

2012
MAAVANEMA JÄRELVALVE

2012
KEHTESTAMINE

KOOSKÖLASTAMINE

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

KESKKONNAAMET

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

OLULIST

DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALAD

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

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JUHUD

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

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

MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD

- RAEKODA JA SELLE LÄHIÜMBRUS

- LINNAMÄE LÄHIÜMBRUS

- OTEPÄÄ AEDLINN

- ILMJÄRVE KIRIK JA PARK

Kasutustingimused peatükis 3.4

SPORDIKESKUSTE MAAD

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

Kasutustingimused peatükis 2.7

VÄÄRTUSLIKUD PUHKEMAASTIKUD

- PÜHAJÄRVE - NÜPLI
- KAARNA – PILKUSE

Kasutustingimused peatükis 2.5.1

ELAMUEHITUS

Ehitamise põhimõtted kompaktse asustusega alal perelamumaal ja korterelamu maal –

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

- Krundi lubatud väikseim suurus Otepää linnas on 1200 m²
- Krundi lubatud väikseim suurus külades 2000 m²
- Suurim lubatud kõrgus 9 m
- Uushoonestus peab olemasoleval elamumaal arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat keskkonda (katusekuju, maht jne)
- Piirdeaiad kuni 1,2 m kõrgusega
- Palkmajad katta puitlaudise või kivivoodriga
- Pereelamu maale antakse kaubandus-, toitlustus-, teenindus- või majutushoone maa kõrvalfunktsioon
- **Täiendavad nõuded** on miljööväärtuslikul hoonestusalal (vt. pt. 3.4)

...korter- ja ridaelamu maal

Korterelamutel arvestada iga korteri kohta krundi pindala 300 m²

Ridaelamu krundi suurusel lähtutakse valemist:

ridaelamu bokside arv X min pereelamu krundi suurus 1200m² X 0,5

Maksimaalne kõrgus 12 m

Parkimine tuleb lahendada elamu omal krundil

Täiendavad nõuded on miljööväärtuslikel aladel

Maade arendamise põhimõtted ja tingimused HAJAASUSTUSES (ptk. 2.2.1)

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

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

Elamu ehitamise aluseks on projekteerimistingimused

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

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

Ehitamise aluseks on projekteerimistingimused. Alade piirid on kantud maakasutusplaanile

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

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

ROHELINE VÕRGUSTIK

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

Kasutustingimused peatükis 3.9

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

TOOTMISMAAD

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

Muudatused senistel tootmismaadel:

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

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

Aida ja Parmeti maaüksus Pilkuse külas - pereelamu maa

Sihva külas Saekoja maaüksus korterelamu maaks

MAAVARAD

Kohaliku tähtsusega

Vangja kruusamaardla

Pülme kruusamaardla

Kastolatsi liivamaardla

Truuta liivamaardla

Arula liivamaardla

Oriku liivamaardla

Kasutustingimused ptk 2.17

PARKLAD

. Parklate pindala vajadus:

Parkivaid autosid on tänastel suurüritustel ca 3000.

Projekteerimisnormide järgi vähemalt 6,9 ha

Tugeva kattega parklad:

Tartu mnt väljasõidul

Valga mnt väljasõidul

Hundisool vanade biotiikide asemel

HOOAJALISED PARKLAD



HOOAJALISED PARKLAD



KESKUSE MAA

- . Otepää linna keskosa**

- . Sihva küla keskosa**

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

Otepää linnaehituslikult atraktiivne keskusala

Kasutustingimused peatükis 2.3

RIIGIKAITSEMAA

Radaripost koos teenindavate ehitistega

Pilkuse külas

Kasutustingimused peatükis 2.20

TIHEASUSTUSALAD

Otepää linn

Sihva küla keskus

VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD

Riikliku tähtsusega väärtuslik maastik

Otepää looduspark

Maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik

Ilmjärve-Vidrike

ILMJÄRVE-VIDRIKE

Vidrike-Kooraste ehk Truuta ürgorg

**Ettepanek määrata riikliku tähtsusega väärtuslikuks
maastikuks**

Hoonestatav katastriüksus min 3 ha

Kasutustingimused ptk 3.7

EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE

Pühajärv

Sõjatamme ja Poslovitsa-Soo maaüksusel 50 m

Vidrike, Voki, Lambahanna, Nahajärv, Sinikjärv 50 m

Kääriku ja Nüpli järv 50 m

Marguse oja tiik 0 m

MIDA ON VAJA TEHA

- **Teemaplaneeringud:**

Miljööväärtuslikud hoonestusalad Puhkealad
Mootorkelgurajad Liikumisradade võrgustik

- **Maastikuhoolduskavad:**

Kalmistud ja Vidrike-Kooraste ehk Truuta ürgorg

- **Maade munitsipaliseerimine**

TÄNAN !

