

SELETUSKIRI

Valga maakond, Otepää vald, Mäha küla,
Golfiväljaku ja seda teenindavate rajatiste
detailplaneeringu muutmise juurde.

1. Üldosa

Otepää Vallavolikogu 30.06.2004. a otsusega 1-4-36 kehtestatud golfiväljaku ja seda teenindavate rajatiste detailplaneeringu muutmise vajaduse tingis arendaja soov määrata uued võimalikud hoonestusalad, ehitusõigused ja muud hoonestamise tingimused ning täpsustada golfiradade paiknemist looduses.

Golfiväljaku detailplaneering on kehtestatud 2004. aastal. Planeeringu koostamise protsess algas veelgi varem. Tänapäevaks on Eesti Vabariik läbinud väga suuri muutusi – astunud Euroopa Liitu ning NATO liikmeks. Viimaste aastate suurt majanduskasvu ei ole osanud täpselt prognoosida 2004. aastal keegi. Eesti on võitnud usalduse kogu maailma investeerimisringkondades. Tänu positiivsele arengule on suurenenud välisinvesteeringute osakaal ning kinnisasjade hinnad. Viimastel aastatel on suurenenud hüppeliselt Otepää valla territooriumil algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud, mis on olnud aluseks ehitustegevusele. Alad, kuhu soovitakse ehitada, on valdavas enamuses Otepää linna lähiümbruses. Võib väita, et seda piirkonda tabab ülerahvastatus, mis võib lähiaastatel kujuneda tõsiseks probleemiks keskkonnale. Käesoleva planeeringuga on tehtud ettepanekud mitmete uute ehitusalade ja kruntide moodustamiseks valla „kuumematest“ aladest kaugemale. Ehitatav golfiväljak ning klubihoone võib lähiaastatel kujuneda Mäha küla keskuseks. Selliste väikeste keskuste tekkimine äärealadele annab tõuke maaelu arenguks ning külaliikumise edenemiseks.

Detailplaneering on koostatud vastavalt tellija esindajaga sõlmitud lepingule. Koostatud detailplaneering vastab kehtivale Pühajärve valla üldplaneeringule. Planeeringu maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud „valge ala“ tsooni. Selles tsoonis ei ole valla üldplaneeringuga maa kasutamise sihtotstarvet muudetud, kuid muutmisele piiranguid ei ole seatud.

Planeeringu koostamise alused:

1. Otepää Vallavolikogu 09.05.2006 otsus nr 1-4-25 detailplaneeringu muutmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta;
2. Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne;
3. Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud:
 - 3.1. Pühajärve Valla üldplaneering (ENTEC 1998)
 - 3.2. Otepää looduspargi kaitseeskiri
 - 3.3. Mäha külas kavandatava golfiväljaku ja seda teenindavate rajatiste detailplaneering (OÜ Kuumaastik töö nr D05-04)
 - 3.4. Tugiplaani koostamisel on kasutatud OÜ Otepää Maamöödubüroo ja OÜ Merilo Grupi poolt tahhomeetriliselt mõõdistatud digitaalseid katastriplaanide,

maa-alade topo-geodeetilisi alusplaane ning Otepää Vallavalitsuse planeerimisteenistusest väljastatud planeeringuala kontaktvööndis asuvate katastriüksuste plaanide koopiaid;

3.5 Olemasolevad tehnovõrgud on tugiplaanile kantud vastavalt OÜ Otepää Maamõõdubüroo poolt koostatud teostusjoonistele;

3.6 Tugiplaani samakõrgusjooned on kantud plaanile Nõukogude Armee Kindralstaabi topograafiliselt kaardilt (M 1:10 000);

3.7 Kõlvikute piirjoonte ja olemasolevate rajatiste alusplaanile kandmisel on kasutatud maaameti ortofotot. (www.maaamet.ee).

Geoloogilised uuringud puuduvad.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualal võimalike hoonestusalade, ehitusõiguste ja hoonestamistingimuste määramine. Planeering hõlmab Looritsa, Saagjärve, Mäelo, Sepa, Nurmenuku, Pääsusilma, Golfi, Taga-Mäha, Jõhvika, Mäetaguse, Maidu, Tammuramäe, Liivamäe maaüksuste kogu territooriumi. Kõiviku, Mäe ja Tammuri maaüksusi osaliselt, säilitades nende maaüksuste planeeringuvälisel alal olemasoleva situatsiooni. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud maaüksuse piiridest välja. Kõiviku, Mäe ja Tammuri maaüksustel on kinnistusesisel alal planeeringuala piir määratud leppemärgi paiknemisega graafilises osas.

Planeeringuala piir langeb valdavas enamuses kokku 2004. aastal koostatud detailplaneeringuga. Planeeringuala on vähendatud Kõiviku katastriüksusel, laiendatud aga Mäe ja Tammuri katastriüksustel.

Detailplaneeringusse kaasatud kinnistud:

Tabel 1

Jrk nr	Katastriüksuse tunnus	Krundi nimi	Sihtotstarve	Katastriüksuse pindala m ²	Kinnistu omanik	Märkused
1			maa-tulundusmaa	506500		
2			maa-tulundusmaa	57000		
3			maa-tulundusmaa	384000		planeeringualal 240 000m ²
4			maa-tulundusmaa	40800		
5			maa-tulundusmaa	22137		
6			elamumaa	9467		
7			elamumaa	10384		
8			maa-tulundusmaa	89100		
9			maa-tulundusmaa	40900		

10		maa- tulundusmaa	36100	
11		maa- tulundusmaa	62900	
12		maa- tulundusmaa	223000	planeeringualal 115 000m ²
13		maa- tulundusmaa	39100	
14		maa- tulundusmaa	88100	
15		maa- tulundusmaa	82900	
16		maa- tulundusmaa	132700	planeeringualal 11 000m ²

Detailplaneeritava maa-ala pindala on kokku 145,14 ha, sellest golfirajad asuvad umbes 75 hektaril.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Otepää vallas, Mäha külas. Planeeritav territoorium ning sellega piirnevad alad asuvad tervikuna Otepää looduspargi territooriumil. Seega kehtivad antud alal kõrgemad nõudmised loodushoiu ja looduskeskkonda sobivuse kohta. Planeeritava ala kontaktvööndis olev maastik omab suurt esteetilist ja rekreatiivset väärtust.

Kontaktvööndit iseloomustab Otepää kõrgustikule omane vahelduva reljeefiga kuppelmaastik. Kõrgustiku reljeefist tulenevalt maastiku rahutut ilmet aitab suurendada taimkatte vaheldus. Metsa leidub peamiselt kõrgendike lagedel ning järsemal nõlvadel, kus maapinna liiga suur kalle on takistanud maa kasutamist põllu-, heina- või karjamaana. Liigestatud reljeefi tõttu puuduvad alal suuremad põllumaad.

Asustus piirkonnas on looduslikest ja ajaloolistest tingimustest lähtuvalt ebaühtlane ja esineb peamiselt hajusalt. Kontaktvööndis paiknesid vanad asulad reeglipäraselt madalamates kohtades, jõgede ja järvede ääres. Mõisa lagunemise ja talude päriksostmise ajal muutus vanade asulate struktuur hajusaks. 20. saj asundusalade rajamisel ehitati hooneid järjest kõrgematele küngastele, nt. planeeringualal asuv Kõiviku hoonekompleks. Kontaktvööndis hoonete asukohtade valikul on lähtutud vanadest talude asukohtadest, kuid samas ka ehitatud uushooneid avatud maastikule ja kõrgematele küngastele.

Planeeringuala piirneb lõunast riigiteega, idast piirneb ala riigiteega ning katastriüksuse läänepiiriga. Planeeringuala piir ühtib põhjast

planeeringuala piir l maaüksuste põhjapiiridega. Läänes kulgeb kuni kinnistult Saagjärve maaüksuse läänepiiri mööda riigiteeni.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Otepää looduspargi territooriumil, mille valitseja on Valgamaa Keskkonnateenistus. Otepää looduspargi territoorium kuulub kogu ulatuses Natura 2000 eelvaliku alade nimekirja.

Planeeritav ala on vaheldusrikaste looduslike tingimuste ja pikaajalise tugeva inimõju (põllumajandus, metsakasutus) tulemusel välja kujunenud rohke metsatukkadega ja põllumajanduslike maadega hajaasustuspriirkond. Metsatukad vahelduvad karja- ja heinamaade, põllulappide ja üksikmajapidamistega.

Planeeringualale jääb osaliselt kaks järve: Mäha järv ja Saagjärv, millest saab alguse Voki oja.

Mäha järv on avalikult kasutatav 13,9 hektarilise pindalaga umbjärv (piiranguvöönd 100 m, ehituskeeluvöönd 50 m, veekaitsevöönd 10 m). Saagjärv on avalikult kasutatav 3,2 hektarilise pindalaga väljavooluga järv (piiranguvöönd 50 m, ehituskeeluvöönd 25 m, veekaitsevöönd 10 m).

Edasiste projektide koostamisel arvestada paksust moreenikihist tulenevate üsna heade ehitusgeoloogiliste tingimustega ja maastikukujunduses suhteliselt hõlpsasti „käsitletava materjaliga“, samuti on põhjavee reostuskaitstus hea. Samas tuleb arvestada reljeefist ja tingimuste mitmekesisusest tulenevaid ohtusid ja riske – näiteks erosioonivõimalused, ehitiste ja rajatiste püsivus nõlvadel jms.

Planeeringualal asuvad metsad on enamasti segametsad, kus valitsevateks puuliikideks on kuusk, vaher, kask, haab ja hall-lepp. Kogu planeeringuala mets on kaitsemets.

Vastavalt 2004. aastal kehtestatud detailplaneeringule ning selle alusel koostatud ehitusprojektile on 2006. aasta sügiseks valminud 9 mängurada. Ülejäänud rajad, mida kokku 9, on ehitamisel. Teenindavatest ehitistest on valminud golfi teenindushoone koos heitvete puhastussüsteemiga ning hoone läheduses asuv parkla sõiduautodele. Ehitamisel on klubihoone, millest kujuneb Otepää Golfklubi esindushoone koos majutus- ja restoraniruumidega. Tehnilistest rajatistest on välja ehitatud „Golfi“ ja „Looritsa“ 10/0,4 kV trafoalajaamad. Golfiväljakute rajamist takistanud ning visuaalselt ebaatraktiivsena mõjunud 10kV elektri õhuliin on eelpoolmainitud alajaamade vahel likvideeritud. Alajaamade toide on paigaldatud maaaluse kaablina.

Looritsa maaüksusele on rajatud puurkaev ning sellest lähtuvad vesivarustuse trassid. Golfi, Maidu ja Looritsa maaüksustele on rajatud kaabelliinid liitumisühendusteks elektrivõrguga. Kõik eelpoolloetletud tegevused on toimunud kooskõlas 2004. aastal kehtestatud detailplaneeringuga.

Golfiväljakud asuvad Otepää linnast linnulennult umbes 5 kilomeetri kaugusel. Mõni kilomeeter kaugemale jääb Pühajärve-Pukamõisa maanteed sõites Kuutsemäe mäesuusakeskus. Käesolevaks ajaks mustkattega varustatud maantee tagab väga hea juurdepääsu planeeritavale golfiväljaku alale ja seal paiknevatele kinnistutele. Tänu golfimängu suurele populaarsusele kogu

maailmas on taoline sportlik vaba aja veetmine tõusuteel ka Eestis. Seda kinnitavad ka viimasel aastal Mäha külas algatatud detailplaneeringud uutele elamutele ja majutushoonetele ehitusõiguste määramiseks.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga muudetakse mitmeid planeeringualal paiknevate katastriüksuste piire. Looritsa kinnistu lõunaosas moodustatakse kaks uut krundi suurustega 43 500m² ja 94 809m², joonistel positsioonid vastavalt 20 ning 21, seega väheneb planeeringu rakendumisel Looritsa maaüksus. Mäe kinnistu põhjaosa jagatakse kaheks katastriüksuseks- positsioon 18, pinnaga 42 414m² ning positsioon 19, pinnaga 60 961m². Osa Mäe kinnistust, pinnaga 1,05 ha, liidetakse Maidu katastriüksusega. Tammuri kinnistu põhjaosast lõigatakse ala pinnaga 5800m² ning liidetakse Liivamäe kinnistuga, mis omakorda jagatakse kaheks katastriüksuseks suurustega 44 123 ja 45 277m². Tammuramäe katastriüksus jagatakse kaheks- positsioon 14, suurusega 69 900m² ja positsioon 17, suurusega 18 200m².

Kruntide jagamine on eekõige tingitud maaomanike soovist loobuda teatud osas omandist kas materiaalsel või muudel põhjustel.

Maa-ala bilanss

Tabel 2

Pos nr	Krundi nimi	Planeeringu-eelne maakasutus	Planeeringu-järgne maakasutus	Planeeringu-eelne pindala m ²	Planeeringu-järgne pindala m ²
1		100%M	88%M / 12%Üm	506 500	368 191
2		100%M	70%M / 30%Üm	57 000	57 000
3		100%M	92%M / 8%Üm	384 000	384 000
4		100%M	93%M / 7%EE	40 800	40 800
5		100%M	90%M / 10%EE	22 137	22 137
6		100%E	100%EE	9467	9467
7		100%E	100%EE	10 384	10 384
8		100%M	90%M / 10%Üm	89 100	89 100
9		100%M	94%M / 6%EE	40 900	40 900
10		100%M	94%M / 6%EE	36 100	36 100

11		100%M	80%M / 20%Üm	62 900	62 900
12		100%M	100%M	223 000	109 239
13		100%M	95%M / 5%EE	39 100	47 002
14		100%M	80%M / 20%Üm	88 100	69 900
15		-	92%M / 8%EE	-	45 277
16		100%M	70%M / 30%Üm	82 900	44 123
17		-	50%Ä / 50%M	-	18 200
18		-	90%M / 10%EE	-	42 414
19		-	100%M	-	60 961
20		-	80%Üm/20%Ä	-	43 500
21		-	90%M / 10%Üm	-	94 809
22		100%M	100%M	132 700	126 900

6. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on toodud tabelis 3.

Planeeritavatele uutele ja olemasolevatele kruntidele määratakse ehitusõigused, määratakse kindlaks juurdepääsuteede paiknemine ja soovitud olmejäätmete kogumise konteinerite asupaigad.

Hoonestuse tüüp peab järgima antud piirkonnale iseloomulikku stiili ja haakuma ümbritseva miljöoga. Määratud on korruselisus ja katusekalded. Absoluutkõrgusi kruntidel muudetakse minimaalselt; muudatused peavad jääma vahemikku $\pm 0,5$ m olemasolevast maapinnast. Abihooned paiknevad elamute ehk põhihoonete suhtes risti või parallelselt. Kahe abihoone korral peaks moodustuma eesti taludele traditsiooniline hoonetega piiratud taluõu. Abihoonete katusehari peaks olema vähemalt 0,5 meetrit madalamal põhihoone katuseharjast, et domineerima jääks põhihoone.

Planeeritavate kruntide platside ja teede vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektide koosseisus.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud õuealad. Uute ehitiste projekteerimine ja olemasolevate laiendamine (hoonestusalad) on lubatud vaid õuealade piires.

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta golfiradade paiknemist. Olemasoleva teenindushoone lähedusse, golfiradade algusesse on kavandatud stardimajad, millede ehitusalune pind on alla 20m². Ehitusseaduse mõistes ei ole need ehitised, mille püstitamiseks on vaja ehitusluba. Seega ei ole stardimajad käesolevas planeeringus ehitistena käsitletud. Samuti on lubatud planeeringualal asuvate kruntide põhiotstarbe teenindamiseks teede, platside, tehnovõrkude ning alla 20m² ehitusaluse pinnaga hoonete/rajatiste püstitamine. Vastavalt Otepää Looduspargi kaitseeskirjadele ning Looduskaitseadusele kooskõlastatakse eelpoolnimetatud ehitiste püstitamine Otepää Looduspargi valitsejaga.

Ehitusõigused

Tabel 3

Pos nr	Krundi nimi	Planeeringu-järgne pindala m²	Planeeringu-järgne maakasutus	Max ehitusalune pind krundil kokku m²	Hoone/rajati se nimetus kasutusotst arbe järgi	Hoonete arv krundil	Max korruselisus	Katusekal-de vahemik (kraadi)	Max katuse-harja kõrgus maa-pinnast	Õueala/ hoonestusala max pind m²
1		368 191	88%M / 12%Üm	1000	üksikelamu	1	1.5	olemasolev		
					abihooned	5	1	olemasolev		
					üksikelamu	1	1.5	30-50	8.5	
2		57 000	70%M / 30%Üm	950	teenindus-hoone	1	1.5	olemasolev		3000
					klubihoone	1	2	ehitativ		
					garaaž	1	1	30-50	8.5	
3		384 000	92%M / 8%Üm	520	üksikelamu	1	1.5	olemasolev		olemasolev
					abihooned	4	1	olemasolev		
4		40 800	93%M / 7%EE	300	üksikelamu	1	1.5	olemasolev		olemasolev
					abihoone	1	1	olemasolev		
5	22 137	90%M / 10%EE	300	üksikelamu	1	1.5	olemasolev		olemasolev	
				abihooned	2	1	30-50	7.5		
6		9467	100%EE	150	üksikelamu	1	1.5	30-50	8.5	2200

7		10 384	100%EE	150	üksikelamu	1	1.5	30-50	8.5	2200
8		89 100	90%M / 10%Üm	600	üksikelamu	1	1.5	30-50	8.5	4200
					puhkemajad	4	1.5	30-50	8	
9		40 900	94%M / 6%EE	460	üksikelamu	1	1	30-50	8.5	2300
					abihoone	1	1	30-50	8	
10		36 100	94%M / 6%EE	350	üksikelamu	1	1	30-50	8.5	2300
					abihoone	1	1	30-50	8	
11		62 900	80%M / 20%Üm	-	-	-	-	-	-	-
12		109 239	100%M	-	hooned asuvad väljaspool planeeringuala					
13		47 002	95%M / 5%EE	350	üksikelamu	1	1.5	20-45	7.2	2300
					abihoone	1	1	20-45	6.5	
14		69 900	50%M / 50%Üm	-	-	-	-	-	-	-
15		45 277	92%M / 8%EE	400	üksikelamu	1	1.5	30-50	8.5	2800
					abihooned	2	1	30-50	7.5	

16		44 123	70%M / 30%Üm	-	-	-	-	-	-	-
17		18 200	50%M / 50%Ä	400	külastemaja	1	2	20-50	10	4500
18		42 414	90%M / 10%EE	350	üksiklamu	1	1.5	30-50	8.5	2300
					abihoone	1	1	30-50	7.5	
19		60 961	100%M	-	-	-	-	-	-	-
20		43 500	80%Üm/20%Ä	540	puhkemajad	3	2	0-50	6	2600
21		94 809	90%M/10%Üm	-	-	-	-	-	-	-
22		126 900	100%M	-	-	-	-	-	-	-

7. Hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala on määratud krundi arendaja soove ning tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, krundi piiride asukohti, kaitsetsoone ning piiranguvööndeid, läbi- ja juurdepääsuteid ning muid ehituslikke nõudeid arvestades. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud põhimõtetest, kus projekteeritavad hooned sobituksid looduskeskkonda. Kohustuslikud ehitusjooned planeeritavatel kruntidel ei ole määratud – soovituslikult võiksid kavandatavate hoonete katuseharja jooned olla risti või paralleelsed looduses eristuvate tähistega, milleks on kraavid, teed, metsakõlviku piirid jne. Hoonestusala on määratud õuealade paiknemisega.

8. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus" ja Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetest. Ehituskeelualadena on fikseeritud alad, kus ei toimu mingisugust ehitustegevust ehitusseaduse mõistes. Ehituskeelualad on planeeringualal määratud vastavalt kehtivatele seadustele. Hoonestusala peavad ehitiste vahelised kujad vastama EPN 10.1 nõuetele ja tagama vaba ligipääsu hoonetele.

9. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hooneid ja rajatise Golfväljakute ja seda teenindavate rajatise detailplaneeringu alale ehitatakse ainult hoonestusala (õuealale). Väljaspoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Samuti võib väljaspoole hoonestusala paigaldada ajutisi ehitisi ning ehitada tehnorajatise kooskõlas ehitusseadusega. Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkesektiooni piirpindalaga, vastavuses EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus” ja Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetele. Kavandatavate hoonete tulepüsivusklassi määrab kasutusviis, korruselisus ja konstruktsioonides kasutatavad materjalid. Minimaalselt peavad aga kõik püstitatavad hooned vastama tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele. Sokli kõrgus on pinnareljeefi arvestav, ca 0,3-0,6 m ehitise maapealsest kõrgusest. Hoone kavandamisel suurekaldelisele reljeefile, võib soklikorrus avaneda maapinnale. Katusekalded peavad olema vahemikus 20 - 50°, lubatud on kelp- ja poolkelp ning kahepoolsed viilkatused, kogu katuse ulatuses kalle samasugune. Krundil positsioon 20 on lubatud katusekalde valik vaba, hooneid projekteeriva arhitekti ettepanekul, vahemikus 0-50 kraadi. Puhkemajad sellel krundil peavad maksimaalselt loodusesse sulanduma. Selle saavutamiseks ei ole sobilik traditsiooniline viilkatus, mille kaldpind on üldreeglinas silmatorkav. Ehitatavate hoonete katuste harjajooned samal õuealal peavad olema teineteise suhtes paralleelsed või risti (moodustavad kas "L" või "U" kujutise). Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba- arhitekti ettepanekul. Välisviimistluses kasutada põhimaterjalidena puitu ja kivi. Fassaade võib ilmestada maakiviga. Keelatud on algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Seinte välisviimistluses mitte kasutada korruga üle 2 erineva materjali. Välisviimistluse värvilahendustes kasutada looduslähedasi värvitoone, katusekate soovituslikult must, hall, tumepruun või antiik, tarvikud kattega

samas toonis. Tulenevalt katusekatte toonist kujundada hoone teiste välispindade viimistlustoonid. Katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid, laineline eterniit ja teised tööstushoonete katusekattematerjalid, eredavärvilised materjalid ja tsingitud plekk värvimata kujul. Eelistatuimateks katusekattematerjalideks tuleks lugeda naturaalseid puitmaterjale – laast, kimm, sindel, lubatud on ka murukatus, kivimaterjalid ning bituumensindel.

Rajatavad hooned peavad hästi sobima looduskeskkonda ning mõjuma taluhoonetena. Õuealade välispiirdeks on lubatud püstitada madalat tarandiku tüüpi karjaaeda.

10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeringuala piirneb lõunast ja idast avalikus kasutuses oleva teega. Planeeritavale alale on ette nähtud juurdepääsud avalikelt teedelt- Pühajärve-Pukamõisa ning Annimatsi- Männiku teelt. Käesoleval ajal on olemas mahasõidud Looritsa ja Liivamäe kinnistutele. Planeeringuga on kavandatud üks uus mahasõit moodustatavale Liivaoru maaüksusele Annimatsi-Männiku teelt. Rohkem mahasõite avalikelt teedelt ei ole planeeringuga ette nähtud. Juurdepääsud moodustatavatele kruntidele on lahendatud olemasolevatelt või rajatavatelt kinnistutesisestelt teedelt, millele tehakse ettepanekud servituutide seadmiseks.

Gofiväljakuid teenindavate hoonete juurde on kavandatud parklad sõiduautodele. Klubihoone kaguküljele 46 sõiduautole, põhjaküljele 61 sõidukile. Looritsa taluõuele sissesõidu teest paremale tuleb parkla 33 autole. 2004. aasta planeeringuga on ette nähtud ning tänaseks välja ehitatud killustikkattega parkimisala teenindushoone juures 15 sõidukile. Golfi akadeemia hoone juurde krundil positsioon 17, on kavandatud parkla 33 autole. Viimases parklas võivad seista ka bussid, kuigi parkimiskohtade arv väheneb. Parkimine üksikelamute kruntidel on planeeritud krundisisest, planeeritavatele õuealadele. Üldkasutatavate parklate pinnakatted peavad olema sadevett läbilaskvad. Eelistatuimaks kattematerjaliks soovitatakse betoonist murukivi.

Hoonestusalad asuvad osaliselt Pühajärve- Pukamõisa riigitee kaitsevööndis. Vastavalt teeseaduse § 13 lg 2 on kaitsevööndi ulatus äärmise sõiduraja teljest 50 meetrit. Planeeringuga kavandatav tegevus kaitsevööndis kooskõlastatakse riigitee haldaja- Kagu Teedevalitsusega.

Krundisisesed teed ja platsid kaetakse tihendatud killustiku või mustkatttega. Lubatud on betoonkividest ja asfaltbetoonist katted.

Krundile pääs on planeeritud ainult joonisel märgitud kohast. Lubatud on antud kohtades sisse- ja väljasõidud ning pöörded. Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteed peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele (EPN 10.1 (7.1)) Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede ning platside täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kogu hoonestusala pind peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Olemasolev haljastuse iseloom säilitatakse. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Juurde rajatav haljastus on planeeritud väljapoole

hoonestusalasid. Kavandatud kõrghaljastus on soovitatav kooslus igihaljastest liikidest. Planeeringu elluviimisel peab haljastuse osa moodustama vähemalt 10% krundi hoonestusala territooriumist. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi tehniliste projektidega.

Planeeritud õuealade territooriumi võib piirata kuni 1,5 m kõrguse tarandiku tüüpi karjaaiaga. Piirded peavad olema rajatud nii, et oleks tagatud juurdepääsud kruntidel asuvate kommunikatsioonide teenindamiseks ning päästetehnika liikumiseks.

Planeeringuala asumine Otepää looduspargi territooriumil esitab planeeringule omad nõuded. Seetõttu on planeerimisel seatud ülesandeks paikkonnale omase pärandkultuurimaastiku iseloomu ja elamuslikkuse maksimaalne säilitamine.

12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringualal paikneb mitmeid liinirajatisi, mille kaitsevöönditega on planeerimisel arvestatud. 0,4 kV elektri õhuliin, kaitsevööndiga 2 meetrit, kulgeb Kõiviku kinnistul ning varustab elektrienergiaga Mäelo, Sepa ja Konnosaare kinnistut (asub planeeringualast põhjas). Planeeringuala läbib Otepää – Arula 10kV õhuliin, mis „Golfi“ ja „Looritsa“ alajaamade vahelisel lõigul on paigaldatud maa-aluse kaabliga. Õhuliini kaitsevöönd on 10 meetrit mõlemal pool liini telge. „Looritsa“ 10/0,4 kV alajaamast varustatakse samanimelisel katastriüksusel asuvat taluõue, puurkaevu ja Kõiviku katastriüksusel asuvat 10/0,4kV alajaama. „Looritsa“ alajaamast toidetakse ka Saagjärve kinnistul asuvat golfi teenindushoonet ning klubihoonet. Kõik eelpoolloetletud toiteliinid on rajatud maakaabliga. „Golfi“ alajaamast lähtuv 0,4kV maakaabel on mõeldud Golfi maaüksusele planeeritud hoonete elektrivarustuseks (liitumiskilp ja liinide ehitus on valminud). Mäha 10/0,4kV alajaamast on välja ehitatud elektrivõrguga liitumine Maidu maaüksuse tarbeks.

Golfiväljakute detailplaneeringu alal puuduvad telekommunikatsiooni liinirajatised.

Rajatud vesivarustuse ja kanalisatsioonitorustikud on golfi teenindushoone, klubihoone ja Looritsa taluhoonete tarbeks. Vesivarustus on lahendatud puurkaevu baasil, mis asub Looritsa kinnistul, taluhoonetest umbes 70 meetri kaugusel põhjasuunas. Ühisveevärgi puurkaevu sanitaarkuju on 50 meetrit. Reoveed on juhitud EKOL 20A kahte paralleelselt töötavasse rootorpuhastisse, $Q = 40 \text{ m}^3/\text{d}$. Puhastatud vesi suunatakse kraavi, mis suubub Saagjärve.

Kõikidel kruntidel olevatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Vabariigi Valitsuse 20.01.1999 määrusega nr 22 kinnitatud „Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus“ ning 02.07.2002. a. määrus nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“. Krunte läbivatele ja neid teenindavatele kommunikatsioonidele rakendatakse Asjaõigusseaduse § 158 ja 164 sätteid.

Elektrivarustus

Golfiväljakute ja seda teenindavate rajatiste detailplaneeringu elektrivarustuse koostamisel on lähtutud Jaotusvõrk OÜ poolt 19. juulil 2006 väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 91622. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd OÜ Jaotusvõrk vastutavate spetsialistidega ning leitud optimaalsed lahendused kruntide ja kavandatavate ehitiste elektrienergiaga varustamiseks.

Sokliga liitumiskilbid paigaldatakse kruntide või õuealade piirile vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

1. Looritsa maaüksusele planeeritud üksikelamu (nr 12) elektrivarustus on lahendatud eelnevalt paigaldatud liitumiskilbist, mis asub talu õuelal paikneva abihoone seinal. Kuna tegemist on kinnistustisest kaabelliinidega, siis pole neid trasse graafilises osas näidatud.

2. Olemasolevate kinnistute pos. 6; 7 elektrivarustuseks rajatakse maakaabelliin „Kõiviku“ alajaamast varempaigaldatud 10kV kaabelliinist 1,5 meetri kaugusele piki Kõiviku ja Looritsa kinnistuid läbiva tee peenart. Kruntide pos 4 ja 5 elektrivarustuse õhuliin asendatakse perspektiivis maaaluse kaabelliiniga.

3. Kinnistute pos. 9 ja 10 elektrivarustus tagatakse „Golfi“ alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga.

4. Moodustatav krunt pos.18. varustatakse elektrienergiaga „Mäha“ alajaamast. 0,4kV kaabelliin kavandatakse paigaldada maaalusena. Paiknema hakkab liin olemasoleva tee ning läbides Maidu maaüksuse, planeeritava tee ääres.

5. Vastavalt tehnilistele tingimustele kavandatakse ehitada uus 10/0,4 kV (100kVA trafo) komplektalajaam Liivamäe kinnistule. Rajatava alajaama toiteks ehitatakse 10kV maakaabelliin „Tammuri“ alajaamast. Liin paigaldatakse juurdepääsutee äärde, mis lähtub Annimatsi-Männiku teelt. Planeeritavast Liivamäe alajaamast rajatakse 0,4kV kaabelliinid Liivaoru ja moodustatava krundi pos.17 elektrivarustuseks.

6. Looritsa maaüksusele moodustatud uuele krundile pos.20 planeeritud puhkemajade (eksplikatsioonis nr 10) elektrivarustus on lahendatud „Looritsa“ alajaamast.

Uued toitekaablid liitumispunktist tarbija peakilbini paigaldatakse maaalustena ja ehitatakse välja tarbija kulul. Kruntide õuealade välisvalgustus paigaldatakse hoonete külge või eraldi õuevalgustitena, valgustite arv vaba. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus. Vajadusel projekteeritakse lisamadalpingeliinid, mis lahendatakse täpsemalt uute ehitusprojektide koosseisus.

Ülejäänud kruntidel, mis paiknevad detailplaneeringualal, on elektrivarustus lahendatud või välja ehitatud vastavalt 2004. aasta detailplaneeringule.

Soojavarustus. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena.

Veevarustus ja kanalisatsioon.

Planeeritaval alal kavandatava uue krundi pos.17 vesivarustus tagatakse samale maaüksusele ehitatavast puurkaevust (puurkaevu hooldusala 10 meetrit).

Kruntidele pos. 4; 5; 6; 7 ja 21 rajatakse vesivarustuse trass Looritsa maaüksuselt. Trass kavandatakse kruntidevahelisele teele rajatavate elektri kaabelliinide vastaspoolele. Arendaja ehitab välja veetrassid kruntide piiridele kavandatud maakraanideni. Kruntidel paiknevate hoonete vesivarustuse veemõõdusõlmed koos sulgarmatuuridega ehitatakse välja krundiomaniku poolt vastavalt arendaja tehnilistele tingimustele.

Ülejäänud kruntide vesivarustuseks võib ehitada salvkaevusid või siis ühe kinnistu tarbeks mõeldud puurkaevusid maksimaalse veetarbimisega alla 10 m³ ööpäevas. Taolistel puurkaevudel ei ole vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996. a. määrusele nr 61 kehtestatud sanitaarkaitseala

Moodustatavale krundile pos.21 kavandatavate puhkemajade vesivarustuseks on ette nähtud rajada uus puurkaev. Puurkaevule on reserveeritud sanitaarkuja raadiusega 50 meetrit.

Planeeritud uutele kruntidele, millele on planeeritud üksikelanud, kavandatakse reovee kogumiskaevud või omapuhastid. Heitvee kogumissüsteem lahendatakse iga hoone tööprojekti koosseisus eraldi, arvestades krundi looduslikke võimalusi ning pinnareljeefi.

Kruntide hoonestamise käigus tuleb kanalisatsiooni rajamisel arvestada kehtivate hajaasustuses ühepereelamute reovete käitlemise nõuetega. Planeeritav kanalisatsioon on iseoolne, igale krundile rajatakse lokaalne septik-kogumiskaev või omapuhasti imb- ehk filterväljakuga. Sadevete kanaliseerimist ja drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Pos.21 planeeritud puhkemajade reoveed juhitakse kavandatavasse rootorpuhastisse. Saagjärve kinnistul asuvasse heitvete puhastisse suubuvad golfi klubihoone, Looritsa taluhoonete ning golfi teenindushoone reoveetrassid.

Et vähendada koormust olemasolevale puhastile, on reserveeritud heitvete trassikoridorid Saagjärve kinnistul heitveetrasside rajamiseks pos.21 puhkemajade trasside suunas.

Golfi akadeemia (pos. 17; uus krunt) heitvete puhastamiseks on kavandatud eraldi omapuhasti. Omapuhasti võimsus ja tüüp valitakse ehitusliku projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele nõuetele.

Reovete ja veetrasside täpne paiknemine ning pikirofiilid lahendatakse tööprojektiga. Vee- ja kanalisatsioonitrasside minimaalne kaugus elektri- ja sideliinidest on 1 meeter.

Tuletõrje vesi saadakse Mäha järvest, mille äärde Mäha puhkebaasi territooriumile on ehitatud nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht. Tuletõrje veevõtukoht peab olema kasutatav aastaringselt. Veevõtukoha vahetusse lähedusse on rajatud manööverdusplats päästeautodele mõõtmetega 12x12 meetrit.

Samuti on võimalik kustutusvett saada Annimatsi-Männiku tee ääres paiknevast Tammuri talu tiigile väljaehitatavast tuletõrje veevõtukohast aga ka golfiradade kastmistiikidest, mis paiknevad hajutatult kogu planeeringualal.

Nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht ehitatakse välja Saagjärve lõunatippu, mille kaldad on päästeautodele juurdepääsetavad igal aastaajal.

Sidevarustus. Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu.

Planeeringualale ei ole side õhu- ega maakaabelliine ette nähtud.

13. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeringuala asub täielikult Otepää Looduspargi piiranguvööndis, kus kehtib Otepää looduspargi kaitse-eeskiri (RT I 1994,94,835; RT I 2002,28,163). ja teised Looduskaitse seadusest tulenevad keskkonnakaitsealased tingimused ja piirangud.

Kruntide sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale. Mis tahes inimtegevus ja uute hoonete ehitamine avaldab teatud mõju meid ümbritsevale keskkonnale:

- 1) maastiku ja asustusstruktuuri muutus;
- 2) looduslike ja pool-looduslike alade täisehitamisega vähenev looduslik ruum;
- 3) veevarustuse ja reoveega seonduvad keskkonnamõjud ja –riskid; sotsiaal-majanduslik mõju.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 9 lg 1, 2, § 10 lg 5, 6, tuginedes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33; § 34 ja § 35 ja tulenevalt Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a. määrusega nr 224 kinnitatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ §14 p. 2 ja 4, on algatatud Otepää Vallavolikogu poolt keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Hindamist viib läbi ja koordineerib Arvo Järvet (KMH 0057). Hindamise tulemusi arvestatakse strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamisel või kehtestamata jätmisel. Keskkonnalubade väljastamise vajalikkus selgub keskkonnamõjude aruandest. Keskkonnamõjude hindamise aruanne on eraldi köites.

Golfiväljakud on avalikus kasutuses, piirete ja tarade rajamine on keelatud. Golfimängust tingitud ohtlikud tsoonid tuleks tähistada hoiatavate viitadega. Piirdeid võib rajada vaid elamute õuealadele.

Tekkivad jäätmed kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, jäätmed sorteeritakse ja kogutakse liigiti kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Kõik ehitusprojektid golfiväljakute detailplaneeringu alal kuuluvad kooskõlastamisele eskiisprojekti staadiumis nii Otepää Valla ehitusteenistuse kui ka looduspargi valitsejaga.

14. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid üksikobjekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

15. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused (asjaõigusseaduse §151,152,153,154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Krunte läbivatele naaberkruntide teenindavatele maa-alustele

kommunikatsioonitrassidele on määratud servituudi vajadusega koridorid (kaitsetsoonid).

Servituutide ettepanekud

tabel 4

teeniv kinnisasi	valitsev kinnisasi /isik	servituut	märkused
Positsioon 1	Jaotusvõrk OÜ pos.2; 3; 4; 5; 6; 7; 20; 21	tehnovõrgu servituut, teeservituut	
Positsioon 2	Jaotusvõrk OÜ pos.1	tehnovõrgu servituut	
Positsioon 3	Jaotusvõrk OÜ	tehnovõrgu servituut,	
Positsioon 4	Jaotusvõrk OÜ	tehnovõrgu servituut	
Positsioon 5	Jaotusvõrk OÜ pos. 4	tehnovõrgu servituut teeservituut	
Positsioon 8	Jaotusvõrk OÜ pos. 9; 10	tehnovõrgu servituut teeservituut	
Positsioon 11	Jaotusvõrk OÜ pos. 8; 9; 10	tehnovõrgu servituut teeservituut	
Positsioon 13	Jaotusvõrk OÜ pos. 8; 9; 10	tehnovõrgu servituut teeservituut	
Positsioon 16	Jaotusvõrk OÜ pos. 14; 15	tehnovõrgu servituut teeservituut	
Positsioon 17	Jaotusvõrk OÜ pos. 14; 19	tehnovõrgu servituut teeservituut	
Positsioon 18	Jaotusvõrk OÜ Pos. 19	tehnovõrgu servituut teeservituut	
Positsioon 19	pos. 14; 17; 18	teeservituut	

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kinnistute õuealad piiratakse hoonetega või piirdeaiaga, ööseks aiaväravad suletakse. Krundi piiridele on lubatud rajada 1,2- 1,5 m kõrguseid looduslikest materjalidest, antud piirkonnale iseloomulikke piirdeaedu. Erineva kasutusala alad tsoneeritakse. Kinnistute õuealadele ehitatakse välja välisvalgustus. Vajadusel sõlmitakse vajalike hoonete valvelepingud turvafirmaga ning paigaldatakse valvatavatesse hoonetesse häiresignalisatsioon. Võimalusel lepatakse naabrite vahel kokku naabrivalve tingimused.

17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringualune territoorium asub Otepää looduspargi piiranguvööndis, kus kehtib looduspargi kaitseeeskiri (RT I 1994,94,835;RT I 2002,28,163). Planeeringu alal on Saagjärve ja Mäha järve kalda ehituskeelualad ja piiranguvööndid, samuti riigimaantee kaitsevööndid. Täiendavaid kinnisomandi piiranguid ja kitsendusi ei ole planeeritud.

18. Planeeringu kehtestamisest tuleneva võimaliku kahju hüvitaja.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub vastavalt kehtivatele seadustele igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algatada detailplaneeringu muudatus.

19. Planeeringu rakendamise võimalused

Vastavalt krundi omaniku huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomaniku vahendite ja võimaluste piires.