

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade

Avaldamise algus: 01.09.2026

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Otepää Vallavalitsus avaldab teadaande [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse \(KeHJS\) § 35 lõike 6](#) alusel.

Otepää Vallavalitsus teatab, et on algatanud 19.08.2026. a korraldusega nr 2-3/318 Arula külas asuva Kuutsemäe teeninduskeskuse detailplaneeringu koostamise ja jätnud algatamata sama korraldusega kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi uue ja kaasaegse teenindushoone rajamiseks, et luua tingimused Kuutsemäe suusakeskuse edasiseks arendamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on ligikaudu 0,95 ha.

Planeeritav maa-ala hõlmab Arula külas asuvat Kuutsemäe katastriüksust (katastritunnus 63601:002:0001, sihtotstarve ärimaa, pindala 300 461 m²) ca 0,73 ha osas, Lilleoru katastriüksust (katastritunnus 63601:002:3540, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 137 138 m²) ca 0,16 ha osas ja Saanisõidu katastriüksust (katastritunnus 63601:002:3960, sihtotstarve ärimaa, pindala 638 m²).

Planeeringuala Kuutsemäe ja Saanisõidu katastriüksuste maa-ala osas kehtib 1999. a kehtestatud Kuutsemäe puhkekeskuse detailplaneering. Uue teenindushoone ala jääb osaliselt selle detailplaneeringu alale. Lilleoru katastriüksuse maa-ala kaasamine planeeringualasse on tingitud vajadusest muuta Kuutsemäe tee (teeregistri nr 6360367) asukohta Kuutsemäe katastriüksusel.

KSH jäeti algatamata, sest keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole eeldatavalt vajalik ning kavandatava tegevuse keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Planeeringuala asub Vanamõisa-Restu piiranguvööndis, mille kaitse-eesmärk on hästi säilinud pärandkultuurmaastiku elementide - alale iseloomuliku maakasutuse, piirkonnale omase asustusstruktuuri, arhitektuuripärandi ja maastikuilme - säilitamine, looduse mitmekesisuse, kaitsealuste liikide ja elupaikade kaitse ning kaitsealuste üksikobjektide kaitse.

Otepää looduspark kattub Natura 2000 võrgustiku Otepää loodusala ja ning kattuvad on ka paljud kaitse-eesmärgid.

LEMMA OÜ on koostanud algatatavale detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (Lisa 2), mille eesmärgiks oli selgitada välja detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise ja koostamise vajalikkus.

Eelhindangu koostamise käigus läbiviidud Natura eelhindamise tulemus ja järeldus:

Detailplaneeringu alal ja lähipiirkonnas ei esine Otepää loodusala kaitstavaid Natura elupaigatüüpe. Muid registreeritud Linnudirektiivi või Loodusdirektiivi I lisas nimetatud ja Natura alal kaitstavate liikide elupaiku detailplaneeringu alal kavandatav tegevus ei mõjuta.

Natura eelhindamise tulemusena tuvastati, et lähtuvalt kavandatava tegevuse paiknemisest, iseloomust ja mahust on välistatud negatiivne mõju Otepää linnuala ja Otepää loodusala ökoloogilisele terviklikkusele ja kaitse eesmärkidele. Tegevusega ei ole oodata Natura ala kaitse-eesmärgiks olevate koosluste või elupaikade pindala vähenemist või seisundi halvenemist.

Seetõttu ei ole vajalik Natura asjakohase hindamise läbiviimine, mis Eestis on seni võimalik vaid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) alusel reguleeritava keskkonnamõju hindamise protsessi kaudu.

Eelhindangu koostaja hinnangul on keskkonnatingimustega arvestamine igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktile 12.

Eelhindangus on toodud lisaks alljärgnevad järeldused ja ettepanekud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise/algatamata jätmise kohta:

KSH vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3 - 5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) puudub ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku alade kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele, Otepää looduspargi kaitseväärtustele sh pärandmaastikele või looduse üksikobjektidele;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta rohevõrgustiku toimimist, kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja mürataseme oluline suurenemine, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;
- 5) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal tuleb omaavalitsusel küsida seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6. Otepää Vallavalitsus esitas detailplaneeringu algatamise eelnõu ja KSH eelhinnangu ettepanekute ja seisukohtade saamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Otepää Vallavalitsus küsis eelhinnangu põhjal seisukohta Keskkonnaametilt.

Keskkonnaamet esitas 3. augusti 2026. a kirjas nr 6-2/26/12723-2 seisukoha, märkides, et on tutvunud korralduse eelnõu ja selle lisadega ning leiab, et Arula külas asuva Kuutsemäe teeninduskeskuse detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes. Sellest tulenevalt on amet seisukohal, et KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik ning keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel. Samas rõhutas Keskkonnaamet, et kuna planeeringuala asub Otepää looduspargi maastikuliselt tundlikus asukohas, on detailplaneeringu juurde täiendavalt vaja koostada volitatud maastikuarhitekti (tase 7) maastikuline analüüs. Analüüs peab sisaldama kavandatava hoone visualiseeringuid olulistest vaatepunktidest ning andma sisulise hinnangu hoonestuse mõjule Otepää looduspargi maastikuväärtustele ja vaadetele.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise osapooled:

Koostamise algataja on Otepää vallavalitsus (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää)

Koostamise korraldaja on Otepää vallavalitsus (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää)

Koostaja OÜ Hendrikson & Ko

Kehtestaja on Otepää vallavalitsus (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää)

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda eelregistreerimisega tööpäeviti Otepää Vallavalitsuses (aadress Lipuväljak 13, 67405 Otepää) ning digitaalselt Otepää valla dokumendiregistris (<http://atp.amphora.ee/otepaa/items/Detail/BB2C62E9-BC EE-4C99-A1CF-58C33EF596F3/>)

Otepää Vallavalitsus

Otepää linn, Otepää vald, Valga maakond, Lipuväljak 13

Telefon: +372 7664800

E-post: vald@otepaa.ee

Teadande avaldaja kontaktandmed:

planeerimisspetsialist NEEME KAUROV

Telefon: 7664825

E-post: neeme.kaurov@otepaa.ee

Tedaande number 2643627