

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Planeerimisseadus
- Palupera valla üldplaneering, kehtestatud Palupera Vallavolikogu 20.12.2011 määrusega nr 1-1/25.
- Palupera valla ehitusmäärus
- Palupera vallavolikogu 05.02.2015 otsus nr 1-2/8 – Tallimäe küüni, Mõisa tõllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine, Palupera Vallavolikogu 18.11.2014 otsuse nr 2-1/20 kehtetuks tunnistamine.
- Tallimäe küüni (kat tun 58201:001:0001), Mõisa tõllakuuri (kat tun 58201:001:0009), Mõisa aed (kat tun 58201:001:1440) ja Ääre (kat tun 58201:001:0910) kinnistute detailplaneeringu eelhinnang detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse ning keskkonnamõju olulisuse kohta.
- Muinsuskaitse eritingimused, koostatud 2016.a. Toivo Eriit Liivimaa Lossid OÜ, Muinsuskaitseametis kooskõlastatud 06.01.2017 nr 29002

VT: Menetlusdokumendid

2. LÄHTEDOKUMENDID

- Siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Ehitusseadustik
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

3. TEHTUD UURINGUD

- OÜ GEOCENTRUM poolt koostatud maa-ala plaan tehovõrkudega M 1:500, töö nr. GA – 8 - 2015; märts 2014.a.
- IDEE MTÜ (reg.kood 80128300) poolt (veebruar – aprill 2019, September – oktoober 2019, kevad 2020) koostatud Hellenurme kodu sotsiaalsete mõjude analüüs.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesolev detailplaneering algatati Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS (reg kood: 11230884) juhataja Vambola Sipelgas esitatud taotluse alusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks: Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata planeeringualale ehitusõigus olemasoleva tõllakuuri ümberehitamiseks töökodade ja huvitegevuse majaks, küüni asemele uue kuni 2-korruselise hoone ja olemasoleva hooldekeskuse kompleksi kõrvale ühe kuni 2-korruselise uue hoone ehitamiseks ning kogu kompleksi teenindamiseks vajalike tehovõrkude ehitamiseks (puurkaev, vee- ja kanalisatsioonivõrk, elektri- ja sideühendused). Planeerimise käigus luuakse võimalus kaasajastada vanurite ja psüühilise erivajadusega inimeste elukeskkonda ning luua juurde võimalusi erinevate tegevuste arendamiseks, arvestades seejuures kehtivate nõuetega.

Planeeritava maa-ala suurus on 3,84 ha.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSE SEOSTE ANALÜÜS

5.1 Üldandmed

Planeeritav ala, suurusega 3,84 ha, paikneb Hellenurme külas Elva vallas Tartu maakonnas.

Planeeringuala läbib riigimaantee nr 23174 Hellenurme-Middendorfi tee.

Planeeringualast ida ja kagu poole, teisele poole nr 22159 Elva-Palupera-Kähri maanteed, jääb Hellenurme mõisa park. Hellenurme mõisa park on ka kaitstav loodusobjekt (PLO1000800, KLO1200098).

Planeeringualast lõunasse ja edelasse jäävad Paju (100% elamumaa) ja Lehtse-Tamme (100% maatulundusmaa) kinnistud. Läände ja loodesse jääb Hellenurme Kuivati-Särevi tee ja teisele poole teed jääb Võidu 100% maatulundusmaa kinnistu.

Planeeringualast teisele poole Hellenurme-Middendorfi tee, alast loodesse ja põhja jääb Nurme halli 100% tootismaa kinnistu, kirdesse jääb veel Vallamaja haljasala 100% maatulundusmaa kinnistu. Läände jääb Tallimäe elamu 100% elamumaa kinnistu, kus paikneb kinnismälestis nr 23152 Hellenurme mõisa tall.

Planeeritaval alal paikneb Mõisa tõllakuuri kinnistu, mis on hoonestatud, kinnistul paikneb kinnismälestis nr 23153 Hellenurme mõisa tõllakuur. Tallimäe kinnistul paikneb vana amortiseerunud küün, mis lammutatakse.

Mõisa aia kinnistul paikneb olemasolev Lõuna-Eesti Hooldekeskuse hoonete kompleks, samuti paikneb kinnistul mõisaaegne kivimüür kaitsevööndiga 15m. Ääre kinnistul paiknevad laut, kuur ja küün.

Planeeringuala läbib ka 23174 Hellenurme-Middendorfi tee.

Mõisa tõllakuuri, Tallimäe ja Mõisa aia kinnistule saab 23174 Hellenurme-Middendorfi teelt. Piirkond on varustatud piisavalt tehnovõrkudega, mis paiknevad 23174 Hellenurme-Middendorfi tee ääres(side ja elekter). Puurkaev paikneb Mõisa aia kinnistul. Mõisa aia kinnistu on ühendatud piikanna kanalisatsioonivõrku. Mõisa tõllakuuri kinnistuni on lahendatud de160 kanalisatsioonitoru, vastavalt tööprojektile, koostanud OÜ PALMPRO 28.06.2015, töö nr 117-VK-2015. Planeeringuala läbib läbi Ääre ja Mõisa aia kinnistu elektri keskpingeõhuliin.

MAAKASUTUSTE LOETELU

Kinnistu Registri-osa nr.	Kinnistu aadress	Valdaja	Katastriüksuse sihtotstarve (vastavalt Maa-ameti kaardile)	Kinnistu pindala m ²	Katastriüksus	Kehtivad koormatud ja kitsendused
2399440	Mõisa tõllakuur, Hellenurme küla, Elva vald, Tartumaa	osaühing VEVASI (registrikood: 10608702)	Tootismaa 100%	1 330m ²	58201:001:0009	-
2366440	Tallimäe küüni, Hellenurme küla, Elva vald, Tartumaa	Vahto Sikk (isikukood: 36605055710)	Tootismaa 100%	2 649 m ²	58201:001:0001	-
1944340	Mõisa aed, Hellenurme küla, Elva vald, Tartumaa	Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS (registrikood: 11230884)	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	24 076 m ²	58201:001:1440	-
1232440	Ääre kinnistu, Hellenurme küla, Elva vald, Tartumaa	Agnes Veemees (isikukood: 45904265710)	Tootismaa 100%	7 620m ²	58201:001:0910	-

VT: III LISAD:

1. Omandi dokumendid

Kinnistu nimetus	Mõisa tõllakuur	Tallimäe küüni	Mõisa aed	Ääre kinnistu
Planeeritava ala kinnistu	58201:001:0009 reg. nr 2399440	58201:001:0001 reg. nr 2366440	58201:001:1440 reg. nr 1944340	58201:001:0910 reg. nr 1232440

Tallimäe küüni, Mõisa tõllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneering

Planeeritaval alal olevad hooned	Hellenurme mõisa tollakuur kinnismälestis nr 23153 – õiguslikul alusel püstitatud ehitised, esmane kasutus vastavalt ehr-andmetele 1800.a.	Küün – õiguslikul alusel püstitatud ehitised, esmane kasutus vastavale ehr-andmetele 1970.a.	Õiguslikul alusel püstitatud ehitised: - Lõuna- Eesti Hooldekeskuse olmehoone – esmane kasutus vastavale ehr-andmetele 2008.a.; - Prügimaja/garaaž – esmane kasutus vastavale ehr-andmetele 2005.a.; - Hooldushaigla – esmane kasutus vastavale ehr-andmetele 2005.a.; - Elukorpus nr.2 – esmane kasutus vastavale ehr-andmetele 2006.a.; - Elukorpus nr.3 – esmane kasutus vastavale ehr-andmetele 2007.a.; - Hooldekodu eluhoone korpus nr 4 – esmane kasutus vastavale ehr-andmetele 2008.a.;	Õiguslikul alusel püstitatud ehitised: Laut Kuu Küün Esmane kasutus ehitistel vastavale ehr-andmetele 1986.a.
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Juurdepääs nr 23174 Hellenurme-Middendorfi teelt	Juurdepääs nr 23174 Hellenurme-Middendorfi teelt	Juurdepääs nr 23174 Hellenurme-Middendorfi teelt	Juurdepääs nr 22159 Elva-Palupera-Kähri teelt läbi Paju kinnistu
Planeeritaval alal tehnoõrgud	Kinnistut läbivad kaks elektri madalpingekaablit	Kinnistut läbivad kaks elektri madalpingekaablit	Kinnistut läbivad 2 sidekaablit, 1 elektri madalpingekaabel, 1 elektri keskpinge õhuliin	Kinnistut läbivad 2 sidekaablit, 1 elektri madalpingekaabel, 1 elektri keskpinge õhuliin

5.2 Looduslikud tingimused

Planeeritavatel kinnistutel on mitmeid olemasolevaid piiranguid. Planeeringualal asub suures osas Hellenurme mõisakompleksi kuuluvatele hoonetele, pargile, alleele ja kalmistule määratud ühises kaitsevööndis.

Planeeringuala vahetus läheduses asub kaitse all olev mõisapark ning Elva jõe hoiuala.

Kavandatava planeerimislahenduse elluviimine ei avalda mõju Elva jõe hoiuala kaitstavate Natura 2000 liikide elupaikade ja kasvukohtade kaitsele.

Planeeritava ala maapind on künklik, tõusuga idast-läände, absoluutkõrgusmärgid planeeringualal jäävad vahemikku

81.00 ... 93.00. Mõisa aed ja Ääre kinnistul kasvab piisavalt kõrghaljastust. Mõisa tollakuuri ja Tallimäe küüni kinnistul kõrghaljastust eriti ei ole.

Mõisa aed kinnistul paikneb puurkaev – puurkaevu riiklik registri nr 24154. Puurkaevu sanitaarkaitseala on vähendatud 30 meetrile (VT: LISA 3 – Olemasoleva puurkaevu andmed - Keskkonnaministeeriumi 22.05.2008 kiri nr 11-1-5/23947-3).

Sanitaarkaitseala vähendamisel on arvestatud, et veevõtt põhjaveekihi on üle 10m³ ööpäevas ning kasutatav kesk-devoni põhjaveekiht on hästi kaitstud.

5.3 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule.

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud 2016.a., koostaja Toivo Erilt Liivimaa Lossid OÜ, Muinsuskaitseametis kooskõlastatud 06.01.2017 nr 29002 .

Vastavalt DP muinsuskaitse eritingimustele tuleb:

1. Detailplaneerimise projektis tagada DP alale jääva kolme ehitismälestise säilimine.
2. Uute hoonete rajamine mälestiste kaitsevöönditesse pole lubatud, erandiks ühenduskoridor ja üks uus hoone Tallimäe küüni kinnistul. Maa-alused trassid ja liiklusteed võivad paikneda kaitsevööndites, piiranguid ei ole.
3. Uusehitised ei tohi domineerida mälestiste üle oma kõrgusega, jäädes harjaga alla 9 m maapinnast (abs kõrgus u 87,50 m) sellel kohal ja räästakõrgusega kuni 4,0 m maapinnast samas. Katusekalle valida vastavalt varem rajatud hoonestusele.
4. Uusehitiste fassaadilahenduse ja materjali valikul lähtuda hooldekodu juba ehitatud korpuste omast, sarnaste proportsioonidega, sobivalt kaasaegsetest materjalidest.
5. Uus hoone tõllakuurist läänes Tallimäe küüni kinnistul projekteerida ühekorruselisena ja katusekorrusega. Hoone paigutada tõllakuurist võimalikult kaugemale.
6. Soovitused mõisa tõllakuuri (ehitismälestis nr 23153) restaureerimiseks ja ühendamiseks uue, läände planeeritava korpusega on antud tõllakuuri eritingimustes. Ühenduskoridori arhitektuurne lahendus võib olla kontrastne ja eristuv tõllakuuri omast.
7. Tõllakuuri maa-ala heakorrastamisel arvestada tallihoone (ehitismälestis nr 23152, praegu eravalduses) võimaliku tulevase restaureerimise ja mõisa ühtse majandushoovi ilme taasloomise võimalusega väikevormide ja välisvalgustuse näol.
8. Mõisa aia piirdemüüri ala heakorrastada, müür remontida ja katta uue betoonplaat-kattega praeguse olemasoleva eeskujul.
9. Allee hävinud osad taastada, istutades kändude kohale uued sobivad lehtpuud. Piirdemüürile lähemal kui 2,0 m olevad puud eemaldada.
10. Trassid planeerida kõrghaljastusest vähemalt 2,0 m kaugusele.
11. Uue magamiskorpuse rajamisel on soovitatav nõlva maksimaalselt alla planeerida, rajades läände tugimüüri.
12. Ääre kinnistu kahe hoone osas mingeid tingimusi ei ole.
13. Kõikidest käsitletavates muinsuskaitsevööndites toimuvatest ehitus- ja uurimistöödest informeerida MKA maakonnainspektorit.

VT: III LISAD: 2. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule

Eritingimustega on detailplaneeringus arvestatud:

1. Kolm ehitismälestist säilivad.
2. Paralleelselt Mõisa tõllakuuriga (ehitismälestis nr 23153) rajatakse mälestise kaitsevööndisse 1 uus hoone hooldekodu otstarbeks.
3. Uue pos nr 1 krundile kavandatava hoone harja ja räästa kõrgus jääb samaks, mis olemasoleval mõisa tõllakuuri hoonel (VT: seletuskiri punkt 7.1 Kavandatud krundi ehitusõigus – krundi ehitusõigusega on määratletud)
4. Uusehitiste fassaadilahenduse ja materjali valikul tuleb lähtuda hooldekodu juba ehitatud korpuste omast, sarnaste proportsioonidega, sobivalt kaasaegsetest materjalidest (VT: seletuskiri punkt 7.1 Kavandatud krundi ehitusõigus- arhitektuurinõuded).
5. Planeeritav uus hoone pos nr 2 krundil on 1+katusekorrusega (VT: seletuskiri punkt 7.1 Kavandatud krundi ehitusõigus – krundi ehitusõigusega on määratletud). Uus hoone on paigutatud mõisa tõllakuurist võimalikult kaugemale.
6. Pos nr 1 uue planeeritava hoone arhitektuurinõuetesse on lisatud, et ühenduskoridori arhitektuurne lahendus võib olla kontrastne ja eristuv tõllakuuri omast .
7. Tõllakuuri maa-ala heakorrastamisel tuleb arvestada tallihoone (ehitismälestis nr 23152, praegu eravalduses) võimaliku tulevase restaureerimise ja mõisa ühtse majandushoovi ilme taasloomise võimalusega väikevormide ja välisvalgustuse näol (VT: seletuskiri punkt 9 haljastus ja heakord)
8. Mõisa aia piirdemüüri ala heakorrastada, müür remontida ja katta uue betoonplaat-kattega praeguse olemasoleva eeskujul (VT: seletuskiri punkt 9 haljastus ja heakord).
9. Allee hävinud osad taastada, istutades kändude kohale uued sobivad lehtpuud. Piirdemüürile lähemal kui 2,0 m olevad puud eemaldada (VT: seletuskiri punkt 9 haljastus ja heakord ja joonis DP-3 Põhijoonis).
10. Trassid on planeeritud kõrghaljastusest vähemalt 2,0 m kaugusele (VT: joonis DP-4 Tehnovõrkude koondplaan).
11. Uus hoonemaht (elukorpus) Mõisa aed krundil planeeritakse osaliselt nõlva sisse, hoonest läänepoole rajatakse tugimüür.

Tallimäe küüni, Mõisa tõllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneering

6. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS JA JÄRELDUSED

Planeeringuala asub Palupera valla üldplaneeringuga kehtestatud detailplaneeringu kohustusega alal hajaasutuses. Planeeringuala külgneb riigimaanteedega nr 23174 Hellenurme-Middendorfi tee ja nr 22159 Elva-Palupera-Kähri tee. Väljakujunenud liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta. Planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestiste kaitsevöönd (nr 23148 Hellenurme mõisa park ja allee, nr 23147 Hellenurme mõisa peahoone, nr 23152 Hellenurme mõisa tall, nr 23149 Hellenurme mõisa piirdemüürid ja nr 23153 Hellenurme mõisa tollakuur). Hellenurme mõisa park on ka kaitstav loodusobjekt (PLO1000800, KLO1200098).

Juurdepääs planeeritavale alale toimub riigimaanteedelt nr 23174 Hellenurme-Middendorfi tee.

- **Palupera valla üldplaneeringuga** (kehtestatud 20.12.2011 otsusega nr 1-1/25) on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud: Ääre kinnistule tootmismaa juhtfunktsioon, Mõisa aia kinnistule ühiskondlike ehitiste maa juhtfunktsioon ning Tallimäe küüni kinnistule perspektiivne elamumaa juhtfunktsioon. Mõisa tollakuuri kinnistu on juhtotstarbeta.

Põhjendus üldplaneeringu muutmiseks:

Arvestades toimiva hoolekandekeskuse edasist arengut ning vajadusest mitmekesistada pakutavaid teenuseid on igati põhjendatud üldplaneeringus määratletud maakasutuse juhtfunktsiooni osaline muutmine planeeringualal. Planeeringulahendus on oluline hoolekandekeskuse edasise arengu ja sellega kaasnevate lisatöökohtade loomisel.

Vallas tegutseb sotsiaalhoolekandetasutus Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS, asutusel on Hellenurme külas 250 voodikohta.

Palupera valla arengukavas, aastani 2025, on maakasutuse ja ruumiplaneerimise strateegilise eesmärgina nähtud, et Hellenurme külas on välja kujundatud tsiviilasulale sobiv ruumilahendus nii, et hooldekeskuse jm ettevõtluse toimimine ei häiriks kohalike elanike igapäevaelu ja teiste ettevõtjate äriolist tegevust.

Arengukavas on sotsiaalvaldkonna tugevusena märgitud, et Hellenurmes on arenev hooldekeskus.

Arengukava investeeeringute kavas 2013-2017 on ette nähtud:

- 1) hooldekodu välja kolimine mõisahoonest ja mõisast ühiskondlikult kasutatava hoone rajamine (vallamaja-lasteaed-raamatukogu-infotuba-saalide ja köögi rentimine jms); *Tingimus on võimalik täita peale detailplaneeringu realiseerimist.*

Sotsiaalvaldkonnas:

2) sotsiaaltegevuste programm hooldekeskuses. Leida jõu- ja eakohast tegevust hoolealusele – huvitegevus, jõukohane töö;

- 2) sotsiaalteenuste mitmekesisuse arendamine.

Detailplaneeringuga ei ole kavas Hellenurme külas sotsiaalhoolekandetasutuses Hellenurme Kodu voodikohtade arvu suurendada, vaid parandatakse olemasolevate klientide elamistingimusi. Praegu paiknevad Hellenurme külas hoolekandekeskuse hooned kahel kinnistul: Mustamäe kinnistul(58201:001:1400) ja planeeringus käsitletaval Mõis aia kinnistul(58201:001:1440).

Detailplaneeringu realiseerimisel suletakse Hellenurme küla Mustamäe kinnistu (58201:001:1400) hoolekandetasutusse ning paigutatakse hooldekodu elanikud ümber uutesse valmivatesse korpustesse Mõisa aia ja Mõisa tollakuuri kinnistul. Mõisa tollakuuri kinnistul paiknev olemasolev tollakuur ehitatakse ümber töökodade ja huvitegevuse majaks, kus on võimalik harrastada huvitegevust ka piirkonna elanikel.

VT: III LISAD:

3. Väljavõte Palupera valla üldplaneeringust – Kaart nr 2 Hellenurme küla väljavõte maakasutusplaanist
6. Väljavõte üldplaneeringust ja peale ÜP muutmist

Lähiümbruses on kehtestatud Vallamaja maa-ala detailplaneering, Hellenurme mõisa maa-ala detailplaneering, Hellenurme saekaatri detailplaneering ja Mõisa aed detailplaneering ning selle muutmine (<http://www.palupera.ee/content/view/1172/269/>).

Algatav planeering muudab kehtivat Mõisa aia planeeringu muutmist veelkordselt.

VT: III LISAD:

4. Väljavõte kehtivast detailplaneeringust - Hellenurme mõisa maa-ala (kü 58201:001:1460 ja 58201:001:1510) ja mõisa aed (kü 58201:001:1440) maa-ala detailplaneeringuid muutev DP

Tallimäe küüni, Mõisa tollakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneering

Käeolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Mõisa aed kinnistu piire (liidetakse osa Ääre kinnistust) ning suurendatakse ehitusõigust, olemasoleva hooldekeskuse kompleksi kõrvale ühe uue hoone (30 kohaline elukorpus) ehitamiseks.

Põhjus kehtestatud detailplaneeringu muutmiseks:

Planeeringulahendus ja Mõisa aia kinnistul kehtiva detailplaneeringu muutmine on oluline hoolekandekeskuse edasise arengu ja sellega kaasnevate lisatöökohtade loomisele.

Uus planeeringulahendus Mõisa aed kinnistul võimaldab sinna rajada hooldekeskuse kompleksi kõrvale ühe uue hoone (30 kohaline elukorpus).

Piirkonnas:

- paiknevad enamuses tootmis- ja sotsiaalotstarbega hooned.
- on suhteliselt hea transpordiühendus nii Tartu kui Valgaga.
- on planeeringuala lähedal Hellenurme mõis ja mõisa park ning vallamaja.
- hea ühendus tehnovõrkudega (vesi, elekter, side). Vastavalt tööprojektile perspektiivis ka kanalisatsioon.

Piirkonnale on iseloomulikud:

- maatulundusmaad, tootmiskaad ning ka üldkasutatav maa ja elamumaa.
- lahtine hoonestusviis
- erinevatest aegadest hooned
- hoonete kõrgused valdavalt 2-korruselised hooned
- viil- ja kelpkatustega hooned
- haljastus on krundipiires kui ka tänavate ääres.

6.1 Lähiumbruse liiklusskeem

Lähiumbruse tänavate liikluskorralduse muutmist ei ole kavandatud.

Autotranspordi juurdepääs planeeritavale alale on 23174 Hellenurme-Middendorfi teelt.

6.2 Järeldused:

Detailplaneeringu lahendusega on kavandatud miljöösse sobiv hooldekodu hoone rekonstrueeritava kinnismälestise

nr 23153 Mõisa tollakuur kõrvale.

Koostatud on muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule (*koostanud 2016.a. Toivo Eriit Liivimaa Lossid OÜ, Muinsuskaitseametis kooskõlastatud 06.01.2017 nr 2900*)

Mõisa aia kinnistule kavandatakse olemasoleva hoone juurde üks lisa hoonemaht.

Uushoonestuse kavandamisel on lähtutud kontaktvööndi analüüsist ja arvestatud piirkonna hoonestuslaadi.

Rajatav hoonestus korrastab piirkonda.

Detailplaneeringu realiseerimisega luuakse võimalus kaasajastada vanurite ja psühhilise erivajadusega inimeste elukeskkonda ning luua juurde võimalusi erinevate tegevuste arendamiseks, arvestades seejuures kehtivate nõuetega.

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat Mõisa aia planeeringu muutmist veelkordselt: muudab krundi suurust, puurkaevu asukohta ning suurendab ehitusõigust, mis võimaldab detailplaneeringu realiseerimisel ümber kolida hoolekandekeskuse Mustamäe üksuse kliendid kaasaegsetesse teenusruumidesse. Ümberkolimisega üldine kohtade arv ei suurene, kuid sellega parandatakse märgatavalt vanurite ja psühhilise erivajadusega inimestele suunatud sotsiaalteenuste osutamise kvaliteeti. Mustamäe korpuse ümberkolimisel väheneb külasisene liikluskoormus.

7. PLANEERIMISLAHENDUS

7.1 Kavandatud krundi ehitusõigus

❖ Pos nr 1 :

Planeeritud krunt (ÜP– hoolekandeesutuse maa) moodustatakse kahest katastriüksusest: Mõisa tõllakuur (58201:001:0009) ja Tallimäe küüni (58201:001:0001).

Planeeritud krundil paikneb olemasolev Mõisa tõllakuuri hoone – kinnismälestis nr 23153 ja küün. Mõisa tõllakuur on õiguslikul alusel püstitatud ehitise ja esmane kasutus vastavalt Ehr-i andmetele 1800.a., hoone rekonstrueeritakse. Küün on õiguslikul alusel püstitatud ehitise, esmane kasutus vastavale Ehr-i andmetele 1970.a., küün lammutatakse.

Krundile, Mõisa tõllakuuri kõrvale, rajatakse miljöösse sobiv 1 uus 2-korruseline(1+katusekorrus) hoone, hooldekodu otstarbeks. Uus hooldekodu hoonemaht(elukorpus) on võimalik ühendada(ühenduskoridori abil) olemasoleva Mõisa tõllakuuri hoonega (töökodade ja huvitegevuse maja).

Planeeritud krundi suurus 3 979 m².

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve: ÜP – hoolekandeesutuse maa
- Eeldatav krundi maakasutuse sihtotstarve: Üh 100% või Üh ja Ä kombineerituna koos
- Lubatud ehitise kasutamise otstarve: 11310 Hoolekandeesutuste hooned
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (olemasolev mõisa tõllakuuri hoone + 1 uus hoone)
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 805 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: 8,5 m - uue hoone harja ja räasta kõrgus peab olema sama, mis mõisa tõllakuuri hoonel(ehitismälestis nr 23153).
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 (1+katusekorrus)

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 28%
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 8,5m = 94,15m abs.h (sama mis mõisa tõllakuuri olemasolev harja kõrgus)
- Hoonestusviis: lahtine
- Välisviimistluses kasutada miljöösse sobivaid materjale. Uusehitiste fassaadilahenduse ja materjali valikul tuleb lähtuda hooldekodu juba ehitatud korpuste omast, sarnaste proportsioonidega, sobivalt kaasaegsetest materjalidest.
- Piirdeaed puitlipp, võrkaed
- Uus hoone paigutada mõisa tõllakuurist võimalikult kaugemale.
- Ühenduskoridori arhitektuurne lahendus võib olla kontrastne ja eristuv tõllakuuri omast .

❖ Pos nr 2 :

Planeeritaval krundil(ÜP– hoolekandeesutuse maa) paikneb olemasolev 2-korruseline hooldekeskuse hoonete kompleks ja 1-korruseline garaaž/prügimaja, püstitatud õiguslikul alusel. Hooned säilivad. Hooldekeskuse hoonekompleksi kõrvale rajatakse veel üks hoonemaht(elukorpus). Uus hoonemaht(elukorpus) Mõisa aed krundil planeeritakse osaliselt nõlva sisse, hoonest läänepoole rajatakse tugimüür.

Olemasolevale katastriüksusele Mõisa aed liidetakse 2526m² suurune osa Ääre kinnistust, mis võimaldab Mõisa aia katastriüksusel oleva puukaevu asukohta muuta ning rajada olemasoleva puurkaevu asukohale uue elukorpuse.

Alal kehtib Hellenurme mõisa maa-ala (kü 58201:001:1460 ja 58201:001:1510) ja mõisa aed (kü 58201:001:1440) maa-ala detailplaneeringut muutev DP.

Planeeritud krundi suurus 26 602 m².

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve: ÜP – hoolekandeesutuse maa
- Eeldatav krundi maakasutuse sihtotstarve: Üh 100% või Üh ja Ä kombineerituna koos
- Lubatud ehitise kasutamise otstarve: 11310 Hoolekandeesutuste hooned
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 6 400 m²

Tallimäe küüni, Mõisa tõllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneering

- Hoonete suurim lubatud kõrgus: 10,0 m
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 korrust

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 24%
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 10,0m = 96,60m abs.h
- Hoonestusviis: lahtine
- Välisviimistluses kasutada miljöösse sobivaid materjale
- Piirdeaed puitlipp, võrkaed

❖ **Pos nr 3 :**

Planeeritava krundil (TP – põllumajandusliku tootmisehitise maa) paikneb olemasolev laut, kuur ja küün (püstitatud õiguslikul alusel). Hooned säilivad – ehitusregistri koodid: 111029978; 111029981; 111029980.

Ehitusõigust maa-alale juurde ei määrata.

Olemasolevale katastriüksusele Mõisa aed liidetakse 2526m² suurune osa Ääre kinnistust, mis võimaldab Mõisa aia katastriüksusel oleva puukaevu asukohta muuta ning rajada olemasoleva puurkaevu asukohale uue elukorpuse.

Planeeritud krundi suurus 5 094 m².

Krundi ehitusõigust detailplaneeringuga ei määrata.

Kruntide ehitusõigus ja piirangud vt. Graafiline osa joonis DP-3

8. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse ennetamiseks on soovituslik kasutada väljaspool hooneid võimalikult vastupidavaid ja töökindlaid väikevorme (valgustus, istepingid), vältimaks nende lõhkumist vandaalitsejate poolt. Samas on krundid ümbritsetud piiretega ja haljastatud aiad ja parklad valgustatud.

Nii planeeritav tegevus kui ka selle liitumine ümbritsevasse keskkonda on planeeritud selliselt, et inimestel oleks võimalikult madal risk langeda kuriteo ohvriks.

Krundi planeerimisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Kõik juurdepääsu- ja läbikäiguteed peavad olema valgustatud ja võimalikult lühikesed;
- Parkimine krundil on paigutatud hoonete lähedale piiratud territooriumile, mis raskendab tunduvalt autode ärandamist või vargusi neist;
- Hoolekandeaasutuse maa krundid piirata aiaga.
- Hoonele projekteerida sissemurdmisekindlad uksed ja aknad. Kasutada turvalukustussüsteeme välisustel.

Planeeritavad krundid on valgustatud ja selge struktuuriga tänavaga rajoonis, kus planeeringuline tegevus ei välju planeeringu alast. Turvalisuse tagamiseks on ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

1. Krundile ette näha välisvalgustus (hoov ja majaesine) – kuriteo ohtu vähendab hea nähtavus ja valgustus.
2. Hoonestus tuleb planeerida vastupidavatest materjalidest.
3. Kergeltsüttiv prügi tuleb kiiresti eemaldada - see vähendab süütamise ohtu. Prügikonteinerid paigaldatakse omale krundile, ebasoovitutele isikutele mittejuurdepääsetavasse kohta.
4. Väravatele ja välisustele paigaldada koodlukud, pos nr 1 krundi ümber paigaldada piirdeaed. Pos nr 2 krundil on olemasolev piirdeaed.
5. Hoone tuleb varustada kaasaegse sideühendusega, mis võimaldab sõlmida valveteenistuse lepingu turvafirmaga.
6. Planeeritavad sõiduteed ja kõnniteed valgustatakse.

9. HALJASTUS JA HEAKORD

Vastavalt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele:

- Tuleb tõllakuuri maa-ala heakorrastamisel arvestada tallihoone (ehitismälestis nr 23152, praegu eravaldukes) võimaliku tulevase restaureerimise ja mõisa ühtse majandushoovi ilme taasloomise võimalusega väikevormide ja välisvalgustuse näol.
- Mõisa aia piirdemüüri ala tuleb heakorrastada, müür remontida ja katta uue betoonplaat-kattega praeguse olemasoleva eeskujul
- Allee hävinud osad taastada, istutades kändude kohale uued sobivad lehtpuud(VT:DP-3 Põhijoonis). Piirdemüürile lähemal kui 2,0 m olevad puud tuleb eemaldada.

Pos nr 1 krundil likvideeritakse mõned lehtpuud, mis jäävad planeeritud kõnniteele alasse ja hoonestusalasse.

Pos nr 2 krundil likvideeritakse 6 okaspuud, mis jäävad planeeritud hoonestusalasse ning samuti likvideeritakse puud, mis on piirdemüürile(nr 23149) lähemal kui 2m.

Pos nr 3 krundil puud ei likvideerita.

Juurde planeeritakse nii madalhaljastust kui ka kõrghaljastust pos nr 1 krundile.

Pos nr 2 krundil on kõrghaljastust piisavalt, maantee äärset puudeallee täiendatakse sobiva lehtpuuga(kändude kohale). Haljastust ei planeerita juurde pos nr 3 krundile.

Pos nr 2 krundil olemasolev kinnismälestis nr 23149 - Hellenurme mõisa piirdemüüri ala tuleb heakorrastada, müür remontida ja katta uue betoonplaat-kattega praeguse olemasoleva eeskujul.

Hoolekandeesutuste maale kavandada piirdeaed kas puitlipp-, võrkaed.

Ehitustööde käigus kaevetööde vahetus piirkonnas, vähemalt 5m raadiuses hoonestusalast, asuvate puude tüved ja võrad tuleb kaitsta võimalike vigastuste eest puidust kilpide või laudadest kaitsepiiretega.

Varemkooritud huumusmuld kasutatakse ära planeeritava krundi haljastamisel.

10. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ehitisi. Planeeritavale alale kavandatakse 2 hoolekandeesutuste maa krundi ja 1 põllumajandusliku tootmishitise maa. Planeeringuga luuakse võimalus kaasajastada vanurite ja psüühilise erivajadusega inimeste elukeskkonda ning luua juurde võimalusi erinevate tegevuste arendamiseks, arvestades seejuures kehtivate nõuetega.

Tervise- ja tulekaitse nõuded

Hoonete asukohad on naaberhoonete insolatsioonitingimusi arvestavad ja tuleohutuskujasid silmas pidavad. Tagatud ka päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.

Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse abinõud

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti.

Jäätmekäitlus toimub vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale.

Pos nr 2 krundil on juba korraldatud jäätmevedu, prügikonteinerid paiknevad Prügimaja/garaaži hoones(ehitusregistri kood: 120280144).Pos nr 1 krundile on kavandatud prügikonteinerite asukohad.

Jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Selle eesmärk on rakendada jäätmete valikkogumist, et vältida ohtlike ja inertsete jäätmete segunemist ning soodustada jäätmete korduvkasutamist ning ümbertöötlemist. See oleks ka üks samm edasi elanikkonna teadlikkuse tõstmisele säästliku linnaarengu ideest. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on detailplaneeringuga ette nähtud krundil. Vastavalt kohandatud kõvakattega platsidele (soovitavalt katusealusega) paigaldatakse konteinerid eraldi jäätmeliikidele. Platsid on kavandatud prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Asukoht on valitud selliselt, et prügiveoauto pääseks vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest.

Rajatav puurkaev:

Hooldekodu kompleksi olmeveevarustuse tagamiseks planeeritakse tamponeerida olemasolev puurkaev ja rajada Mõisa aia krundile, hoonestusalast välja jääva, uue Kesk-devoni veekihti avava puurkaevu. Kesk-devoni põhjaveekiht on hästi kaitstud. Hinnanguline maksimaalne veevõtt puurkaevust on 18 m³/d. Puurkaevust varustatakse veega pos nr 1 ja 2 krunte.

Vastavalt Veeseaduse §8-le peab kasutajal olema vee erikasutusluba, kui:

- võetakse põhjavett rohkem kui 5 m³ ööpäevas;

Puurkaevu asukoht tuleb kooskõlastada Vallavalitsusega ja puurkaevu rajamise projekt kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määruse nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele.

Uue puurkaevu rajamisel ehitusprojekti staadiumis arvestada sotsiaalministri 31.07.2001 määruse nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetega.

Teiste keskkonnalubade taotlemine hooldekodu kompleksi laiendamisega ei ole tänase seisuga vajalik.

Välisõhus leviv müra:

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 lg 1 alusel tuleb arvestada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks müra sihtväärtusi, sellest lähtuvalt planeeritava tegevusega kaasnev tööstus- ja liiklusrüüa ei tohi elamu territooriumidel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud müra sihtväärtusi.

II kategooria (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) alal on liiklusrüüa sihtväärtus kuni päeval 55 db ja öösel kuni 50 db.

Planeeritud ala asub Hellenurme külas väikese liiklusega kõrvalmaantee ääres, alal ei ole müratasemed kõrged ja ei mõjuta planeeringulahendust.

Planeeringualal ei ole ette nähtud tegevusi, mis põhjustaksid olulist mürataseme suurenemist piirkonnas.

Mürataseme ajutist tõusu võib ette näha ainult ehitusperioodil planeeringu ellurakendamisel.

11. SOTSIAALSED MÕJUD

Sotsiaalsete mõjude analüüsi tulemused ja leevendavad meetmed:

Koostatud on IDEE MTÜ (reg.kood 80128300) poolt 11.06.2019 Hellenurme kodu sotsiaalsete mõjude analüüs.

Vastavalt analüüsile:

Nõukogude perioodil alustatud praktika, kus hooldekodud rajati endistesse mõisahoonetesse, hakkab riiklike meetme rakendamise tulemusel lõppema. Samas on nn „hooldekodude külades“ asutuse ja külaelanike omavaheline kohanemine toimunud ja häid kogemusi tuleks toetada ja jagada. Ühistegevusele aitab kaasa ressursside omavaheline jagamine, näiteks renoveeritud Tõllakuur on tulevikus avatud ka külaelanikele.

Nüüdisaegsest sotsiaalhoolekande käsitlusest lähtuvalt võib institutsionaalset hoolekannet kirjeldada nimetusega „Kogum kogukonnas mudel“.

Kogukonnas (vallas, osavallas) moodustub kogum klientidest, kes elavad teenuse osutamise asukohas (hoolekandeaasutuses) ja tarbivad asutuse poolt pakutavaid sotsiaalteenuseid. Mudeli arendamisel on oluline jälgida nii kogukonna arengu kui kogumi arengu omavahelist interaktsiooni.

Detailplaneeringu rakendamine annab võimaluse ümber kolida hoolekandeaasutuse Mustamäe üksuse kliendid kaasaegsetesse teenusruumidesse. Ümberkolimisega üldine kohtade arv ei suurene, kui sellega parandatakse märgatavalt vanurite ja psüühilise erivajadusega inimestele suunatud sotsiaalteenuste osutamise kvaliteeti.

Mustamäe korpuse ümberkolimisel lisandub positiivne keskkonnavalne ja majanduslik kasu (väheneb külasisene liikluskoormus).

Tõllakuuri ümberehitamine töökodadeks ja huvitegevuse majaks annab võimaluse mitmekesistada klientide vaba aja tegevusi ja pakkuda vastavalt võimetele jõukohast tööd. Lisaks annab see võimalusi korraldada kogukonna ühistegevust ja olla koos aktiivne kogukond.

Külas kui kogukonnas moodustub ümberehituse ja uute majade ehituse tulemusena hoolekandekeskuse tervikkompleks, mille tulemusena saavad asutuse kliendid liikuda asutuse territooriumil ja osaleda neile sobivates vaba aja tegevustes.

VT: III LISAD: 8. Hellenurme kodu Sotsiaalsete mõjude analüüs

Tallimäe küüni, Mõisa tõllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneering

12. LIIKLUS, PARKIMINE JA VERTIKAALPLANEERIMINE

12.1. Liiklus

Pos nr 1 krundile kavandatakse juurdepääs riigimaanteelt nr 23174 Hellenurme-Middendorfi, olemasolevast ristumiskohast. Samuti rajatakse kõnnitee pos nr 1 krundile, mis hakkab ühendama pos nr 1 ja 2 krunti. Vastavalt Palupera valla üldplaneeringule ei ole nr 23174 Hellenurme-Middendorfi tee äärde kergliiklusteed ette nähtud.

Samas on välja ehitatud kõnnitee kõrvalmaantee nr 22159 Elva-Palupera-Kähri äärde, mis on ette nähtud ka Palupera valla üldplaneeringus.

Kuna riigimaantee nr 23174 Hellenurme-Middendorfi on väga väikese liiklusega maantee, liiklussagedus 38 autot/ööpäevas (2015), ja planeeringulahendus oluliselt liiklussagedust ei tõsta, siis ei ole vajadust pikendada planeeritavat kõnniteed kuni olemasoleva riigitee nr 22159 ääres kulgeva jalgratta- ja jalgteeni.

Pos nr 2 krundil on olemasolev juurdepääs riigimaanteelt nr 23174 Hellenurme-Middendorfi ja olemasolevad krundisisesed teed ja platsid. Hoonestusala laiendatakse.

Pos nr 3 krundile uut juurdepääsu ei planeerita.

Piirkonna teenindamiseks planeeritud tuletõrje veevõtumahuti juurde Tallimäe elamu kinnistule rajatakse päästeautodele ümberpööramisplats($r=8m$), platsile saamiseks kasutatakse riigimaanteelt nr 23174 Hellenurme-Middendorfi olemasolevat juurdepääsu kinnistule.

Täiendavaid ristumiskohti (juurdepääsu teid) riigiteelt planeeringuga ei planeerita.

VASTAVALT EHTUSSEADUSTIKULE:

§ 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd:

(1) Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

(2) ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

(3) Tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

Planeeringualas paikneval kõrvalmaanteel nr 22159 Elva-Palupera-Kähri ja nr 23174 Hellenurme-Middendorff on teekaitsevööndi laius 30m.

Planeeritavad katastriüksused piirnevad riigimaanteega: kõrvalmaantee nr 22159 Elva-Palupera-Kähri ja kõrvalmaanteega nr 23174 Hellenurme-Middendorff.

Maanteeliiklusest põhjustatud häiringute tõttu tuleb vajadusel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks.

Hellenurme külas kehtib kiirusepiirang 50 km/h, mis on ka üks leevendusmeede maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks. Samuti on riigimaantee nr 23174 Hellenurme-Middendorfi väga väikese liiklussagedusega maantee (liiklussagedus 38 autot/ööpäevas (2015)) ja planeeringulahendus oluliselt liiklussagedust ei tõsta.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Riigiteel parkimine, sh manööverdamine ei ole lubatud.

Riigimaantee (nr 23174 Hellenurme-Middendorff) alt läbi planeeritakse elektri keskpinge kaabel ja veetorustik. Riigiteega ristuvalt tuleb tehnovõrgud kavandada kinnisel meetodil.

Planeeringuga kavandatakse olemasolev elektri keskpingeõhuliin Mõisa aia krundi ja riigimaantee (nr 23174 Hellenurme-Middendorff) ulatuses rajada maakaabliga.

Keskpinge maakaabel rajatakse Nurme halli(58201:001:0586) kinnistult olemasolevast õhuliinipostist kuni Lehtse-Tamme (58201:001:0152) kinnistul paikneva õhuliini postini. Elektrilevi ei soovinud uue õhuliini posti rajamist Mõisa aia kinnistule, vaid eelistas kogu ulatuses õhuliini postide vahel elektriliini maakaablistesse panemist. Maakaablite töökindluse tase on tunduvalt kõrgem kui õhuliinidel, nad nõuavad vähem ruumi ning on välismõjude eest paremini kaitstud ja ohutumad.

Veeühendus puurkaevust tagatakse nii pos nr 1 kui ka pos nr 2 krundile. Pos nr 1 krundi ja tuletõrje veemahuti jaoks viiakse veetorustik riigitee alt risti läbi, riigiteega ristuvalt tuleb tehnovõrgud kavandada kinnisel meetodil. Piirkonda on vajalik paigutada tuletõrje veemahuti sellisesse asukohta, kus planeeritavad hooned jääksid 100m raadiusesse. Sellest tulenevalt on paigutatud mahti Tallimäe elamu kinnistule, mis kuulub vallale. Tuletõrje veemahuti otstarbeks on vajalik veetorustiku rajamine Mõisa aia kinnistu puurkaevust ning veetorustik on kavandatud riigimaantee nr 23174 tee alt läbi kinnisel meetodil.

Ehitusjärjekorrad:

1. ehitusetapp: Ehitatakse välja pos nr 1 krundi hoonestus, rajatakse pos nr 1 krundile teed ja platsid. Rajatakse kõnnitee pos nr 1 krundile ja Tallimäe elamu kinnistule. Pos nr 2 krundile rajatakse puurkaev, vana tamponeeritakse, pos nr 1 krundi teenindamiseks rajatakse veetorustik, elektrikaabel algusega alajaamast ja sidekaabel.

Tallimäe elamu kinnistule rajatakse tuletõrje veevõtumahuti, selle teenindamiseks rajatakse veetorustik.

2. ehitusetapp: Ehitatakse välja pos nr 2 krundi uus hooneosa. Keskpingeõhuliin pannakse maakaablistesse.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused(istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud jalgratta- ja jalgteede kavandamise ning olemasolevate ristumiskohtade rekonstrueerimise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohutus (PlanS § 131 lg 1).

Kõik arendusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

12.2. Vertikaalplaneerimine pinnase- ja sademetevee kõrvaldamine

Olemasolev riigimaantee nr 23174 Hellenurme-Middendorfi tee on asfaltkattega ja pos nr 2 krundil paiknev olemasolev parkla on asfaltbetoonkattega.

Sadevee äravool on lahendatud nii piki- kui põikkalletega.

Pos nr 1 krundil immutatakse sadevesi omal krundil pinnasesse, vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

Pos nr 2 krundil immutatakse sademevesi nii pinnasesse omal krundil, kui ka on juba olemas ümber olemasoleva maja sademeveetorustik, mis suunab sademevee krundil paiknevasse kraavi. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

Pos nr 3 krundil immutatakse sademeveed pinnasesse, vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

12.3. Parkimine

Parkimise vajadus on arvatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad alusel – planeeritav ala asub külakeskuses.

Parkimiskohad on planeeritud:

- Pos nr 1 – 13 parkimiskohta õuealal.
- Pos nr 2 – 47 parkimiskohta õuealal (olemasolev parkla ala).
- Pos nr 3 – uusi parkimiskohti ei planeerita

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Krundi nimetus	Eeldatav krundi maakasutuse sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	Ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa – Üh 100% või Üh / Ä kombineerituna koos.	1740/320=5.4	6	13
Pos 2	Ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa – Üh 100% või Üh / Ä kombineerituna koos.	9800/320=30.63	31	49
Pos 3	Tootmismaa 100%	-	-	-
		Planeeringuga maa-alal kokku:	38	62

13. TULEKAITSEMEETMED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuletõrje veevarustus on tagatud vastavalt standardile EVS 812-6:2012.

Lähim kasutusel olev tuletõrje veevõtukoht asub Hellenurme mõisa vesiveski juures, planeeringualast ca 300m kaugusel.

Tuletõrjeautodel on pääs hooneni kolmelt küljelt ja päästemeeskonnal kogu hoone perimeetri ulatuses. Tule leviku tõkestamiseks peavad hooned olema planeeritud olevatest hoonetest ja üksteisest enam kui 8m kaugusele.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hoone planeeritaval pos nr 1 ja 2 ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa krundil projekteerida TP1 tulepüsivusastmele vastavalt.
- Hoone planeeritaval pos nr 1 ja 2 ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa krundil on III kasutusviisiga.

Tuletõrjevee tagamiseks piirkonnas on planeeritud tuletõrjevee maa-alune mahuti efektiivse mahuga 216m³.

Vajalik välistulekustutusvee kogus on 20l/sek vastavalt EVS 812-6:1012+A1:2013, arvutuslik kestvus 3h.

Võimalik on teha ka väiksema mahuga mahuti, juhul kui on tagatud mahuti automaatne täitmine veevõrgust ja selle võrgu tootlikus suudab kompenseerida puuduoleva vee hulga selle aja jooksul.

Mahuti maht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Mahuti planeeritakse Tallimäe elamu kinnistule, mis on valla omandis.

Planeeritava tuletõrje veevõtumahuti juurde Tallimäe elamu kinnistule rajatakse päästeautodele ümberpööramisplats(r=8m), platsile saamiseks kasutatakse riigimaanteelt nr 23174 Hellenurme-Middendorfi olemasolevat juurdepääsu kinnistule.

Platsi äärde on planeeritud veevõtukaev ja sulgemisarmatuuriga siibrikaev.

Vajalik vesi mahutisse saadakse puurkaevu baasil.

14. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringualas on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud. Uusehituse varustamine insenerivõrkudega toimub väljaehitatud võrkude baasil.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

14.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kanalisatsiooni ja sademevee osa lahenduse aluseks on AS Emajõe Veevõrk poolt välja antud tehnilised tingimused 12.10.2018 nr AR-9/458-1.

Detailplaneeringu realiseerimisel suletakse Hellenurme küla Mustamäe kinnistu (58201:001:1400) hoolekandeosakonnad ning paigutatakse hooldekodu elanikud ümber uutesse valmivatesse korpustesse Mõisa aia ja Mõisa töllakuuri kinnistul.

Hellenurme Kodu voodikohtade arv ei suurene.

Mõisa kinnistul (58201:001:1460) paiknevast hoonest on praeguseks hoolekandeasutus välja kolinud.

Kõikidele ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T(rajada tugevdatud murupinnaga ala torustiku hooldusalal).

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil, mis paikneb Mõisa aed kinnistul. Olemasoleva puurkaev tamponeeritakse(jääb ette hoonestusalale) ning planeeritud Mõisa aia kinnistule(pos nr 2b) rajatakse uus puurkaev, sanitaarkaitsealaga R=30m.

Olemasolevale puukaevule on andnud Keskkonnaministeerium kirjaga 22.05.2008 nr 11-1-5/23947-3 nõusolek sanitaarkaitseala vähendada 30 meetrile. Sanitaarkaitseala vähendamisel on arvestatud, et veevõtt põhjaveekihi on üle 10m³ ööpäevas ning kasutatav kesk-devoni põhjaveekiht on hästi kaitstud.

Veeühendus puurkaevust tagatakse nii pos nr 1 kui ka pos nr 2 krundile. Pos nr 1 krundi ja tuletõrje veemahuti jaoks viiakse veetorustik riigitee alt risti läbi, riigiteega ristuvalt tuleb tehnovõrgud kavandada kinnisel meetodil.

Puude juurestiku alale jääv planeeritav veetoru tuleb rajada kinnisel meetodil.

Tuletõrje

Lähim kasutusel olev tuletõrje veevõtukoht asub Hellenurme mõisa vesiveski juures, planeeringualast ca 300m kaugusel.

Tuletõrjevee tagamiseks piirkonnas on planeeritud tuletõrjevee maa-alune mahuti efektiivse mahuga 216m³, mahuti veevõtukaevule on hea ligipääs maanteelt. Mahuti planeeritakse Tallimäe elamu kinnistule, mis on valla omandis.

Vajalik välislustekustutusvee kogus on 20l/sek vastavalt EVS 812-6:1012+A1:2013, arvutuslik kestvus 3h.

Võimalik on teha ka väiksema mahuga mahuti, juhul kui on tagatud mahuti automaatne täitmine veevõrgust ja selle võrgu tootlikus suudab kompenseerida puuduoleva vee hulga selle aja jooksul.

Mahuti maht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Tee äärde on planeeritud veevõtukaev ja sulgemisarmatuuriga siibrikaev.

Vajalik vesi mahutisse saadakse puurkaevu baasil.

Olmereovee kanalisatsioon

Hellenurme Kodu olemasolevad reovee vooluhulgad:

- Mustamäe kinnistul 6,0 m³ ööpäevas
- Mõis kinnistul 2,8 m³ ööpäevas(praegu ei ole enam hoolekandeasutuse kasutuses)
- Peamaja Mõisa aed kinnistul 18,5 m³ ööpäevas

Hellenurme Kodu olemasolevad reovee vooluhulgad on kokku 27,3 m³/d.

Vooluhulgad peale detailplaneeringu realiseerimist ei suurene (kokku 27,3 m³/d):

- Peamaja Mõisa aed kinnistul (pos nr 2) on planeeritav reovee vooluhulk 21,3 m³/d
- Mõisa töllakuuri kinnistul (pos nr 1) on planeeritav reovee vooluhulk 6,0 m³/d

Töllakuuri ja Tallimäe kinnistu kanalisatsiooni veed tuleb juhtida Elva-Palupera teeni, maantee alt läbi ja edasi vallamaja tagant heki äärest kuni olemasolevasse kanalisatsiooni kaevu, mis asub kiriku kinnistu taga.

Koostatud on OÜ Palmpro poolt 28.06.2015, TÖÖ NR 117-VK-2015 „Hellenurme küla vee- ja kanalisatsiooni torustikud OSA-1” tööprojekt. Selle töö raames on kavandatud ka planeeritud pos nr 1 krundini kanalisatsiooni torustiku liitumispunkt, kust saab liituda ühisvoolse kanalisatsiooniga.

Ühisvoolne kanalisatsioonitrass on projekteeritud läbimõelduga 160mm ja survele Pn 8.

Mõisa aia kinnistul on olemas ühendus olemasolev kanalisatsioonitorustikuga.

Juhul, kui perspektiivis reovee vooluhulgad peaksid suurenema, siis tuleb arendajal arvestada asjaoluga, et tekib vajadus laiendada olemasolevat reoveepuhastit. Vajalikud reoveepuhasti laiendamise kulutused tasub arendaja AS-ile Emajõe Veevärk liitumistasuna.

Sademevesi

Kinnistul tekkivat sademevett ei tohi juhtida ühiskanalisatsiooni.

Pos nr 1 krundil immutatakse sademevesi pinnasesse, vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

Pos nr 2 krundil immutatakse sademevesi nii pinnasesse omal krundil, kui ka on juba olemas ümber olemasoleva maja sademeveetorustik, mis suunab sademevee krundil paiknevasse kraavi. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

Pos nr 3 krundil immutatakse sademeveed pinnasesse, vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule.

Sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes).

14.2 Elektrivarustus

Väljastatud on Elektrilevi OÜ Kagu-Eesti regiooni poolt 21.05.2015 tehnilised tingimused nr: 230315.

Toitealajaam: Rõngu 110/35/15/10

Toitefiider: OTEPÄÄ:RQN

Jaotusalajaam: Helle: (Otepää)

Jaotusfiider:

Planeeringuga kavandatakse olemasolev elektri keskpingeõhuliin Mõisa aia krundi ulatuses rajada maakaabliga.

Keskpinge maakaabel rajatakse Nurme halli(58201:001:0586) kinnistult olemasolevast õhuliinipostist kuni Lehtse-Tamme (58201:001:0152) kinnistul paikneva õhuliini postini.

(VT: Tehnovõrkude koondplaan DP-4).

Amprite vajadus:

- Pos nr 1(Mõisa töllakuur) planeeritud amprite vajadus 150 A.

- Pos nr 2(Mõisa aed) olemasolev olukord - 500 A, planeeritud amprite vajadus 550 A.

Alajaamast (Helle: (Otepää) rajatakse pos nr 1 krundi otstarbeks elektri madalpingekaabel. Krundi piirile paigaldatakse jaotus- ja liitumiskilp.

Pos nr 2 krundi piiril on olemasolev elektrikilp ja hoonele olemasolev elektriühendus(planeeringu realiseerimisel amprite vajadus suureneb 50 A võrra).

Pos nr 3 krundile elektriühendust ei planeerita.

Elektritoide liitumispunktidest objektide peajaotuskilpidesse näha ette maakaablitega. Liitumiskilpist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kaabelliinide projekteerimisel tuleb arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojektis kõigi elektripaigaldiste ja trassi iseloomulikes punktides kaablite paigaldamise kõrgusmärgid. Käesolev lahendus on põhimõtteline. Elektrienergia tarbimiseks on vajalik sõlmida võrguühenduse kasutamise leping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

14.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on AS Eesti Telekom (*uus nimi Telia Eesti AS*) 14.027.2015 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24808642.

Pos nr 1 krundile rajatakse sideühendus, HLNK01 sidekapist kuni planeeritava hoonestuseni, 3*2 vaskaablitega. Sisevõrk ehitada CAT5e kaablitega.

Pos nr 2 krundil on juba olemasolev sideühendus, mis säilib.

Pos nr 3 krundile sideühendust ei planeerita.

Piirkonnas paiknevad sidekaablid pinnases.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada tellija vahenditest. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Telia poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Telefonside väljaehitamiseks on vajalik taotleda Telia Eesti AS konkreetset tehnilised tingimused ja koostada vajalik projektdokumentatsioon.

14.4 Soojavarustus

Pos nr 2 krundil paiknev hooldekodu soojavarustus on lahendatud maakütte baasil.

Pos nr 1 planeeritava hooldekodu soojavarustus on võimalik lahendada individuaalsete küttesüsteemide baasil.

Soovituslik on kasutada keskkonnasõbralikke küttesüsteeme ja tehnoloogiaid näiteks: õhksoojuspump,ioon tüüpi katlad, pelletküte, horisontaalne maaküte jne., võimalik on kasutada päikesepaneele.

VT: III LISAD:

5. Tehnilised tingimused

15. Rajatiste väljaehitamise kohustus

1. Planeeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud jalgratta- ja jalgte, ristumiskohad riigimaanteega, tuletõrje veevõtumahutiit teenindava platsi ning hoonete toimimiseks vajalikud tehnovõrgud ja –rajatised ehitab välja ja väljaehitamise seotud kulud kannab planeeringust huvitatud isik Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS.
2. Planeeringukohastele hoonetele ei väljastata kasutuslube enne, kui punktis 1 toodud rajatised on väljaehitatud, nendele on väljastatud kasutusload ning ettenähtud servituudilepingud on sõlmitud.