

**ELVA VALLAVOLIKOGU
OTSUS**

Elva

21. mai 2018 nr

Elva vallas Hellenurme külas Tallimäe küüni, Mõisa töllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneeringu kehtestamine

Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4¹ alusel ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need valdade ja linnade ühinemiseni kehtisid.

Asjaolud ja menetluse käik

Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS (edaspidi planeeringust huvitatud isik) taotluse alusel algatas Palupera Vallavolikogu 05.02.2015 otsusega nr 1-2/8 detailplaneeringu koostamise Palupera vallas Hellenurme külas Tallimäe küüni (58201:001:0001), Mõisa töllakuuri (58201:001:0009), Mõisa aed (58201:001:1440) ja Ääre (58201:001:0910) kinnistutel (edaspidi detailplaneering ja planeeringuala).

Planeeringuala pindala on 3,84 ha, ala läbib riigimaantee nr 23174 Hellenurme-Middendorfi tee. Planeeringualal asuvad kinnistud on hoonestatud: Tallimäe küüni kinnistul asub küün, Mõisa töllakuuri kinnistul Hellenurme mõisa töllakuur (kinnismälestis nr 23153), Mõisa aed kinnistul hooldekeskuse hoonete kompleks ja mõisaaegne kivimüür ning Ääre kinnistul laut, kuur ja küün. Planeeringuala paikneb enamuses Hellenurme mõisakompleksi kuuluvatele hoonetele, pargile, alleele ja kalmistule määratud ühises kaitsevööndis. Piirkond on varustatud tehnovõrkudega. Planeeringuala vahetus läheduses asub kaitse all olev mõisapark ning Elva jõe hoiuala.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualale ehitusõiguse määramine olemasoleva töllakuuri ümberehitamiseks töökodade ja huvitegevuse hooneks, küüni asemele kuni 2-korruselise hoone (30 kohaline elukorpus) ja olemasoleva hooldekeskuse kompleksi kõrvale ühe hoone (30-kohaline elukorpus) ehitamiseks ning kogu kompleksi teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ehitamiseks (puurkaev, vee- ja kanalisatsioonivõrk, elektri- ja sideühendused).

Palupera Vallavolikogu 19.09.2017 otsusega nr 38 võeti detailplaneering vastu ja määrati selle avaliku väljapaneku kestuseks 16.10.2017 kuni 17.11.2017 ning avaliku arutelu toimumise ajaks 07.12.2017. Detailplaneeringu kohta avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi ei esitatud, samuti ei esitatud arvamusi avalikul arutelul.

Detailplaneeringu menetlusetappidest on teavitatud naaberkinnistute omanikke ja avalikkust, detailplaneering on koostatud koostöös määratud isikutega ja kooskõlastatud järgmiste asutustega:

- Maanteeametiga 07.07.2016 nr 15-2/16-00032/449;
- Lõuna-Eesti Päästkeskusega 25.07.2016 nr K-PK/20;
- Keskkonnaametiga 24.05.2016 nr 7-9/16/5576-2;
- Terviseametiga 18.09.2016 nr 9.3-1/5910;

- Muinsuskaitseametiga 30.05.2017 nr 30064.

Elva Vallavalitsuse 14.02.2018 kirjaga nr 6-2/8 esitati detailplaneering järelevalve teostamiseks riigihalduse ministrile. Rahandusministeeriumi 02.04.2018 kirjaga nr 14-11/1359-2 nõustus riigihalduse minister Palupera valla üldplaneeringu muutmise ettepanekuga detailplaneeringus ettenähtud osas ja ulatuses ning andis detailplaneeringule kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu.

Planeeringulahendus

Ehitusõigus: Mõisa tõllakuuri ja Tallimäe küüni katastriüksustest moodustatakse uus krunt (detailplaneeringu põhijoonisel *Pos 1*), suurusega 3979 m², lubatud krundi kasutamise sihtotstarbega hoolekandeesutuse maa (ÜP). Hoonete suurim lubatud arv: 2 (olemasolev mõisa tõllakuuri hoone ja 1 uus hoolekandeesutuse hoone). Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 805 m², suurim lubatud kõrgus: 8,5 m ja suurim lubatud korruselisus: 2.

Mõisa aed katastriüksusele liidetakse 2526 m² suurune osa Ääre kinnistust, mis võimaldab Mõisa aia katastriüksusel oleva puurkaevu asukohta muuta ning rajada olemasoleva puurkaevu asukohale uue elukorpuse. Moodustatakse uus krunt (detailplaneeringu põhijoonisel *Pos 2*), suurusega 26602 m², lubatud krundi kasutamise sihtotstarbega hoolekandeesutuse maa (ÜP). Hoonete suurim lubatud arv: 3 (olemasolev 2-korruseline hooldekeskuse kompleks, 1-korruseline garaaž/prügimaja ja 1 uus hoolekandeesutuse hoone). Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 6400 m², suurim lubatud kõrgus: 10 m ja suurim lubatud korruselisus: 2.

Ääre katastriüksus jääb 2526 m² võrra väiksemaks ning moodustatakse uus krunt (detailplaneeringu põhijoonisel *Pos 3*), suurusega 5094 m², lubatud krundi kasutamise sihtotstarbega põllumajandusliku tootmisehitise maa (TP). Säilivad olemasolevad hooned - laut, kuur ja küün ning täiendavat ehitusõigust ei määrata.

Liiklus, parkimine, vertikaalplaneerimine: *Pos 1* krundile kavandatakse juurdepääs riigimaanteelt nr 23174 Hellenurme-Middendorfi, olemasolevast ristumiskohast. Kruntide *Pos 1* ja *Pos 2* ühendamiseks rajatakse krundile *Pos 1* kõnnitee. *Pos 2* krundil on olemasolev juurdepääs riigimaanteelt ning olemasolevad krundisised teed ja platsid. *Pos 3* krundile uut juurdepääsu ei planeerita. *Pos 1* on planeeritud 13 parkimiskohta, *Pos 2* on planeeritud 47 parkimiskohta ning *Pos 3* uusi parkimiskohti ei planeerita.

Detailplaneeringu on koostanud FE Arhitektid OÜ töö nr 12/15 „Tallimäe küüni, Mõisa tõllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneering“. Planeeringu täpsem lahendus, arhitektuurinõuded, haljastus ja tehnovõrkude lahendus on toodud nimetatud detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistes, mis on käesoleva otsuse lahutamatud lisad.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev keskkonnamõju

Palupera Vallavolikogu 23.04.2015 otsusega nr 1-2/17 jäeti planeeringuala keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* mõistes. Otsuse tegemisel tugineti Keskkonnaameti arvamusele ja Maastik OÜ poolt 20.04.2015 koostatud detailplaneeringu eelhinnangule detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse ning keskkonnamõju olulisuse kohta. Eelhinnangu läbiviimisel jõuti järeldusele, et planeeringuga kavandatav ehitustegevus ei avalda olulist mõju pinnasele, pinnaveele ja õhule ning planeeringuala ei mõjuta negatiivselt lähedalasuvat kaitsealust mõisaparki ja Natura 2000 võrgustiku alal.

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused

Planeeringualal asuvad ehitismälestised Hellenurme mõisa aia piirdemüür (ehitismälestis nr 23149), mõisa töllakuur (ehitismälestis nr 23153) ning mõisa park ja alleele (ehitismälestis nr 23148). Muinsuskaitse eritingimused on koostanud 2016. aastal Toivo Erilt OÜ-st Liivimaa Lossid, eritingimused on Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud 06.01.2017. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimusi.

Kehtiva detailplaneeringu muutmine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Palupera Vallavolikogu 10.08.2010 otsusega nr 1-1/19 kehtestatud detailplaneeringut „Hellenurme mõisa maa-ala (58201:001:1460 ja 58201:001:1510) ja Mõisa aed (58201:001:1440) maa-ala detailplaneeringuid muutev detailplaneering“. Detailplaneeringuga muudetakse Mõisa aed kinnistu piire (liidetakse osa Ääre kinnistust) ning suurendatakse Mõisa aed kinnistu ehitusõigust, et võimaldada olemasoleva hooldekeskuse kompleksi kõrvale ühe hoone (30-kohaline elukorpus) ehitamist. Olemasoleva puurkaev tamponeeritakse, kuna jääb Mõisa aed kinnistul hoonestusalasse, rajatava puurkaevu asukohta muudetakse.

Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek

Palupera Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 1-1/25 on kehtestatud Palupera valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringuga on planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks määratud tootmismaa, ühiskondlike ehitiste maa ning elumumaa. Arvestades toimiva hoolekandekeskuse edasise arengu ja pakutavate teenuste mitmekesistamise vajadusega, tehakse ettepanek määrata planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks ühiskondlike ehitiste maa ja tootmismaa.

Kaalutus

Palupera valla arengukavas on toodud sotsiaalvaldkonna tugevusena, et Hellenurmes asub arenev hooldekeskus, mille sotsiaalteenuseid mitmekesistatakse ning hoolealustele leitakse jõu- ja eakohast tegevust (huvitegevus, jõukohane töö). Kehtestatav detailplaneering on Palupera valla arengukavaga kooskõlas.

Lähtudes asjaolust, et kehtestatava detailplaneeringu elluviimisel on võimalik edasi arendada vajalikke sotsiaalhoolekandeteenuseid ja luua valda lisatöökohti, on Palupera valla üldplaneeringus määratletud juhtotstarbe osaline muutmine ja detailplaneeringu kehtestamine põhjendatud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3, ehitusseadustiku § 1 lg 1, Palupera Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 1-1/25 kehtestatud Palupera valla üldplaneeringu ja Riigihalduse ministri 02.04.2018 heakskiidu alusel Elva Vallavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Elva vallas Tallimäe küüni, Mõisa töllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneering.

Lisa 1. FE Arhitektid OÜ poolt koostatud töö nr DP 12/15 „Tallimäe küüni, Mõisa töllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneering“.

Lisa 2. Detailplaneeringu lisad.

2. Määrata detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kõrvaltingimused:

2.1 Planeeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud jalgratta- ja jalgteed, ristumiskohad riigimaanteega, tuletõrje veevõtumahutit teenindava platsi ning hoonete toimimiseks

vajalikud tehnovõrgud ja –rajatised ehitab välja ja väljaehitamisega seotud kulud kannab planeeringust huvitatud isik Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS;

- 2.2 Planeeringukohastele hoonetele ei väljastata kasutuslube enne, kui punktis 2.1 toodud rajatised on väljaehitatud, nendele on väljastatud kasutusload ning ettenähtud servituudilepingud on sõlmitud.
3. Muuta Palupera valla üldplaneeringut detailplaneeringus ettenähtud osas ja ulatuses.
4. Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine.
5. Detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Palupera Vallavolikogu 10.08.2010 otsusega nr 1-1/19 kehtestatud detailplaneering „Hellenurme mõisa maa-ala (58201:001:1460 ja 58201:001:1510) ja Mõisa aed (58201:001:1440) maa-ala detailplaneeringuid muutev detailplaneering“ Mõisa aed kinnistu osas.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
7. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Maano Koemets
vallavolikogu esimees