



PROJEKTEERIJA: FE Arhitektid OÜ

Reg.kood 11199358

MTR EEP000564

Aadress: Sügise tn 13, Aruküla alevik, Raasiku vald, Harju maakond, 75201

Postiaadress: P.Süda tn.1 10118 Tallinn

HUVITATUD ISIK: Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS

Reg. kood: 11230884

Aadress: Hellenurme, Elva vald, 67514 Tartumaa

Tel: +372 767 9505

e-post: hellenurme@hotmail.com

TALLIMÄE KÜÜNI, MÕISA TÕLLAKUURI, MÕISA AED JA ÄÄRE KINNISTUTE DETAILPLANEERING

HELLENURME KÜLA, ELVA VALD, TARTU MAAKOND

TÖÖ 12/15

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	3
3. TEHTUD UURINGUD	3
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA ANALÜÜS	4
5.1 Üldandmed.....	4
5.2 Looduslikud tingimused	6
5.3 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule.....	7
6. Piirkonna ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs ja järelused	8
6.1 Lähimbruse liiklusskeem	10
6.2 Järelused	10
7. PLANEERIMISLAHENDUS	10
7.1 Kavandatud krundi ehitusõigus.....	10
8. KURITEGEVUSE ENNETAMINE	11
9. HALJASTUS JA HEAKORD	12
10. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	12
11. SOTSIAALSED MÕJUD	13
12. LIIKLUS, PARKIMINE JA VERTIKAALPLANEERIMINE	14
12.1. Liiklus.....	14
12.2. Vertikaalplaneerimine pinnase- ja sademetevee kõrvaldamine	16
12.3. Parkimine	16
13. TULEKAITSEMEETMED.....	16
14. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	17
14.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	18
14.2 Elektrivarustus	19
14.3 Sidevarustus.....	19
14.4 Soojavarustus.....	19
15. Rajatiste väljaehitamise kohustus.....	20

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Tallimäe küüni, Mõisa töllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistu detailplaneering algatati Palupera vallavolikogu 05.02.2015 otsusega nr 1-2/8 Lõuna -Eesti Hooldekeskus AS (reg kood 11230884) taotluse alusel.

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Palupera valla üldplaneering, kehtestatud Palupera Vallavolikogu 20.12.2011 määrusega nr 1-1/25.
- Palupera vallavolikogu 05.02.2015 otsus nr 1-2/8 – Tallimäe küüni, Mõisa töllakuuri, 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 töllakuuri (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
- Tallimäe küüni, Mõisa töllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine, Palupera Vallavolikogu 19.september 2017 otsus nr 38
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

Asjassepuutuvad õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused:

- Muinsuskaitse eritingimused, koostatud 2016.a. Toivo Eriilt Liivimaa Lossid OÜ, Muinsuskaitseametis kooskõlastatud 06.01.2017 nr 29002 VT: Menetlusdokumendid
- Siseministri 30.03.2017 määramises nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- 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 tehnovõrkudega M 1:500, töö nr. GA – 8 - 2015; märts 2014.a.
- IDEE MTÜ (reg.kood 80128300) poolt 11.06.2019 koostatud Hellenurme kodu sotsiaalsete mõjude analüüs.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine, et parandada Hellenurme Hooldekodu vanurite ja erivajadustega hoolealuste elukeskkonda ja luua juurde võimalusi mitmesuguste tegevuste arendamiseks.

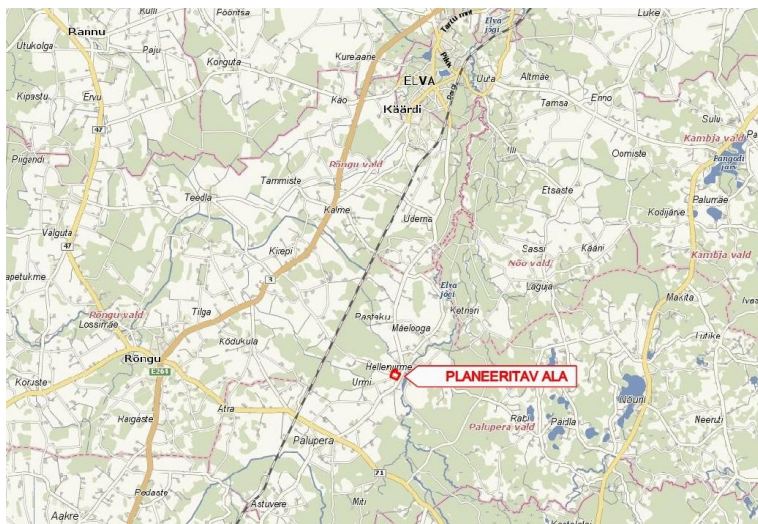
Detailplaneeringu koostamisel on seatud ülesandeks hinnata kavandatavate muudatuste tervikmõju ning leida ühiskondlik kokkulepe nende muudatuste elluviimiseks ja läbi selle ka maandada pingeid kogukonnas. Planeerimise käigus tuleb kaalutleda võimalusi kaasajastada vanurite ja psüühilise erivajadusega inimeste elukorraldust ning luua juurde võimalusi erinevate tegevuste arendamiseks, arvestades seejuures kehtivate nõuetega. Eesmärk on luua tingimused hooldekodu paigutamiseks tervikuna Mõisa aed kinnistule. Mõisa aed kinnistuga on kavandatud liita Ääre kinnistu, et võimaldada vajalik mahus rekreatsiooniala hooldekodule. Hooldekodus elab 250 hoolealust, nendest 74 erivajadusega. Peale detailplaneeringu realiseerimist Mustamäe hoolekandeosakond suletakse. Olemasoleva hooldekeskuse kompleksi kõrvale on plaanitud kuni 2-korruselise uue hoone ehitamine. Hooldekodu asukate arv ei kasva, vaid püsib ka peale detailplaneeringu kehtestamist 250 kohta. Detailplaneeringu realiseerimine eeldab samuti kogu kompleksi teenindamiseks vajalike tehnovõrkude rekonstrueerimist (puurkaev, vee- ja kanalisatsioonivõrk, elektri- ja sideühendused).

Erinevate abiteenuste ja tegevuste planeerimiseks on kavandatud määrata ehitusõigus olemasoleva töllakuuri ümberehitamiseks töökodade ja huvitegevuse majaks. Hoone jääb ka kogukonna kasutada.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA 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.



Situatsiooniskeem



Vaade planeeringualale

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% tootmismaa 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 töllakuuri kinnistu, mis on hoonestatud, kinnistul paikneb kinnismälestis nr 23153 Hellenurme mõisa töllakuur. Tallimäe küüni kinnistul paikneb vana amortiseerunud nõukogudeaegne küün. Mõisa aed kinnistul paikneb Lõuna-Eesti Hooldekeskuse hoonete kompleks, samuti paikneb kinnistul mõisaaegne kivimüür kaitsevõõndiga 15m. Ääre kinnistul paiknevad laut, kuur ja küün.

Mõisa töllakuuri, Tallimäe küüni ja Mõisa aed kinnistule on juurdesõit 23174 Hellenurme-Middendorfi teelt.

Piirkond on varustatud piisavalt tehovõrkudega, mis paiknevad 23174 Hellenurme-Middendorfi tee ääres (side ja elekter). Puurkaev paikneb Mõisa aed kinnistul. Mõisa aed kinnistu on ühendatud piikonna kanalisatsioonivõrku. Mõisa

Lk 4 /21

töllakuuri 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 keskpingeõhuliini.

Maakasutuste loetelu

Kinnistu Registri-osa nr.	Kinnistu aadress	Valdaja	Katastriüksuse sihtotstarve (vastavalt Maa- ameti kaardile)	Kinnistu pindala m ²	Katastriüksus	Kehtivad koormatised ja kitsendused
2399440	Mõisa töllakuur, Hellenurme küla, Elva vald, Tartumaa	osaühing VEVASI (registrikood: 10608702)	Tootmismaa 100%	1 330 m ²	58201:001:0009	-
2366440	Tallimäe küüni, Hellenurme küla, Elva vald, Tartumaa	Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS (registrikood: 11230884)	Tootmismaa 100%	2 647 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, Hellenurme küla, Elva vald, Tartumaa	Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS (registrikood: 11230884)	Tootmismaa 100%	7 620 m ²	58201:001:0910	-
23174	Aiaääre	Omanik selgitamisel	Tootmismaa 100%	30 m ²	17101:001:0899	-

VT: DETAILPLANEERINGU LISAD:

Kinnistusregistri väljavõtted

Kinnistu nimetus	Mõisa töllakuur	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
Planeeritaval alal olevad hooned	Hellenurme mõisa töllakuur 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 • Kuur • Küün Esmene 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 tehnovõrgud	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. Planeeringuala asub suures osas Hellenurme mõisakompleksi kuuluvatele hoonetele, pargile, alleele ja kalmistule määratud ühises kinnismälestise 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 töllakuuri 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 põhjaveekiht 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 töllakuurist läänes Tallimäe küüni kinnistul projekteerida ühekorruselisena ja katusekorrusega. Hoone paigutada töllakuurist võimalikult kaugele.
 6. Soovitused mõisa töllakuuri (ehitismälestis nr 23153) restaureerimiseks ja ühendamiseks uue, läände planeeritava korpusega on antud töllakuuri eritingimustes. Ühenduskoridori arhitektuurne lahendus võib olla kontrastne ja eristuv töllakuuri omast. **Detailplaneeringu lahendust on muudetud ja planeeritavat korpust ei kavandata.**
 7. Töllakuuri 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 uurimistööst informeerida MKA maakonnainspektorit.
- VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD*: 2. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule

Eritingimustega on detailplaneeringus arvestatud:

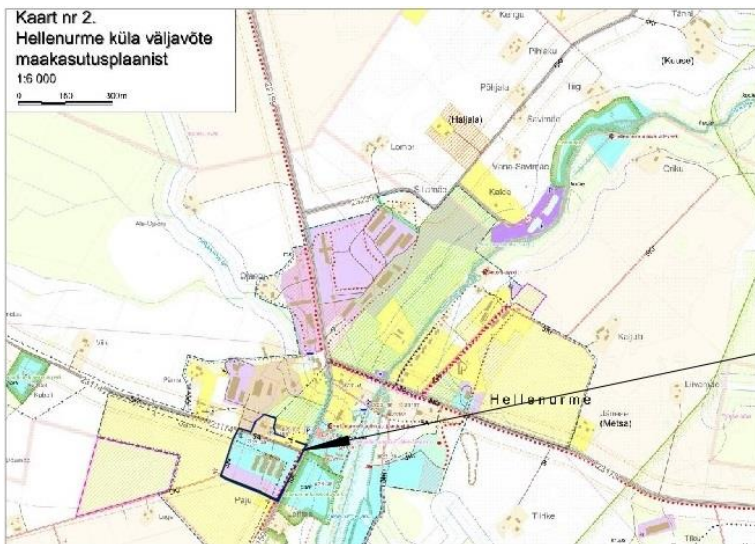
1. Kolm ehitismälestist säilivad.
2. Mõisa Töllakuuri maa-ala heakorrastamisel tuleb arvestada tallihoone (ehitismälestis nr 23152) võimaliku tulevase restaureerimise ja mõisa ühtse majandushoovi ilme taasloomise võimalusega väikevormide ja välisvalgustuse näol (VT: *seletuskiri punkt 9 haljastus ja heakord*)
3. Mõisa aia piirdemüüri ala heakorrastada, müür remontida ja katta uue betoonplaat-kattega praeguse olemasoleva eeskujul (VT: *seletuskiri punkt 9 haljastus ja heakord*).
4. Allee hävinud osad taastada, istutades kändude kohale uued sobivad lehtpuud. Piirdemüürile lähemal kui 2,0m olevad puud eemaldada (VT: *seletuskiri punkt 9 haljastus ja heakord ja joonis DP-3 Põhijoonis*).
5. Trassid on planeeritud kõrghaljastusest vähemalt 2,0m kaugusele (VT: *joonis DP-4 Tehnovõrkude koondplaan*).
6. Uus elukorpus on kavandatud Mõisa aed krundile, väljapoole kinnismälestiste kaitsevööndit.

6. Põhjendus üldplaneeringu muutmiseks, piirkonna ehituslike 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 töllakuur). Hellenurme mõisa park on ka kaitstav loodusobjekt (PLO1000800, KLO1200098).

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

Põhjendus üldplaneeringu muutmiseks: Üldplaneeringu muutmise põhjuseks on maakasutuse juhtotstarbe muutmise vajadus.



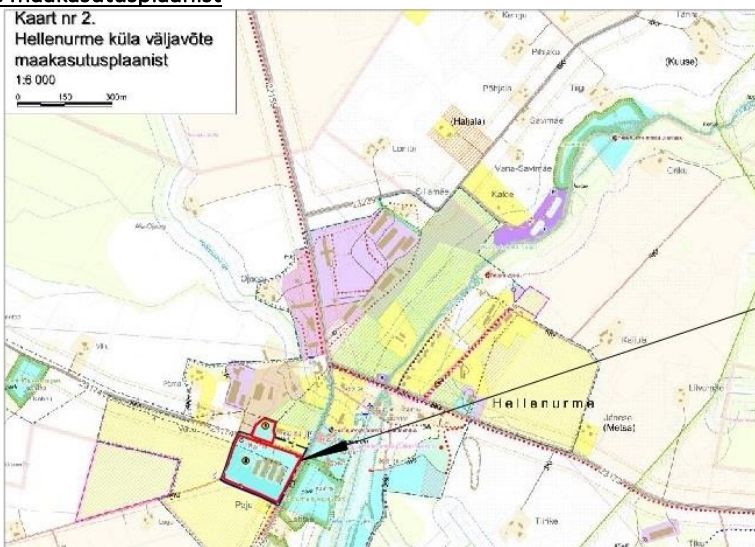
Olev olukord

Planeeritava ala asukoht:

Vastavalt Palupera Valla Üldplaneeringule (Hellenurme küla - väljavõte maakasutus -plaanist) on planeeringuala maa- kasutuse juhtotstarbed:

- Tallimäe küüni: perspektiivne elamumaa
- Mõisa aed: sotsiaalmaa
- Ääre: tootmismaa
- Mõisa töllakuur: juhtotstarve puudub

Väljavõte Palupera valla üldplaneeringust – Kaart nr 2 Hellenurme küla väljavõte maakasutusplaanist



Peale üldplaneeringu muutmist

Planeeritava ala asukoht:

Peale Palupera Valla Üldplaneeringu (Hellenurme küla - väljavõte maakasutus -plaanist) muudatust on planeeringuala maa- kasutuse juhtotstarbed:

- **Pos 1 – Üh 100% või Üh ja Ä kombineerituna koos** (Tallimäe küüni ja Mõisa töllakuur)
- **Pos 2 – Üh 100% või Üh ja Ä kombineerituna koos** (Mõisa aed ja Ääre)

Väljavõte üldplaneeringust ja peale ÜP muutmist

Hellenurme külas on alates 1993.a toimiv ja arenev sotsiaalhoolekande asutus - AS Lõuna-Eesti Hooldekeskus. Hooldekeskuse hooned paiknevad kahel erineval kinnistul: Mustamäe kinnistul (58201:001:1400) ja planeeringus käsitletaval Mõisa aed kinnistul (58201:001:1440).

Hellenurme külas on ka tugev kogukond ja toimiv külaselts. Hooldekeskuse elanike vaba liikumine kahe kinnistu vahel on tekitanud rohkelt pingeid külakogukonnas, kus elanike arv on aasta-aastalt vähenenud – 2019a 149 inimest. Külakeskkonna ruumilise planeerimise eesmärgiks on seatud, et hooldekeskuse jm ettevõtluse toimimine ei häiriks kohalike elanike igapäevaelu ja teiste ettevõtjate ärilist tegevust. Samas on hooldekodu kõige suurem tööandja piirkonnas.

AS Lõuna-Eesti Hooldekeskus on seadnud eesmärgiks koondada tegevus Mõisa aed kinnistule ja abistavad tegevused ja parkimine Mõisa tollakuur kinnistule. Eesmärgi saavutamiseks on käeoleva detailplaneeringuga tehtud järgmised ettepanekud:

- Muuta Mõisa aed kinnistu piire (liidetakse Ääre kinnistuga) ning suurendatakse ehitusõigust, olemasoleva hooldekeskuse kompleksi kõrvale ühe uue hoone (30 kohaline elukorpus) ehitamiseks. Hellenurme Kodus on 250 voodikohta, nendest 74 erihooldus klientidele. Kohtade arv jääb ka peale detailplaneeringu elluviimist samaks - 250 voodikohta. Eesmärk on koondada hooldekodu Mõisa aed kinnistule; see eeldab uue korpuse rajamist, millele detailplaneering ka ehitusõiguse määrab. Lõuna – Eesti Hooldekeskus AS on juba omandanud Ääre kinnistu oma tegevuse ümberkorraldamiseks. Detailplaneeringuga kavandatavaga ei ole ette nähtud Hellenurme Kodus voodikohtade arvu suurendada, vaid parandatakse olemas olevate klientide elamistingimusi. Detailplaneeringu realiseerimisel suletakse Hellenurme küla Mustamäe kinnistu (58201:001:1400) hoolekandeosakond ning paigutatakse hooldekodu elanikud ümber uude valmivasse korpusesse Mõisa aed kinnistul.
- Muuta Ääre kinnistu sihtotstarve tootmismaast ühiskondlike ehitiste maa või kombineerituna ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarbega. Ääre kinnistule on kavandatud rekreatsiooniala hooldekodu tarbeks.
- Liita Mõisa tollakuur ja Tallimäe küüni kinnistud ja muuta sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa või kombineerituna ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarbega. Mõisa tollakuuri kinnistul paiknev olemasolev tollakuur ehitatakse ümber töökodade ja huvitegevuse majaks, kus on võimalik harrastada huvitegevust ka piirkonna elanikel.
- Hea avalik ruum eeldab ka parkimiskorralduse toimiva lahenduse planeerimist – parkla on kavandatud Tallimäe küüni kinnistule.

Püstitatud eesmärgi saavutamiseks on igati põhjendatud üldplaneeringusjärgse maakasutuse juhtfunktsioonide muutmise. Uuele maakasutuse juhtfunktsioonile vastav sihtotstarbekohane tegevus loob tingimused igapäevaste toimingute parendamiseks ja mitmekesistamiseks hooldekodus, välise rekreatsiooniala suurendamine lisab puhkevõimalusi. Parem on teostada järelvalvet erivajadustega hoolealuste liikumisharjumuste üle. Paraneb hooldekodu elanike rahulolu ja seeläbi paraneb vastuolu külakogukonnaga. VT. punkt 11 SOTSIAALSED MÕJUD

Lähieümbuses on kehtestatud Vallamaja maa-ala detailplaneering, Hellenurme mõisa maa-ala detailplaneering, Hellenurme saekaatri detailplaneering ja Mõisa aed detailplaneering ning selle muutmise. Käesolev detailplaneering muudab kehtivat Mõisa aia planeeringu muutmist veelkordselt.

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

3. Väljavõtte 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 .

Põhjus kehtestatud detailplaneeringu muutmiseks:

Planeeringulahendus ja Mõisa aed kinnistul kehtiva detailplaneeringu muutmise on oluline hoolekandekeskuse edasisele arengule ja sellega ka lisatöökohtade loomisele.

Uus planeeringulahendus Mõisa aed kinnistul võimaldab sinna rajada hooldekeskuse kompleksi kõrvale ühe uue hoone .

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, tootmismaad ning ka üldkasutatav maa ja elamumaa.
- lahtine hoonestusviis: hoonestusviis iseloomustab hoonete paiknemist avalikus ruumis. Kinnine hoonestusviis on hoonestusviis, kus tänavaseina moodustavad naaberhoonetega kruntide ühisel piiril plokistatud hooned. Lahtine hoonestusviis on hoonestusviis, kus hooned ei plokistata.
- erinevatest aegadest hooned
- hoonete kõrgused valdavalt 2-korruselised hooned
- viil- ja kelpkatustega hooned
- haljastus on krundipiires kui ka tänavate ääres.

Hellenurme on väärika ja pika ajalooga küla (esimest korda mainitud 1641.a) looduskauni järve ja Elva jõe kaldal. Aastani 2017 oli Hellenurme ka halduskeskus. Eelpool loetletud piirkonda iseloomustav hoonestus, ajalooliste objektide rohkus ja mitmekesisus loovad eelduse ja võimaluse külakeskuse atraktiivsemaks muutmiseks:

- Restaureerimist ja remonti vajab olev väärtuslik hoonestus nii planeeringualal kui kõrvalkinnistutel; analüüs kaardistab hoonestuslaadi, mõisa ühtse majandushoovi ilme taasloomise võimalusega väikevormide ja välisvalgustuse näol
- Transpordiühendused ja teedevõrk on väljakujunenud ja toimivad; parkimiskorralduse kavandamine on detailplaneeringu üks ülesannetest – olev olukord ei ole rahuldav
- Korrastamist vajab külale iseloomulik tänavaäärne haljastus
- Kruntide kasutuse sihtotstarvete täpsustamine ja määramine vastavalt reaalsele kasutusele

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 rekonstrueerida kinnismälestis nr 23153 Mõisa töllakuur. Mõisa töllakuuri rekonstrueerimine korrastab piirkonda. Koostatud on muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule (*koostanud 2016.a. Toivo Erilt Liivimaa Lossid OÜ, Muinsuskaitseametis kooskõlastatud 06.01.2017 nr 2900*)

Uushoonestuse kavandamisel on lähtutud kontaktvööndi analüüsist ja arvestatud piirkonna hoonestuslaadi. Mõisa aia kinnistule kavandatakse olemasoleva hoone juurde üks lisa hoonemaht.

Detailplaneeringu realiseerimisega luuakse võimalus kaasajastada vanurite ja psüühilise erivajadusega inimeste elukeskkonda ja luua juurde võimalusi erinevate tegevuste arendamiseks ning võimaldada hooldekodu tervikuna paigutada Mõisa aed kinnistule.

Käesolev detailplaneering muudab 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“.

7. PLANEERIMISLAHENDUS

7.1 Kavandatud krundi ehitusõigus

❖ Pos nr 1:

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

Planeeritud krundil paikneb olemasolev Mõisa töllakuuri hoone – kinnismälestis nr 23153 ja küün. Mõisa töllakuur 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.

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: 1 põhihoone (töllakuur) ja 1 abihoone.
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 580 m²
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: 8,5 m Mõisa töllakuuri hoonel (ehitismälestis nr 23153), abihoonel 5,0m.
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 (1+katusekorrus)

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim täisehitus: 15%
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 8,5m = 94,15m abs.h (Mõisa töllakuuri olemasolev harja kõrgus)
- Hoonestusviis: lahtine (lahtine hoonestusviis on hoonestusviis, kus hooneid ei plokistata kinnistute piiril)
- Välisviimistluses kasutada miljöösse sobivaid materjale.
- Piirdeaed puitlipp, võrkaed

❖ Pos nr 2 :

Planeeritaval krundil (ÜP– hoolekandeesutuse maa) paikneb olemasolev 2-korruseline hooldekeskuse hoonete kompleks (koosneb 5hoonest, millised on omavahel liidetud) 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 7 620m² suurune Ääre kinnistu, 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 31 716 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: 7
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 6 400 m²
- 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 (lahtine hoonestusviis on hoonestusviis, kus hooneid ei plokistata kinnistute piiril)
- Välisviimistluses kasutada miljöösse sobivaid materjale
- Piirdeaed puitlipp, võrkaed

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;
- Hoolekandeesutuse 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 töllakuuri maa-ala heakorrastamisel arvestada tallihoone (ehitismälestis nr 23152) 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.

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

Pos nr 2 krundil on kõrghaljastust piisavalt, maantee äärset puudealleeid täiendatakse sobiva lehtpuuga (kändude kohale).

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

Tervise- ja tulekaiitsenõuded

Hoonete asukohad on naaberhoonete insolatsioonitingimusi arvestavad ja tuleohtuskujasid 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 ligipääsetavas kohtas. 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 laiendamiseks 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 liikluse müra 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 liikluse müra 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:

Sotsiaalsete mõjude analüüs on koostatud IDEE MTÜ (reg.kood 80128300) poolt 11.06.2019. aastal ja seda on uuendatud 2020. aasta aprillis.

Analüüsile on koostatud ekspertarvamus:

Ekspertarvamus on koostatud dokumendile „Tallimäe küüni, Mõisa töllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistu detailplaneeringu sotsiaalsete mõjude analüüs“ OÜ Cumulus Consulting poolt 08.05.2020.a. Ekspertarvamus leidis, et analüüsi sisu ei vasta lähteülesande püstitusele – detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate mõjude metoodilist analüüsi on ebapiisavalt.

Vastavalt analüüsile:

Sotsiaalse komponendi eesmärgiks on rõhutada, et kõigil inimestel, sh puuetega inimestel on olulised ühiskondlikud rollid ning vastutus oma perekonna ning kogukonna ees. Sotsiaalteenuste osutamise eesmärk on toetada inimese (kliendi) toimetulekut isikule sobivas vormis. Teenusele suunamine või saabumine lähtub kliendi vajadusest.

Detailplaneeringu rakendamine annab võimaluse paigutada hoolekodu ühele krundile. Hoolekodu voodikohtade arv ei suurene. Paraneb märgatavalt vanurite ja psüühilise erivajadusega inimestele suunatud sotsiaalteenuste osutamise kvaliteeti, kuna tegevust saab koordineerida kompaktselt. Lisandub positiivne keskkonnaalane ja majanduslik kasu (väheneb külasisene liikluskoormus, parem on teostada järelvalvet erivajadustega hoolealuste liikumisharjumuste üle).

Töllakuuri ümberehitamine töökodadeks ja huvitegevuse majaks annab võimaluse mitmekesistada hoolealuste 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 uue korpuse ehituse tulemusena hoolekandekeskuse tervikkompleks, mille tulemusena saavad asutuse kliendid liikuda asutuse territooriumil ja osaleda neile sobivates vaba aja tegevustes.

Sotsiaalsed mõjud

Häiringute minimeerimise ettepanekud

Leevendamise meetmed

Hoolekandeaasutuse mõju kogukonnale

Külakogukonna arvates on suhe külaelanike arv võrreldes hoolekodu elanike arvuga ebalproportsionaalne; külapildis võib kohata erihoolekannet vajavaid kliente – hoolekodu vajab suuremat territooriumi.

Mõisa aed kinnistuga on liidetud Ääre kinnistu eesmärgiga suurendada rekreatsiooniala ja lisada rohkem vaba aja veetmise võimalusi

Hoolekandeaasutuse ja külakogukonna sünergie

Osa külakogukonnast suhtub hoolekodusse negatiivselt ; suurele osale kogukonna liikmetest on asutus tööandja – vajalik ühisosa leidmine , et vabaneda pingetest

Rajatav töökodade ja huvitegevuse maja võimaldab ühistegevust külakogukonna ja hoolekodu elanike vahel

Klientide igapäevane liikumine

Hoolekodu on kahel kinnistul; külasisene liikluskoormus on häiriv teatud osale kogukonnast
Hoolekodu on mõistlik tervikuna paigutada ühele krundile

Hoolekodu koondamine ühele krundile võimaldab teostada järelvalvet erivajadustega hoolealuste liikumisharjumuste üle

Teenuskoha klientide arv

Detailplaneeringu tööversioonis oli kavandatud Mõisa töllakuuri ja Tallimäe küüni liitmisel tekkivale krundile lisakorpus – arutelude käigus sellest loobuti ja hoolekodu elanike arv ei kasva

Hoolekodu voodikohtade arv ei suurene. Mustamäe korpuses olevad kliendid paigutatakse peale detailplaneeringu realiseerimist Mõisa aed kinnistule rajatavasse uude hoonesse.

VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD:*

8. *Hellenurme kodu Sotsiaalsete mõjude analüüs*

12. LIIKLUS, PARKIMINE JA VERTIKAALPLANEERIMINE

12.1. Liiklus

Pos nr 1 krundile on juurdepääs riigimaanteelt nr 23174 Hellenurme-Middendorfi. Välja on 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.

Piirkonna teenindamiseks planeeritud tuletõrje veevõtumahuti juurde Tallimäe elamu kinnistul rajatakse päästeautodele ümbersõidutee laiusega 3,5m kasutatakse riigimaanteelt nr 23174 Hellenurme-Middendorfi olemasolevat juurdepääsu kinnistule.

Täiendavaid ristumiskohti (juurdepääsuteid) riigiteelt planeeringuga ei planeerita.

VASTAVALT EHITUSSEADUSTIKULE:

§ 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 leevendusmeetme 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 (Transpordiamet) 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 maakaablisse 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 mahuti Tallimäe elamu kinnistule, mis kuulub vallale, hooldekeskusele ja kahele eraisikule. Tuletõrje veemahuti otstarbeks on vajalik veetorustiku rajamine Mõisa aia kinnistu puurkaevust ning veetorustik on kavandatud riigimaantee nr 23174 tee alt läbi kinnisel meetodil.

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.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile 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 Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

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.

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 – 35 parkimiskohta õuealal.
- Pos nr 2 – 47 parkimiskohta õuealal (olemasolev parkla ala).

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Krundi nimetus	Eeldatav krundi maakasutuse sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ette-nähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	Ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa – Üh 100% või Üh / Ä kombineerituna koos.	1150/320=5.4	4	35
Pos 2	Ühiskondlike ehitiste maa või ühiskondlike ehitiste maa / ärimaa – Üh 100% või Üh / Ä kombineerituna koos.	9800/320=30.63	31	47
		Planeeringuga maa-alal kokku:	38	82

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.

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.

Lk 16 / 21

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

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. 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, hooldekeskuse ja 2 eraisiku omandis.

Planeeritava tuletõrje veevõtumahuti juurdepääsuks Tallimäe elamu kinnistule kasutatakse riigimaanteelt nr 23174 Hellenurme-Middendorfi olemasolevat juurdepääsu kinnistule. Tee äärde on planeeritud veevõtukaev ja sulgemisarmatuuriga siibrikaev. Vajalik vesi mahutisse saadakse puurkaevu baasil.

Detailplaneeringu elluviimiseks ja rajatise avalikuks kasutamiseks tuleb seada servituut või seada sundvaldus.

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 Veevärk poolt välja antud tehnilised tingimused 12.10.2018 nr AR-9/458-1.

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 (jääd ette hoonestusalale) ning planeeritud Mõisa aia kinnistule (pos nr 2b) rajatakse uus puurkaev, sanitaarkaitsealaga R=30m.

Olemasolevale puurkaevule 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 veevarustus

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.

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. Tee äärde on planeeritud veevõtukaev ja sulgemisarmatuuriga siibrikaev. Vajalik vesi mahutisse saadakse puurkaevu baasil.

Olmereovee kanalisatsioon

Hellenurme Kodu olemasolevad reovee vooluhulgad on kokku 27,3 m³/d. Vooluhulgad peale detailplaneeringu realiseerimist ei suurene (kokku 27,3 m³/d):

Tõllakuuri ja Tallimäe küüni 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. **Tööprojektiga on ette nähtud pos nr 1 krundile kanalisatsiooni torustiku liitumispunkt, kust saab liituda ühisvoolse kanalisatsiooniga.** Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused ja järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.

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

Mõisa aia kinnistul on olemas ühendus olemasolev kanalisatsioonitorustikuga.

Mustamäe osakond suletakse ja kliendid paigutatakse Mõisa aed kinnistule planeeritavasse uude hoonesse: seega klientide arv hoolekodus ei suurene. Mustamäe kinnistul ei kuulu planeeringualasse ja vajalikud võimsused on esitatud ainult planeeringuala kohta. Mustamäe kinnistul paikneva hoone ümberehitusprojektiga täpsustatakse vajalikud vooluhulgad (ei kuulu käesoleva detailplaneeringu tööde mahtu). Juhul, kui perspektiivselt reovee vooluhulgad planeeringualal 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 ühiskanalizatsiooni.

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.

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 100 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 hoonel olemasolev elektriühendus(planeeringu realiseerimisel amprite vajadus suureneb 50 A võrra).

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

Kaabelliinide projekteerimisel tuleb arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojekti 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.

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: DETAILPLANEERINGU LISAD: 4. Tehnilised tingimused

15. Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine:

1. Planeeringukohased ristumiskohad riigimaanteega, tuletõrje veevõtumahutit teenindava tee ning hoonete toimimiseks vajalikud tehnoõrgud ja –rajatised ehitab välja ja väljaehitamisega seotud kulud kannab planeeringust huvitatud isik Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS.

Ehitusjärjekorrad:

Esimeses järjekorras:

- rajatakse pos nr 1 krundile teed ja platsid
- Pos nr 2 krundile rajatakse suurkaev, vana kaev tamponeeritakse
- pos nr 1 krundi teenindamiseks rajatakse veetorustik, kanalisatsioonitorustik, elektrikaabel algusega alajaamast ja sidekaabel
- Tallimäe elamu kinnistule rajatakse tuletõrje veevõtumahuti, selle teenindamiseks rajatakse veetorustik

Teises järjekorras:

- Rekonstrueeritakse pos 1 olev hoone
 - Ehitatakse välja pos nr 2 krundi uus hooneosa
 - Keskpingeõhuliin pannakse maakaablistse
 - Kui pos 1 ja 2 ehitusprojektide koostamise käigus selgub vooluhulkade suurenemine, tuleb rekonstrueerida reoveekanalisatsiooni rajatis
2. Planeeringukohastele hoonetele ei väljastata kasutuslube enne, kui punktis 1 toodud rajatised on välja ehitatud, nendele on väljastatud kasutusload ning ettenähtud servituudilepingud on sõlmitud.

Jooniste loetelu

Tähis	Joonise nimetus	Mõõtkava	Koostamise kuupäev	Viimane muutmine
DETAILPLANEERING				
DP-1	SITUATSIOONISKEEM	-	25.05.2017	
DP-2	TUGIPLAAN	1: 1000	30.03.2021	
DP-3	PÕHIJONIS	1: 1000	30.03.2021	
DP-4	TEHNOVÕRKUDE PLAAN	1:1000	30.03.2021	