

Töö nr.

# OÜ Melotrix Grupp

## **Hellenurme mõisa maa-ala (kat tunnused 58201:001:1460, 58201:001:1510) ja mõisa aed (kat tunnus 58201:001:1440) maa-ala detailplaneering Hellenurme külas, Palupera vallas**

(Hellenurme mõisa peahoone, arhitektuurimälestis reg nr. 23147;  
Hellenurme mõisa park ja allee, arhitektuurimälestis reg nr. 23148;  
Hellenurme mõisa piirdemüürid, arhitektuurimälestis reg nr. 23149)

Seletuskiri ja joonised

**Huvitatud osapool:**  
MTÜ „Hellenurme Mõis“

**Koostajad:**  
OÜ Melotrix Grupp

**Planeerija:**  
Peeter Aunapu (OÜ Melotrix  
Grupp

Otepää 2009

## Sisukord

<b>1</b>	<b>PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL</b>	<b>3</b>
1.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
1.2	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....	6
1.3	KUULUVUS .....	6
1.4	ALUSPLAAN .....	7
<b>2</b>	<b>OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>KRUNDI EHITUSÕIGUS.....</b>	<b>10</b>
5.1	EHITUSÕIGUS .....	10
5.2	LIKVIDEERITAVAD OBJEKTID .....	11
<b>6</b>	<b>TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>EHITISTEVAHELISED KUJAD .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....</b>	<b>12</b>
9.1	VEEVARUSTUS .....	12
9.2	KANALISATSIOON JA SADEVESI .....	12
9.3	SOOJARVARUSTUS .....	12
9.4	ELEKTRIVARUSTUS.....	13
9.5	VÄLISVALGUSTUS .....	13
9.6	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS .....	13
<b>10</b>	<b>MAAKASUTAMISE JA EHTAMISE ERINÕUDED KAITSEALUSTEL OBJEKTIDEL .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>KESKKONNAKAITSE ABINÕUD PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISED, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS .....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED.....</b>	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS .....</b>	<b>15</b>
<b>15</b>	<b>PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....</b>	<b>16</b>
<b>16</b>	<b>PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....</b>	<b>16</b>
<b>17</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTTE KOONDTABEL .....</b>	<b>16</b>

# 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

## 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Palupera Vallavolikogu 20. septembri 2007. a otsus nr. 1-1/33 „Kehtestatud Hellenurme mõisa maa-ala ja mõisa aed maa-ala detailplaneeringute muutmise lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringute muutmise algatamine“, „Hellenurme mõisa maa-ala ja mõisa aed maa-ala detailplaneeringute muutmise lähteseisukohad“ ja Palupera Vallavolikogu 20. septembri 2007. a otsus nr. 1-1/34 „Hellenurme mõisa kinnistul nr. 2056740, mõisa aia kinnistul nr. 1944340 ja Hellenurme mõisa pargi kinnistul nr. 2056640 maaküttetorustiku ehitamisega kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamine“

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Palupera valla üldplaneering, Palupera vald, 1999
- Palupera valla ehitusmäärus, Palupera vald, 2000
- Palupera valla arengukava 2007-2015, Palupera vald, 2007
- Hellenurme küla arengukava 2008-2015, Palupera vald, 2007
- „Mõisa aed maa-ala detailplaneering“, OÜ Filia projektibüroo, 2004
- „Hellenurme mõisa maa-ala detailplaneering“, OÜ Merilo Grupp, 2004
- „Hellenurme mõisa pargi muinsuskaitse eritingimused“, OÜ Artes Terrae, 2007
- „Hellenurme Mõisa kinnistul, mõisa aia kinnistul ja Hellenurme mõisa pargi kinnistul maaküttetorustiku ehitamisega kavandatava tegevuse keskkonnamõjude hindamise programm“, Arvo Järvet, 2007

Planeeritavad kinnistud on erinevate suurustega: Hellenurme Mõisa (kat tunnus 58201:001:1460) on 4254 m<sup>2</sup>, Hellenurme Mõisa pargi (kat tunnus 58201:001:1510) on 7.71 ha ja Mõisa aia (kat tunnus 58201:001:1440) on 24076 m<sup>2</sup> suur. Vt skeem 1.

Kehtiva Palupera valla üldplaneeringu järgi jäävad kinnistud Hellenurme Mõisa ja Hellenurme Mõisa pargi Hellenurme küla detailplaneeringu kohustusega alale. Mõisa ümbrus ja mõisa park on määratud tähelepanu vääri miljöoga alaks. Mõisa pargist lõuna poole on 1999. a. seisuga määratud elamuehituse reservmaa.

Planeeritavatel kinnistutel asuvad järgmised kultuurimälestised:

- Hellenurme mõisa peahoone (reg nr 23147),
- Hellenurme mõisa park ja allee (reg nr 23148),
- Hellenurme mõisa piirdemüürid (reg nr 23149). Müürile on määratud eelnevalt kehtestatud detailplaneeringuga 15 m laiune kaitsevöönd.

Hellenurme mõisa hoonetele, pargile on määratud kultuuriministri määrusega ühine kaitsevöönd. Kaitsevööndisse kuuluvad lisaks eelmainitutele järgmised kaitsealused objektid ja rajatised (vt skeem 2):

- Hellenurme mõisa peahoone (reg nr 23147),
- Hellenurme mõisa kalmistu (reg nr 4475),

## Hellenurme mõisa maa-ala ja mõisa aed maa-ala detailplaneering Palupera vallas

- Hellenurme mõisa käsi ait (reg nr 23150),
- Hellenurme mõisa piimaköök (reg nr 23151),
- Hellenurme mõisa tall (reg nr 23152),
- Hellenurme mõisa tõllakuur (reg nr 23153),
- Hellenurme mõisa moonakatemaja (reg nr 23154),
- Hellenurme mõisa vesiveski (reg nr 23155),
- Hellenurme mõisa saeveski (reg nr 23156),
- Hellenurme mõisa kuur-kelder (reg nr 23157),
- Hellenurme mõisa magasi ait (reg nr 23158),
- Hellenurme mõisa kabel (reg nr 23159).

Praeguses Hellenurme mõisa peahoones asub hooldekodu (Lõuna-Eesti Hooldekeskus) ja lasteaed (MTÜ Hellenurme Mõis eralasteaed).

Käesoleva planeeringu joonised (DP tugi plaan ja DP põhijoonis) on koostanud OÜ Melotrix Grupp

Skeem 1. Hellenurme mõisa maa-ala ja mõisa aed maa-ala detailplaneeringuga haaratav ala



Skeem 2. Ühise kaitsevööndi ulatus planeeringualal



## 1.2 Detailplaneeringu eesmärk

Hellenurme mõisa maa-ala ja mõisa aed maa-ala detailplaneeringu eesmärkideks on vastavalt väljastatud lähteseisukohtadele:

- 1) ehitusala, ehitusõiguse ulatuse määramine (rajatiste, objektide maht, ehitise lubatud suurim ehitusalune pind, ehitise sügavus, ehitistevahelised kujad jms);
- 2) keskkonnakaitse abinõude määramine;
- 3) servituutide vajaduse määramine;
- 4) maakasutuse ja ehitamise erinõuete määramine;
- 5) olulisemate ehitustingimuste määramine planeeritavatele rajatistele, objektidele;
- 6) tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade näitamine ja kaitsevööndite määramine.

Planeeringualale planeeritakse maaküttetorustiku rajamine. Torustik planeeritakse Hellenurme paisjärve põhja ning sealt luuakse ühendus kuni Lõuna-Eesti Hooldekeskuse territooriumini.

## 1.3 Kuuluvus

Detailplaneeringu koostamise huvitatud isikuks on MTÜ „Hellenurme Mõis“. Planeeritav Mõisa aia kinnistu on MTÜ „Hellenurme Mõis“ omandis, krundid Hellenurme Mõisa ja

Hellenurme Mõisa pargi kuuluvad Palupera vallale.

## 1.4 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaanideks on võetud Merilo Grupp OÜ poolt mõõdistatud geodeetilised alusplaanid: töö nr 469 (Mõisa aia krunt) ja töö nr 506 (Hellenurme Mõisa ja Hellenurme Mõisa pargi kinnistud). Geodeetiline digitaalplaan nr 506 on täpsusastmega M 1:2000 ning mõõdistatud/koostatud 2004. a. oktoobris. Teise geodeetilise alusplaani (töö nr 469) täpsusaste on teadmata, kuid see on koostatud 2004. a. veebruaris.

## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Valga maakonnas Palupera vallas Hellenurme külas. Planeeritav territoorium jääb Hellenurme küla keskusesse, Elva - Palupera – Kähri maanteest (tee nr 22159) mõlemale poole teed. Maanteest ida suunas, tee ja Hellenurme paisjärve vahele, jäävad Hellenurme Mõisa (sihtotstarve – ühiskondlike hoonete maa 100%) ja Hellenurme Mõisa pargi (sihtotstarve – üldmaa 100%) kinnistud. Maanteest lääne suunas jääb Mõisa aia (sihtotstarve – sotsiaalmaa 100%) kinnistu.

Planeeringuala võib tinglikult jagada ida- ja läänepoolseks, et hõlpsamini kirjeldada olemasolevat ja planeeritavat olukorda.

Idapoolne osa on suures osas kõrghaljastatud mõisa park, territooriumi põhjaservas asub mõisa peahoone ja puukuur-majandushoone. Suure osa (ligi poole) moodustab idapoolsest planeeringualast paisjärve alune maa ehk veelune maa. Idapoolne osa ulatub üle paisjärve ka vastaskaldale. Vastaskalda kõrghaljastatud ala on samuti mõisa pargi osa ning nii avanevad mõlemalt kaldalt terviklikud rikkumata maastikuvaated. Paisjärv puhastati ning selle kaldad korrastati 2007. aasta saneerimistöõde käigus. Kogu idapoolset planeeritavat osa võib pidada igakülgseks väärtuslikuks maastikuks tänu seal paiknevale paisjärvele, ajaloolisele mõisahoonetele ning selle juurde rajatud pargile. Hellenurme mõisa pargi kujundusprojekti koostaja on AS Kobras.

Läänepoolne planeeritav osa on vähese kõrghaljastusega. Haljastust leidub Elva - Palupera – Kähri maantee ääres ning ka ala kõige läänepoolsemas servas, kohaliku tee ääres. Viimaste aastate jooksul on sinna ehitatud modernne hooldekodukompleks koos mitme uue elamukorpusega.

Juurdepäas idapoolsele planeeringuosale on läbi põhja pool asuva Vallamaja kinnistul (kat tunnus 58201:001:1611) asuva juurdepäasutee, mis algab Elva - Palupera – Kähri maanteelt. Läänepoolsele planeeritavale maa-alale pääseb Hellenurme-Middendorffi maanteelt (tee nr 23174).

Planeeritav ala tõuseb idast läände. Kõrguste vahemik on ca 37 meetrit. Maapind läänepoolsel alal tõuseb ühtlaselt ning sujuvalt, kuid idapoolsel osal on reljeef vahelduvam ning maastikus esineb mitmeid künkakesi, mis omakorda on liigendatud mitmete kuivendamise otstarbel loodud kraavidega.

Planeeritavatele kolmele kinnistule on varem koostatud kaks planeeringut: „Hellenurme mõisa maa-ala detailplaneering“, mis koostati OÜ Merilo Grupi poolt ja „Mõisa aed maa-ala detailplaneering“, mis koostati OÜ Filia projektibüroo poolt. Mõlemad planeeringud valmisid

2004. aastal.

Hellenurme mõisa ja seda ümbritseva pargi detailplaneeringu eesmärgiks oli maa-ala jagamine kruntideks, maa kasutamise sihtotstarbe muutmine, kruntide ehitusõiguse ja servituutide määramine. Planeeringujärgselt moodustus kaks krunti, ühel asub Hellenurme mõis ja teisel mõisa park. Sel viisil oli võimalik täpsustada nende kahe krundi sihtotstarbe alaliike ja detailsemalt piiritleda pargi ala.

Teise planeeringu eesmärgiks oli maa sihtotstarbe muutmine, krundile ehitusõiguse määramine, servituutide seadmine, haljastuse ja heakorra põhimõtete seadmine ja tehnovõrkude lahenduste koostamine. Planeeringujärgselt valmis Mõisa aia kinnistule laiendatud hooldekeskuse kompleks.

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on luua võimalused maaküttetorustiku rajamiseks Hellenurme paisjärve põhja ja planeeringuala maismaaosale. Maaküttetorustik katab mahult ca 1,5 ha suuruse maa-ala. Planeeringuga ei kavandata uute hoonete ehitamist.

Planeeritavatel kinnistutel on mitmeid olemasolevaid piiranguid. Planeeringuala asub suures osas Hellenurme mõisa hoonetele, pargile ja kalmistule määratud ühises kaitsevööndis. Teiseks on Elva jõgi Natura 2000 kaitsealune jõgi (Hellenurme paisjärv on paisutatud just Elva jõele). Hellenurme paisjärv on kaitsereežiimilt Natura 2000 hoiuala ning Hellenurme mõisa park on kaitsealune park. Üle järve oleval pargiosal on kohaliku omavalitsuse määratud kaitseala. Kolmandaks tulenevad veel mitmed piirangud Hellenurme paisjärvest. Järvele on määratud 4 meetri laiune kallasrada (Veeseadus), 10 meetri laiune veekaitsevöönd (Veeseadus, Looduskaitse seadus), 200 meetri laiune kaldakaitsevöönd (Looduskaitse seadus), 50 meetri laiune ehituskeeluvöönd (Looduskaitse seadus, Looduskaitse seadus). Teekaitsevööndid on määratud järgnevatele teedele planeeringualal või selle juures: Elva-Palupera-Kähri maantee (tee nr 5320), mille kaitsevööndi laius on 50 m, Hellenurme-Middendorffi maantee (tee nr 5743), mille kaitsevööndi laius on samuti 50 m (asulasiseselt 20 m), Hellenurme-Palu-Räbi kohalik tee nr 5820011, mille kaitsetsoon tee servast on 10 meetri laiune ning Hellenurme kuivati-Särevi kohalik tee nr 5820035, millel on samuti 10 meetri laiune kaitsevöönd tee servast. Planeeringualal on ka mitmed tehnovõrkudest tulenevad kaitsevööndid, nt elektri madalpinge ja kõrgepinge liinide vööndid (1-10m trassist mõlemale poole – Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse seadus), kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 5 meetrit (Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse seadus), veetrassi kaitsevöönd 3-5 meetrit trassist mõlemale poole (Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse seadus), sidekaabli kaitsevöönd 2 meetrit trassist (Elektroonilise side seadus).

Kuna planeeritavad kinnistud asuvad täielikult või osaliselt muinsuskaitse kaitsevööndis, tuleb ehitustöödega planeeritavatel kinnistutel olla ettevaatlik, et vältida kahju tekitamist kultuurimälestistele. Kõik detailplaneeringu lahendust täpsustavad projektid (teeprojekt, kujundusprojekt, jne) tuleb kooskõlastada Eesti Muinsuskaitseametiga.

Vt joonis Detailplaneeringu tugiplaan.

### **3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Hellenurme keskses, ajaloolise Hellenurme mõisa maadel. Küla kuulub

Valgamaal asuva Palupera valla koosseisu. Planeeringualaga külgnevad mitmed erineva sihtotstarbega kinnistud: maatulundusmaa, transpordimaa, tootmismaa, sotsiaalmaa, elamumaa, ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krundid. Planeeringuala naaberkiinnistud on: Lehtse (kat tunnus 58201:001:0151), Ääre (kat tunnus 58201:001:0910), Võidu (kat tunnus 58201:001:1042), Nurme halli (kat tunnus 58201:001:0586), Tallimäe küüni (kat tunnus 58201:001:0001), Mõisa töllakuur (kat tunnus 58201:001:0009), Tallimäe elamu (kat tunnus 58201:001:0002), Vallamaja (kat tunnus 58201:001:1611), Palupera Baptisti Kogudus (kat tunnus 58201:001:0420), Veski (kat tunnus 58201:001:1221), Hellenurme viilhall (kat tunnus 58201:001:09909) Loosi (kat tunnus 58201:001:1050), Mõisalaane (kat tunnus 58201:001:1540) ja Hellenurme saekaatri (kat tunnus 58201:001:1590).

Naaberkiinnistud on küll varieeruva suurusega, kuid üldiselt korrapärase struktuuriga. Ümbruskonna hoonestus on mitmekesine. Hoonetel on kasutatud erinevaid katusekaldeid, viilkatustest kuni lamekatusteni. Välisviimistlusmaterjalide kasutus on mitmekesine, kasutatud on tellist, krohvi, betooni, maakivi, laudist, plekki, puitu, kivi ja laastu.

Asustus on põhiliselt koondunud Hellenurme küla keskusesse ning suuremate teede äärde nagu Elva-Palupera-Kähri maantee.

Ümbruskonnas on palju põllumaid, rohelisemad ja metsasemad alad asuvad Elva jõe kallastel, kus veerežiim on sobivam.

Planeeringuala asukoht on igati soodne, asudes Elva-Palupera-Kähri maantee ääres looduskaunis kohas. Lähim suurem kaubanduskeskus ja maakonna keskus Elva asub Hellenurmest ca 10 km kaugusel.

## 4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga ei toimu planeeringualal edasist kruntimist. Kõik olemasolevad kinnistud säilitavad oma olemasolevad piirid. Samuti ei toimu ühelgi planeeringuga haarataval kinnistul maa kasutamise sihtotstarbe muutmist. Vt tabel 1.

Tabel 1. Maakasutus

Krundi nimetus	Hellenurme mõisa pargi	Hellenurme mõisa	Mõisa aia
<b>Krundi olemasolev suurus, m<sup>2</sup></b>	77 100	4254	24 076
<b>Krundi planeeritav suurus, m<sup>2</sup></b>	77 100	4254	24 076
<b>Krundi olemasolev sihtotstarve</b>	Üldkasutatav maa (Üm)	Ühiskondlike ehitiste maa (Üh)	Ühiskondlike ehitiste maa (Üh)
<b>Krundi planeeritav sihtotstarve ja osakaalu %</b>	Üldkasutatav maa (Üm) 100%	Ühiskondlike ehitiste maa (Üh) 100%	Ühiskondlike ehitiste maa (Üh) 100%

Vt joonis Detailplaneeringu Põhijoonis.

## 5 Krundi ehitusõigus

### 5.1 Ehitusõigus

Planeeritavatele kinnistutele ehitusõigust uute hoonete ehitamiseks ette ei nähta. Uute hoonete püstitamiseks kehtivad senised detailplaneeringud „Mõisa aed maa-ala detailplaneering“ ja „Hellenurme mõisa maa-ala detailplaneering“. Viimasega uusehitisi ette ei nähtud ning ettepanekuid olemasolevate hoonete restaureerimiseks, rekonstrueerimiseks ei tehtud. Kui kinnistute (Hellenurme mõisa, Hellenurme mõisa pargi, Mõisa aia) omanikel tekib (juurde)ehitamise soov, mida pole seniste detailplaneeringutega määratletud, siis algatatakse uus(uued) detailplaneering(ud).

Tabel 2. Ehitusõigus

Krundi nimetus	Hellenurme mõisa pargi	Hellenurme mõisa	Mõisa aia
Krundi planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	77 100	4254	24 076
Max ehitusalune pind, m <sup>2</sup>	-	920	3600
Hoone/rajatis nimetus (ehitusregistri järgi)	Laste mänguväljaku renoveerimine, paadisillad (randumine veesõidukitele ja platvorm)	Hellenurme mõisahoone	Hooldekodu
Max korruselisus	-	2	2
Hoonete arv krundil	-	2	7
Katusekalde vahemik	-	Olemasolev	15-35
Katuseharja kõrgus proj. maapinnast, m	-	Olemasolev	8
Krundi kasutusotstarve (vastav det.plan. liigile)	Parkmetsa maa (HM)	Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa (AT)	Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa (AT)
Maa sihtotstarve (vastav katastriüksuse liigile)	Üldkasutatav maa (Üm)	Ühiskondlike ehitiste maa (Üh)	Ühiskondlike ehitiste maa (Üh)
Sihtotstarbe osakaal % (vastav katastriüksuse liigile)	100%	100%	100%

Planeeringulahendusega nähakse ette maaküttetorustik. Torustik katab Hellenurme paisjärve põhjas ca 8250 m<sup>2</sup> suuruse ala. Seejärel veetakse ühendus Mõisa aia kinnistule, kus maakütet kasutatakse hooldekeskuse energiaga varustamiseks. Veekogus asuv küttetorustik on suletud süsteem ning see ei kahjusta veekeskkonda, mis tähendab, et negatiivne mõju keskkonnale on minimaalne.

Hellenurme mõisa pargi kinnistu olemasolev 1978 aastal rajatud mänguväljak renoveeritakse. Renoveerimisel kasutatakse uusi kaasaegseid mänguvahendeid. Antakse võimalus rajada abihoone juurde rajatisena pergola/pesukuivatusraami rajamiseks.

Maaküttetorustik paigaldatakse maapinna külmumispiirist madalamale. Maismaal ca 0,9-1,1 m sügavusele. Torude omavaheline soovitatav kaugus on 1,1 – 1,3 meetrit.

Maaküttetorustik ei kahjusta ehitusjärgselt maastiku visuaalset ilmet, kuna asub maa all ning rajamisjärgselt viiakse läbi haljastustööd visuaalselt kauni mõisapargi üldmulje taastamiseks ja ajaloolise miljöö edasiseks säilitamiseks.

Vt joonis Detailplaneeringu Põhijoonis

## **5.2 Likvideeritavad objektid**

Planeeringu rakendumisel tuleb säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Puud ja põõsad, mis jäävad ette tehnovõrkudele või –rajatistele ning mis jäävad tehnorajatiste kaitsevöönditesse on lubatud likvideerida.

## **6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Sõidukitega ligipääsuks säilivad olemasolevad ja juba planeeritud juurdepääsud Hellenurme mõisa, Hellenurme mõisa pargi ja Mõisa aia kinnistutel.

Hellenurme mõisahoone ja pargi juurde viib mööda Hellenurme mõisa pargi kinnistu põhjapiiri kulgev juurdepääsutee. Mõisa aia kinnistul asuvate uute hooldekeskuse hooneteni on võimalik pääseda Hellenurme-Middendorffi mahasõidu kaudu. Uusi juurdepääsuteid käesoleva planeeringuga planeeringualale ette nähtud ei ole.

Planeeringuala jalgteed on avalikus kasutuses, mistõttu nende ehitamisel Hellenurme paisjärve kalda alale ei laiene ehituskeeld (alus LKS § 38 lg 5 p 10). Avalikus kasutuses ei ole Mõisa aia kinnistul asuv teedevõrk. Nii olemasolevad kui ka planeeritavad jalgteed koos valgustusega on kantud lisatud põhijoonisele.

Hellenurme mõisa pargi kinnistule planeeritavate jalgteede ja välisvalgustuse projekt kooskõlastatakse eelnevalt Muinsuskaitseametiga.

Käesoleva planeeringu järgselt säilivad kõik olemasolevad parklad planeeringualal. Uusi parkimiskohti ette nähtud ei ole.

Maaküttetorustiku paigaldamise järgselt Elva - Palupera - Kähri tee konstruktsioon taastada. Soovitatav on maaküttetorustik rajada tee alt muttimise teel.

## **7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Haljastuses ja heakorras säilitatav ja likvideeritav haljastus tuleb teostada lähtuvalt OÜ Artes Terrae poolt koostatud Hellenurme mõisa pargi muinsuskaitse eritingimustest, AS Kobrase poolt tehtud dendroloogilisest hinnangust (töö nr. 291, 10.09.2004) ning Mcs Heldur Sanderi koostatud „Hellenurme mõisapargi ja kabelipargi ning parki ümbritseva ala puude ja põõsaste inventeerimisest“ ([http://www.palupera.ee/Hellenurme\\_park.doc](http://www.palupera.ee/Hellenurme_park.doc)). AS Kobrase poolt tehtud dendroloogilisest hinnangus on antud olemasoleva puittaimestiku liigiline koosseis ja liigiline kirjeldus, tervislik seisund ning raiete vajadus. Lisaks on AS Kobrase poolt koostamisel Hellenurme mõisa pargi kujundusprojekt, mis on aluseks mõisa pargi tulevasel haljastamisel ja restaureerimisel/rekonstrueerimisel.

Hellenurme mõisa pargi kujundusprojekt kooskõlastatakse eelnevalt Muinsuskaitseametiga

## **8 Ehitistevahelised kujad**

Planeeringujärgselt säilivad olemasolevad või varem planeeritud ehitistevahelised tuleohutuskujad.

Mõisa aia kinnistu lääneossa on parkimisplatsi kõrvale on rajatud 2 tuletõrjevee mahutit ( $2 \times 25 \text{ m}^3$ ), et tuleohu korral tagada hooldekeskuse tarbeks vajalik kogus kustutusvett. Hellenurme mõisa peahoone tuletõrje veevõtukoht lahendatakse paisjärve veevaru baasil järgides siseministri 8. septembri 2000. a määrust nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded“.

Samuti on võimalik tagada tuletõrjeveevõtt Hellenurme veskihoone ette rajatud paisjärve tuletõrje veevõtukohest. Tuletõrjeveevõttu koht on tähistatud. Tuletõrjevett on võimalik veel võtta Ööbikuoru veevõtukohest, asukoht Hellenurme küla, Hellenurme oja ääres. Tuletõrje veevõtukoht on korrastatud sügavus 3 raket ning läbimõõt 1 m.

## **9 Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad**

### **9.1 Veevarustus**

Veevarustus on ette nähtud planeeritavast puurkaevust. Puurkaev on ette nähtud ühe kinnistu vajaduseks ning planeeringuga nähakse ette puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 15 m puurkaevust.

Kinnistu omanik peab tagama juurdepääsu olemasolevate torustike hooldus- ja remonditöödeks.

Veetorustike planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud kannab huvitatud osapool.

### **9.2 Kanalisatsioon ja sadevesi**

Planeeringuala olmekanalisatsioon ja sadeveetorustik on välja ehitatud ja planeeringuga uusi kanalisatsiooni- ega sadeveerajatisi ette pole nähtud.

Kinnistu omanik peab tagama juurdepääsu olemasolevatele torustikele hooldus- ja remonditöödeks.

### **9.3 Soojarustus**

Planeeritav maakütte süsteem paigaldatakse (uputatakse) Hellenurme paisjärve, mille väljund tuleb Hellenurme mõisa pargi kinnistu kirdenurgas asuva puukuur-majandushoone juurest ning kulgeb kuuri eest kuni veetorustiku ühenduseni, kust edasi kulgeb maaküttetorustik paralleelselt veetorustikuga mõisahoone eest, Elva-Palupera-Kähri maantee alt läbi kuni maasoojuspumbani Lõuna-Eesti hooldekeskuse territooriumil. Maakütte torustiku ehitamisel Hellenurme paisjärve kalda alale ei laiene ehituskeeld (alus LKS § 38 lg 5 p 8).

## **9.4 Elektrivarustus**

Planeeringualal asuvad kõrgepinge õhuliinid, madalpinge kaabelliinid ja madalpinge õhuliinid.

Olemasolevaid liine pole planeeringuga kavas ümber tõsta. Tagada tuleb elektriga varustus maasoojuspumbale ning rajatavale välisvalgustusele.

Elektriliinidele tuleb omanikul tagada võrguvaldaja ligipääs. Liinide planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud kannab huvitatud osapool.

## **9.5 Välisvalgustus**

Mänguväljaku ja platvormini viiva tee äärde rajatav välisvalgustus lahendatakse AS Kobrase poolt tehtava Hellenurme mõisa pargi kujundusprojektiga.

Mõisa aia kinnistul on olemasolev välisvalgustus.

## **9.6 Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeritavale kinnistule pole ette nähtud uusi telekommunikatsioonitrasse.

Krundi omanikul tuleb tagada ligipääs olemasolevatele trassidele parandustööde tegemiseks. Trasside planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse huvitatud osapoole poolt.

# **10 Maakasutamise ja ehitamise erinõuded kaitsealustel objektidel**

Maaküttetorustiku paigaldamisel tuleb arvestada mitmete nõuetega. Tööde tegemise ajal tuleb tagada võimalikult vähene negatiivne mõju Hellenurme paisjärvele. Maaküttetorustik, mis paigaldatakse ca 8000 m<sup>2</sup> suurusele alale Hellenurme paisjärve põhja on suletud süsteem ning seetõttu puudub hilisem veekeskonda kahjustav mõju.

Tööd tuleb teostada võimalikult madalveeperioodil ning minimaalsetel veetasemetel, et vältida hõljumi edasikannet. Tööde teostamisel tuleb rakendada tootmistehnoloogilisi, maaparanduslikke, agrotehnilisi, hüdrotehnilisi ning sanitaarmetmeid tagamaks Hellenurme paisjärve kaitse saasteainetega reostamise eest. Torustik paigaldatakse veekogu põhja käätsi, seejuures ei süvendata järve põhja. Tööde teostamisel kasutatav tehnika peab olema töökorras ega tohi põhjustada vee- ega pinnasereostust.

Negatiivse mõju ilmnemisel keskkonnale või veekogule tuleb koostöös ökoloogide, bioloogide vms eriala esindajatega tarvidusele võtta veekogu või keskkonna tervendamise meetmed.

Tööde teostamisel ei tohi tekitada kahju planeeringuala naaberkinnistutele ega Hellenurme paisjärvele, vastasel juhul katab planeeringust huvitatud osapool tekkinud kahjud/kulud õiguslikel alustel. Avariid või selle ohu korral tuleb viivitamatult tarvitusele võtta abinõud avariilise reostuse peatamiseks ja likvideerimiseks.

Peale maaküttetorustiku paigaldamist korrastatakse maapind ning taastatakse Elva-Palupera-Kähri maantee konstruktsioon. Maaküttetorustiku paigaldamisel ei tohi mingil viisil kahjustada olemasolevaid mõisakompleksi kuuluvaid hooneid. Tuleb vältida varisemisohtu või mõrade tekkimist hoonete konstruktsiooni.

Maaküttetorustiku ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

## **11 Keskkonnakaitse abinõud planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Maaküttetorustiku paigaldamisel paisjärve põhja tuleb järgida Arvo Järveti poolt koostatavas Hellenurme Mõisa kinnistul, Mõisa aia kinnistul ja Hellenurme mõisa pargi kinnistul maaküttetorustiku ehitamisega kavandatava tegevuse keskkonnamõjude hindamise aruandes esitatavate nõuetega.

Eelnevate planeeringutega planeeringualale antud keskkonda säästvatel ettekirjutustel tuleb kinni pidada, et tagada võimalikult vähene negatiivne mõju planeeringualale ja seal olevatele objektidele.

Planeeritaval kinnistul tuleb kinni pidada muinsuskaitse-, looduskaitse- ja veeseadusest, kuna planeeritaval alal kehtivad erinevad kaitsevööndid ning neist lähtuvad piirangud erinevatele inimtegevustele.

Vastavalt Palupera valla üldplaneeringule on tavajäätmed kõik jäätmed, mis ei kuulu ohtlike jäätmete hulka. Ohtlikud jäätmed on need, mis vähemalt ühe kahjuliku toime tõttu võivad olla ohtlikud tervisele, varale või keskkonnale. Olmejäätmed on kodumajapidamisjäätmed ning kaubanduses, teeninduses või mujal tekkinud oma koostise ja omaduste poolest samalaadsed jäätmed. Olmejäätmetes võib sisalduda nii tava- kui ka ohtlikke jäätmeid.

Jäätmekäitlus on jäätmete kogumine, vedamine, taaskasutamine ja kõrvaldamine. Jäätmete kogumine on jäätmete kokkukorjamine, sortimine ja segukoostamine nende edasise veo või tekkekohas taaskasutamise või kõrvaldamise eesmärgil.

Jäätmetekitaja ja kinnistu valdaja kohustused on:

- koguda oma kinnistul tekkinud jäätmed ning teavitada kinnistul asuvaid elanikke ja seal töötavaid isikuid jäätmete sorteerimise ja kogumise korraldusest;
- omada piisavas koguses ja suuruses jäätmemahuteid või kasutada jäätmehooldepingu alusel ühismahuteid;
- korraldada jäätmete üleandmist jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale või taaskasutada või kõrvaldada jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele. Kui jäätmetekitaja ja kinnistu valdaja on eri isikud, reguleeritakse nendevaheline kohustuste jaotus üüri-, rendi- või jäätmehooldepinguga;
- võimaluse korral vähendada jäätmete mahtu enne kogumisvahendisse asetamist kokkpressimise teel.

Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

## 12 Servituutide vajaduse määramine

Mõisa aia kinnistu omanikule ja maaküttetorustiku omanikule (juhul kui omanikud erinevad) tuleb vajadusel tagada isiklik kasutusõigus Hellenurme mõisa ja Hellenurme Mõisa pargi kinnistute piires rajatud maaküttetorustiku osadele nende hooldus- ja remonttöödeks.

Määrata liiniservituudid ehk isiklikud kasutusõigused naaberkrunte teenindavatele tehovõrkudele tehovõrkude valdajate kasuks.

## 13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- Hoonetevaheline hea nähtavus, jälgitavus ja valgustus
- Konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- Tagumiste juurdepääsude vältimine
- Hea vaade ühiskasutatavatele aladele
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (videovalve)
- Atraktiivsed materjalid, värvid
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (pingid, prügikastid, märgid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad
- Üldkasutatavate alade korrashoid
- Parklate planeerimine rahvarohkesse keskkonda/tiheda asustusega kohta/elavatele aladele, mis omavad ka elamurajooni funktsiooni.

## 14 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeritavatele kinnistutele kehtivad järgmised kitsendused:

- kohustuslik kallasrada (4 m põhikaardil olevast veepiirist);
- veekaitsevöönd (10 m põhikaardil olevast veepiirist);
- vee ehituskeeluvöönd (50 m põhikaardil olevast veepiirist);
- vee kaldakaitsevöönd (200 m põhikaardil olevast veepiirist);
- Elva-Palupera-Kähri maantee teekaitsevöönd (50 m välimise sõiduraja teljest);
- Hellenurme-Middendroffi maantee teekaitsevöönd (asulasiseselt 20 m tee servast);
- Hellenurme-Palu-Räbi tee teekaitsevöönd (10 m tee servast);
- Hellenurme kuivati-Särevi tee teekaitsevöönd (10 m tee servast);
- Elektri madalpinge ja kõrgepinge maakaablite ja õhuliinide kaitsevööndid (1-10 m trassi keskelt mõlemale poole trassi);
- Kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd (5 m trassi keskelt mõlemale poole trassi);
- Veetorustike kaitsevöönd (3-5 m trassi keskelt mõlemale poole trassi);
- Sidekaabli kaitsevöönd (2 m trassi keskelt mõlemale poole trassi).

Lisaks asub suur osa planeeringualast muinsuskaitse ühises kaitsevööndis, Elva jõgi on

Hellenurme mõisa maa-ala ja mõisa aed maa-ala detailplaneering Palupera vallas

Natura 2000 kaitsealune jõgi (hoiuala) ja Hellenurme mõisa park on osa Hellenurme Lastekodu pargi kaitsealast. Planeeringualal on ka kohalik kaitseala.

Planeeritaval maaküttetorustikul on 1 m laiune kaitsevöönd mõlemale poole torustikku ning puid ei ole soovitatav istutada torustikule lähemale kui 2 meetrit.

## **15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

## **16 Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine ja ümbertõstmine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Enne planeeringu vastuvõtmist ja kehtestamist tuleb lõpule viia Hellenurme Mõisa kinnistul, Mõisa aia kinnistul ja Hellenurme mõisa pargi kinnistul maaküttetorustiku ehitamisega kavandatava tegevuse keskkonnamõjude hindamise aruanne.

Käesoleva planeeringuga kavandatu elluviimine ehk rajamine peab toimuma enne Hellenurme mõisa pargi korrastus- ja haljastustöid, mida teostatakse AS Kobrase poolt koostatava kujundusprojekti järgi.

Rajamistööde tegemisel on oluline vastava spetsialisti kontroll ja järelevalve teostamine planeeringualal ehituse jooksul/kestel.

Kõik detailplaneeringut täpsustavad projektid tuleb kindlasti eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

## **17 Joonised**

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- 1) Detailplaneeringu tugiplaan M 1: 1000
- 2) Detailplaneeringu põhijoonis M 1: 1000

## 18 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte koondtabel

Kooskõlastav asutus

Kooskõlastuse sisu

### Palupera Vallavalitsus

.....  
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### Keskkonnaameti Põlva-Valga-Võru regioon

.....  
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### Valgamaa Päästeteenistus

.....  
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### Valgamaa Muinsuskaitseamet

.....  
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### Lõuna Teedekeskus

.....  
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

## **19 Joonised**

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- 3) Detailplaneeringu tugiplaan M 1: 1000
- 4) Detailplaneeringu põhijoonis M 1: 1000