Merilo Grupp OÜ

Töö nr:
Asukoht: Palupera vald Hellenurme küla
Tellija: Palupera vald

Hellenurme mõisa maa-ala detailplaneering

Koostas: Marek Merilo

Palupera
2003

PDF Creator - PDF4Free v2.0 http://www.pdf4free.com

SISUKORD

A SELETUSKIRI....3
1. Eesmärk.... 3
2. Koostamise alused 3
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend külakeskkonnas.... 3
4. Olemasoleva olukorra analüüs, lahenduse külaehitusliku idee kirjeldus.... 4
5. Krundijaotus 5
6. Külaehituslikud nõuded ehitistele, kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele, samuti haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ja keskkonnakaitse abinõud 5
7. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.... 5
8. Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus 5
9. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealustel objektidel 6
10. Servituutide vajadus.... 6
11. Kehtestatud planeeringu vaidlustamine 6

B JOONISED

1. Situatsiooni skeem....8
2. Olemasolev olukord....9
3. Põhijoonis....10

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste kokkuvõte.... 11

D LISAD

1. Palupera Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta.... 13
2. Väljavõte ajalehest Otepää Teataja detailplaneeringu algatamise kohta.... 14
3. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll I....15
4. Detailplaneeringu I avalikust arutelust osavõtjad....18
5. Väljavõte ajalehest Otepää Teataja II avaliku arutelu kohta.... 19
6. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll II....20
7. Detailplaneeringu II avalikust arutelust osavõtjad....21
8. Muinsuskaitseameti kooskõlastus....22
9. Valga Teedevalitsuse kooskõlastus....23
10. Valgamaa Päästeteenistuse kooskõlastus....26
11. Valgamaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus....27
12. Riigi kaitse all oleva kinnismälestise kaitsekohustuse teatis.... 28
13. Palupera Vallavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku väljakuulutamise kohta....31
14. Väljavõte ajalehest Valgamaalane detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta....32
15. Väljavõte ajalehest Otepää Teataja detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta.... 33

PDF Creator - PDF4Free v2.0 http://www.pdf4free.com

A SELETUSKIRI

1. Eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk on maa-ala jagamine kruntideks, kasutamise sihtotstarbe muutmine, planeeritavate kruntide ehitusõiguse ulatuse ja servituutide vajaduse määramine. Detailplaneering koostatakse eesmärgiga taotleda üldplaneeringu osalist muutmist.

2. Koostamise alused

Maa-ala asub Palupera valla üldplaneeringuga (ÜP) kehtestatud (KO 1999, 12, 177) detailplaneeringu kohustusega alal hajaasustuses. Detailplaneering algatati Palupera vallavolikogu otsusega nr 30 14.12.2001.

Vastavalt PES § 2 lg 1 on maa-alade kruntideks jagamine ja olemasolevate kruntide piiride muutmine detailplaneeringu (DP) kohustusega aladel lubatud vaid KOV kehtestatud DP alusel. MRS § 29 lg 1 p 4 alusel on munitsipaalomandisse taotletava maa osas nõutav taotluse põhjendus koos vastava kehtiva planeeringuga, üldjuhul DP-ga.

Palupera vallavolikogu algatas DP 8,5 ha ulatuses, nimetades maa-ala Hellenurme Mõisa maa-alaks. Planeeringualuseks maa-alaks võeti seega ÜP-ga määratletud maa-alast natuke erinev ala, kuna üle riigitee jäävale alale algatatakse omaette planeering.

Hellenurme Mõisa maa-alal ei ole eelnevalt kehtestatud detailplaneeringuid, samuti pole teostatud uuringuid. On vaid mõisapargi rekonstrueerimisprojekt (Kobras AS Töö nr K 31/030 aastast 2001) ja geodeetiline mõõdistus (geodeetiline uurimistöö tehti 2001.aasta oktoobris ja objekt mõõdistati elektrontahhümeetri abil mõõtkavas 1:500).

Seniseid kokkuleppeid maakasutuse kitsendamise kohta ei ole.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend külakeskkonnas

Hellenurme Mõisa maa-ala asub Valgamaal Palupera vallas Hellenurme külas endisel Hellenurme 1 maaomandil, mille omanikuks oli 1940. aastal maksualuste maaüksuste nimekirja alusel (jrk nr 352) Leo Middendorff.

PDF Creator - PDF4Free v2.0 http://www.pdf4free.com

Ühest küljest piirneb maa-ala Elva-Palupera-Kähri riigimaanteega ja teisest küljest kohaliku Hellenurme-Palu-Räbi maanteega. Hellenurme Mõisa maa-ala külgneb järgmiste kinnistutega: Lehtse, Loosi, Kalda, Kohvik-baari, Veski, PBK ja Hellenurme viilhalli. Maa-ala läbib Elva jõgi (sealhulgas mõisapargi koosseisu jääv Hellenurme veehoidla). Hoonetest asuvad maa-alal riikliku kaitse all olev 18.-19 sajandist pärinev barokkstiilis Hellenurme mõisahoone (kuulub Palupera vallale, alus Valga Maavalitsuse hooneregistri teatis nr 1495 18.10.2000) ja ajutine laudehitis – puukuur-majandushoone. 19. sajandi III veerandil rajatud mõisapark on Looduskaitseregistris olev objekt (PAK 31), samuti arhitektuurimälestis (3-k). Planeeringualal asub Hellenurme paisjärve äärne kalatiik, mille rajas akadeemik Middendorff.

Planeeringujärgselt tehakse ettepanek Hellenurme mõisapargi välispiiri üle jõe paikneva pargi osas muuta. Kaitsealuste parkide kaitse-eeskiri peaks kehtima ka nimetatud jõeäärsel alal.

4. Olemasoleva olukorra analüüs, lahenduse külaehitusliku idee kirjeldus

Olemasolev olukord: on olemas valla üldplaneering. Üldplaneerigu järgi on maa-ala detailplaneeringu kohustusega alal hajaasustuses, sihtotstarbega sotsiaalmaa.

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Hellenurme Mõisa maa-ala kaheks krundiks: Hellenurme mõisapark pindalaga 7,7 ha ja Hellenurme mõis pindalaga 0,4 ha. DP eesmärgiks ei ole kummagi maatüki sihtotstarbe muutmine, vaid krunditi sihtotstarbe alaliigi määratlemine. Hellenurme mõisapargi sihtotstarve sotsiaalmaa (Ü, 005) oleks alaliigilt üldmaa (Üm, 0051) ja Hellenurme mõis oleks alaliigilt ühiskondlike hoonete maa (Üh, 0050). Seega üldplaneeringuga määratud olukorda maa-ala sihtotstarvete osas ei muudeta.

Hellenurme mõisapark on tähelepanuvääriva väärtusliku maastikumiljööga ala, kus tuleb tähelepanu pöörata sellele, et alal säiliks väljakujunenud omapärane looduslike motiivide ja vormide suhe. Vältida tuleb kõiki piirkonnale omadustelt või väljanägemiselt võõraid elemente. Kobras AS poolt on koostatud mõisapargi rekonstrueerimise projekt.

Kehtivas Palupera valla ÜP-s on munitsipaliseeritavate alade nimekirjas ka Hellenurme Hooldekodu alune maa, park ja lisas joonisel nr 1 on piiratud ka oletatav maa-ala, mis veel ei näita omandit. Käesoleva DP koostamise ajaks on lisainfo põhjal vajalik liita Hellenurme mõisapargi koosseisu lisaks mõisahoone ümbrusele ka park üle jõe, mille samuti istutas akadeemik von Middendorff. Nimetatud pargiosa oli kunagi kolm kilomeetrit pikk, selles paikneb ka akadeemiku rajatud kalatiik. Detailplaneering koostatakse sellest alast osale, kus puuduvad teised taotlejad ja kus läbi munitsipaliseerimismenetluse tagatakse väärtusliku miljöö alalhoid ja korrastamine. Maa-ala lõunapoolses tipus lõpeb planeeringuala ja ühtlasi ka munitsipaalomandisse taotletav ala kohaga, kus kunagi asus “proua sild”, mille akadeemik lasi ehitada oma naise auks. See oli kaardus käsipuudega sild üle jõe. Mõisahoonet haldaval mittetulundusühingul ja kohalikul omavalitsusel on plaanis see taastada.

PDF Creator - PDF4Free v2.0 http://www.pdf4free.com

5. Krundijaotus

Olemasolev krundijaotus ja kitsendused on toodud joonisel 2.

Detailplaneeringu ala (8,5 ha) jagatakse käesoleva DP-ga kaheks krundiks: Hellenurme mõisapark pindalaga 7,7 ha ja Hellenurme mõis pindalaga 0,4 ha.

Maa-alal asuvad järgmised kitsendusi põhjustavad objektid:

1. Elva-Palupera-Kähri riigimaantee. Teeseadusest tulenevalt tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja keskelt.
2. Avaliku kasutusega Elva jõgi. Vastavalt Ranna ja kalda kaitse seadusele ja Veeseadusele ehituskeeluvöönd 50 m, kallasrada 4 m, veekaitsevöönd 50 m ja kaldakaitsevöönd 200 m jõe kaldast. Hellenurme mõisa maa-alal moodustab Elva jõgi suures osas Hellenurme paisjärve (kood 20581/210182), mis on samuti määratud Vabariigi Valitsuse määrusega avalikuks kasutamiseks.
3. Hellenurme mõisahoone (18. sajandi II pool) on ajalooline mälestis (kood 630) ja vastavalt Muinsuskaitseseadusele seab maa-alale kitsendusi.
4. Kehtiva ÜP-ga avalikuks teeks nimetatud Hellenurme-Palu-Räbi teelõik, millega planeeringualune maa külgneb. Teeseadusest tulenevalt tee kaitsevöönd 20-50 m telgjoonest.
5. Hellenurme mõisapark – avaliku kasutusega looduskaitsealune mõisakompleksi kuuluv park, ajaloomälestis XIX sajandist (kood 3-k, 31-PAK). Järgida tuleb Kaitstavate loodusobjektide seadust ja Metsaseadust.

6. Külaehituslikud nõuded ehitistele, kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele, samuti haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ja keskkonnakaitse abinõud

Hellenurme mõisa pargi ehitusõigust käesolev DP ei muuda.

7. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Teid Hellenurme mõisa detailplaneeeringualal ei ole. Ala vaid piirneb teedega, mis toovad kaasa vastavad kitsendused (vt p 5). Hellenurme mõisa maa-ala kruntidele on võimalik juurde pääseda vastavalt joonisele riigi maanteelt, kohalikult maanteelt (mis ei ole tupiktee ja võimaldab seega juurdepääsu mõlemalt poolt), kallasrajalt, aga ka mõisahoone esiselt õuealalt.

8. Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

Hellenurme mõisa maa-ala läbib madalpingeliin, mis annab toite mõisahoonele. Teised liinid puuduvad. Hellenurme mõisa maa-alale tulevad välja ka vee- ja

PDF Creator - PDF4Free v2.0 http://www.pdf4free.com

kanalisatsioonitrass. Hellenurme küla renoveeritud veetrass nimelt lõpeb mõisahoones ja kanalisatsioonitrassi üks haru algab hoonest.

9. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealustel objektidel

Hellenurme mõisa maa-alal asub 18.-19. sajandist pärinev Hellenurme mõisa peahoone, mis on tunnistatud arhitektuurimälestiseks Kultuuriministri 12. augusti 1999 määrusega nr 16 (RTL 1999, 122, 1665). Kaitsevööndi laius on 50 m mälestise väliskontuurist, kuna mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti.

10. Servituutide vajadus

Seadustest tulenevad kitsendused on toodud ära p 5.

11. Kehtestatud planeeringu vaidlustamine

Kehtestatud planeeringut on õigus vaidlustada ühe kuu jooksul (arvates päevast, mil isik sai või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest) kohtus isikutel, kelle kirjalikke eteepanekuid avaliku väljapaneku (antud juhul puuduvad) ja järelvalve käigus ei arvestatud. Järelvalve teostaja võib planeeringut vaidlustada ka juhul, kui planeering on vastuolus seadusega või maakonnaplaneeringuga või kui kohalik omavalitsus lükkab tagasi maavanema ettepaneku planeeringu korrigeerimiseks. Kohus peatab ja /või kohaliku omavalitsuse volikogu tühistab detailplaneeringu.

PDF Creator - PDF4Free v2.0 http://www.pdf4free.com