

MTR reg. Nr. EP10033667–0001

T nr. 2–1/05/2

Tellija: Palupera vallavalitsus

PALUPERA VALD
Lustimäe maa-ala detailplaneering

Juhataja

T.Mugra

Autor

P.Alekand

Vastutav spetsialist

K.Raadla

Tartu 2005

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. Planeeringuala kirjeldus	3
1.1. Planeeritava ala asukoht	3
1.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
2. Planeeringu lahendus	4
2.1. Planeeringuala juhtfunktsioonid.....	4
2.2. Liikluskorraldus.....	4
2.3. Ehitiste vahelised kujad.....	5
2.4. Arhitektuursed nõuded	5
2.5. Haljastus ja vertikaalplaneerimine	5
2.6. Tehnovõrgud	5
2.7. Keskkonnakaitse abinõud.....	5
2.8. Servitudid	6
2.9. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused	6
2.10. Planeeringu rakendamise võimalused	6
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate kahjude hüvitaja.....	6
3. Projekteerimise lähtetingimused	6
4. Fotod	8
5. Lisad	11
<i>LISA 1. PALUPERA VALLAVLITSUS, KORRALDUS 14.01.2005.a. nr.2-1/05/2</i>	12
<i>LISA 2. Lustimäe maa-ala detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD</i>	13

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

JOONISED:

Joonis nr.1.	Tugiplaan	M 1:2000
Joonis nr.2.	Põhiplaan	M 1:2000

SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Palupera vallas Mäelooga külas asuva Lustimäe maa-ala väärtuslikku maastikumiljööd säilitada ja väärtustada. Antud maa-ala on üldplaneeringus määratletud kui maatulundusmaa. Kohalik omavalitsus soovib läbi detailplaneeringu muuta Lustimäe maa-ala üldkasutatavaks maaks ning taotleb planeeringujärgselt selle munitsipaalomandisse.

Detailplaneeringuga määratakse moodustatava Lustimäe maaüksuse:

- maaüksuse piir;
- maa sihtotstarve;
- õiguslik alus hoonestuse projekteerimiseks;
- juurdepääsuteed;
- heakorrastus.

1. Planeeringuala kirjeldus

1.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala suurusega 3,6ha asub Valgamaal Palupera vallas Mäelooga külas, Elva jõe kaldal 1,3km kaugusel Hellenurme alevikust.

1.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Lustimägi on looduse maastikulise üksikobjektina looduskaitseregistris (MYK 220). Ala maastikuliseks väärtuseks on reljeef, Elva jõgi ja puistu liigiline mitmekesisus.

Lustimägi on seotud akadeemik A.T.Middendorffi tegevusega, kes istutas siia pargitaolise puistu lindude pesitsemiskohaks. Mõningail andmetel kasvab siin 36 puu- ja põõsaliiki.

Lustimägi on Elva jõe kallasrajaga ühendatav Vitipalu matkaradadega ja Hellenurme mõisapargiga. Seetõttu on ala kujundatav Elva-Otepää suunal matkajatele puhkekohaks ja kohalikele elanikele perepuhkuse väljasõidukohaks.

Käesoleval ajal on ala hooldamata, metsaalune risustunud ja vaated võsarindega suletud.

2. Planeeringu lahendus

2.1. Planeeringuala juhtfunktsioonid

Sihtotstarbelt on ala planeeritud üldkasutatavaks maaks (Üm, 016). Juhtfunktsioonilt on ala jaotatud puhkeala teenindustsooniks, parkmetsaks ja haljasmaaks.

Teenindustsoon (PL) on planeeritud ala põhjanurka väljapoole Elva jõe ehituskeelu vööndit olevale lagendikule (fotod 1 ja 2). Tsooni koondatakse planeeringu lähtetingimustes (vt. lisa 1) loetletud puhkerajatised – varjualune, piknikulauad, lõkkekoht, ökokäimla ja infotahvel. Arvestades ala kasutamist ka perepuhkuse väljasõidukohana tuleks ala kujundusprojekti koostamisel ette näha tsoonis ka mängurajatisi lastele.

Parkmetsa tsoon (PT) Säilitamaks A.T.Middendorffi pargist allesjäänud puu- ja põõsaliike on teenindustsoonist üle jäänud jõe vasakkalda ala planeeritud turismi- ja väljasõidukohana parkmetsamaana.

Haljasmaa tsoon (HL) Jõe paremkalda ala on planeeritud hooldatavaks looduslikuks haljasmaaks.

2.2. Liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on ette nähtud Hellenurme-Mäelooga kohalikult teelt läbi Kalde ja Hellenurme keskasula reoveepuhasti katastriüksuste olemasoleva kruusatee kaudu. Biotiikide juurde tuleb reserveerida ka ala autode parkimiseks väljasõidupuhkajatele (foto 3). Parkimisalalt algavad jalgteed. Loodepoolne neist viib puhkeala teenindustsooni, mööda planeeringuala loodepiiri. Loodepiirile on kujunenud vana põllutee kinnikasvamisel põllumassiivi poolt omanäoline koridor mida võiks kujundada hooldusraidega alleeks. See peab olema sõidetav ka kergetele teenindusmasinatele. Samuti ka kraavile ettenähtud sild, sild lahendatud selliselt, et takistada külastajate sõitmist teenindusalale.

Teine jalgrada viib parkimisalalt jõe vasakkalda kaldarajale ja sealt villavabriku varemete kohalt harurajana teenindustsooni. Teenindustsoonist pääseb edasi Vitipalusse

suunduvale kallasrajale mööda sälkoru veeru kulgeva haruraja kaudu. Vana villavabriku varemeid on planeeritud eksponeerida, pääsuks varemete juurde on Elva jõest ülepääsuks planeeritud sild või purre. Sild või purre projekteerida selliselt, et kanuusõitjatel oleks võimalik selle alt läbi sõita.

2.3. Ehitiste vahelised kujad

Planeeritud varjualune on planeeritud selliselt et vastab Eesti Projekteerimismääruste EPN 10.1 "Ehitise tuleohutus", kus on ettenähtud TP3 klassi kuuluvate hoonete nõuetele.

2.4. Arhitektuursed nõuded

Planeeritavale varjualuse tüüpi hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 5m. Katusekattena kasutada looduslikke materjale (puit, roog, mäta) ja katusekalle lubatud vahemikus 10°...50°. Rajatav hoone ja ökokäimla peavad olema ühtses stiilis ning hästi sobima looduskeskkonda. Välisviimistluses kasutada ümarpuitu, servamata planku või hõõveldamata lauda, mida võib ilmestada loodusliku kiviga.

2.5. Haljastus ja vertikaalplaneerimine

Olemasoleva kõrghaljastuse (mets) kujundamisel jälgida olemasolevat miljööväärtust ja kaitsetingimusi (vt. punkt 3. Projekteerimise lähtetingimused). Vaatesektorite avamisel jälgida, et vanad villavabriku varemed oleksid jälgitavad kõikidest strateegilistest vaatekohtadest.

Vertikaalplaneeringu käigus, olemasoleva reljeefi muutmine keelatud.

2.6. Tehnovõrgud

Tehnovõrgusid planeeringualale ei ole ette nähtud.

2.7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualale rajada ökokäimla ning paigaldada prügikonteinerid.

2.8. Servitudid

Servitudide seadmise vajadus puudub.

2.9. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringuala on tervenisti kaitseala (Lustimägi MYK220) siis kõik tegevused peavad toimuma Looduskaitseadusele ning kooskõlastatud kaitseala valdajaga Valgamaa KKT.

2.10. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringu lahenduse realiseerimiseks vajaliku infrastruktuuri (juurdepääsutee) planeeringu piires ehitab välja arendaja

2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringu rakendamisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hoonete ja rajatiste ei takistaks naaberkruntide kasutamise võimalusi, nii ehitamise kui ka edaspidises kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3. Projekteerimise lähtetingimused

Puhkeala kujunduse ja rajatiste tehnilise projekti koostamisel tuleb jälgida ala kaitsetingimusi ja olemasolevat miljööväärtusi.

Selleks tuleb lähtuda järgmistest tingimustest.

1. Puhketeeninduslike rajatiste materjalina tuleb kasutada põhiliselt ümarpuitu ja maakive.

2. Elva jõe sild projekteerida nii kõrge, et kanuusõitjad pääseksid selle alt läbi.
3. Kraavile planeeritud sild projekteerida teenindavale kergetranspordile ja suletav küllastajate autodele.
4. Pargi haljastuse kujundamiseks tuleb teha puude pargimajanduslik hindamine ja võimalusel määrata pargi algne kujunduskontseptsioon. Viimane kujundusraidega võimaluste piires taastada – näiteksallee loodusrajal.
5. Pargiala puistu järelkasvu jätmisel ja istutamisel taotleda pargi esialgset puuliikide mitmekesisust ja lindude pesapaikade rohkest.
6. Väheväärtuslike puude ja võsa eemaldamisega avada teenindustsoonist vaated jõele (fotod 4 ja 5) ja teiselpool jõge olevale künkale haljasmaal (foto 6)
7. Näha ette jõe puhastamine puidu- ja oksarisust ning vaatesektorites ka vasakkalda põõsastikust.

4. Fotod

Foto 1 Vaade Lustimäe hoonestusalalt lagendikule (teenindustsoon)



Foto 2 Vaade Lustimäe lagendiku põhjapoolse sätkorule(teenindustsoon)



Foto 3 Vaade biotikide esisele parkimisalale



Foto 4 Vaade teenindustsoonist Elva jõele



Foto 5 Vaade teenindustsoonist Elva jõele



Foto 6 Vaade teenindustsoonist Elva jõele



5. Lisad

LISA 1. PALUPERA VALLAVLITSUS, KORRALDUS

14.01.2005.a. nr.2-1/05/2

LISA 2. Lustimäe maa-ala detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

NR	KOOSKÕLASTUS (TINGIMUSED)	KUUPÄEV	ALKKIRI, PITSAT NIMI, AMET VÕI KINNISTU NIMI