

**TÖÖ: FI 0412**

**TELLIJA: PALUPERA VALD**

**HELLENURME KÜLA,  
PALUPERA VALD,  
VALGAMAA**

**“MÕISA - AED” MAA-ALA  
DETAILPLANEERING**

**Juhatuse liige:**

**V. Teslon**

Tallinn 2004.a.

## KÖITE KOOSTASID:

Arhitekt:

Ülle Kupri

Insener:

Vello Teslon

## TÖÖ KOOSSEIS:

1. Seletuskiri
  - 1.1. Üldosa.
    - 1.1.1. Lähteandmed
  - 1.2. Olemasolev olukord. Asukoht.
  - 1.3. Planeering.
    - 1.3.1. Planeeringu eesmärk.
    - 1.3.2. Hoonestuskava.
    - 1.3.3. Haljastus ja heakord.
    - 1.3.4. Kuritegevuse riskide vähendamine.
    - 1.3.5. Jäätmehooldus.
    - 1.3.6. Veevarustus ja kanalisatsioon.
    - 1.3.7. Soojustarustus.
    - 1.3.8. Elektritarustus.
    - 1.3.9. Tänavavalgustus.
    - 1.3.10. Telefoniühendused.
    - 1.3.11. Tuleohutusnõuded.
    - 1.3.12. Teed, parkimine.
    - 1.3.13. Tehnilised näitajad.
2. Lisad:
  - 2.1. Palupera Vallavalitsuse otsus 15.04.03 nr. 1 - 1/18 Mõisa aed maa - ala detailplaneeringu algatamiseks.
  - 2.2. Lähteülesanne Hellenurme küla Palupera vald Valgamaa "Mõisa Aed" maa - ala detailplaneerimise koostamiseks.
  - 2.3. Väljavõte Otepää Teatajast 24. aprill 2003. Palupera Valla teated: Algatati Mõisa aia uus detailplaneering.
  - 2.4. Mõisa Aed maa - ala avaliku arutelu protokoll 15.05. 2003.a.
  - 2.5. Otepää Teataja 22. mai 2003. Teadmiseks: Hellenurme Mõisa aia detailplaneeringust.
  - 2.6. "Mõisa aed maa - ala avaliku arutelu II " protokoll 20.06.-2003.a.
  - 2.7. Lähteülesanne Lõuna - Eesti Hooldekeskuse vee ja reovee äravoolu ning puhastamise lahendamiseks 13.08.04 nr. 7 - 1.2/04/282.
  - 2.8. Eesti Energia AS tehnilised tingimused 22.07.2004 nr. 50284.
  - 2.9. Elioni Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 06.09.2004 nr. 3040322.
  - 2.10. Kooskõlastus Kagu TV-ga: Ehituspiir 20 m riigimaantee teljest. 12.07.04. Kagu TV juhataja.
  - 2.11. Õiend restitutsiooninõude puudumise kohta. 28.08.2001.
3. Graafiline osa:
  - 3.1. Situatsiooniskeem. DP - 1
  - 3.2. Planeeritava maa - ala kontaktvööndi analüüs. DP - 2
  - 3.3. Tugiplaan. DP - 3
  - 3.4. Põhijoonis. DP - 4
  - 3.5. Tehnovõrkude koondplaan. DP - 5
  - 3.5. Vertikaalplaneerimine. DP - 6
4. Kasutatud alusmaterjalid:

- 4.1. Palupera Valla üldplaneering. Kehtestatud Palupera Vallavolikogu määrusega 11.05.1999.a. nr. 10.
- 4.2. Detailplaneeringuala "Mõisa Aed" Hellenurme külas, Palupera vallas, 1 Valgamaal. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. Koostatud Alus - Geoloogia OÜ poolt 10.09.04 töö nr. 24074.
- 4.3. Hellenurme aleviku kavandatava hooldekodu planeerimisala "Mõisa Aed" dentrooloogiline hinnang. Koostatud Kobras AS poolt 10.09.04. Töö nr. N 291.

## SELETUSKIRI

### **1.1. Üldosa**

#### ***1.1.1. Lähteandmed.***

Hellenurme Mõisa Aed maa - ala detailplaneeringu on algatanud ja tellinud Palupera Vallavalitsus.

Planeerimise aluseks on Palupera Vallavalitsuse otsus 15.04.2003.a. nr. 1 - 1/18.

Planeeritava maa - ala suurus on 2.4 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine.

Geodeetiline alusplaan on mõõdistatud Merilo Grupp OÜ poolt, töö nr. 469, 05.02. 2004.

Krundi dendroloogiline hinnang on koostatud Kobras AS poolt, töö nr. N 291, 10.09.2004.

Maa - alale on tehtud ehitusgeoloogiline uuring OÜ Alus - Geoloogia poolt, töö nr. 24074, 10.09.04.

Väljastatud on Eesti Energia AS ja Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused, lähteülesanne vee ja reovee äravoolu ning puhastamise lahendamiseks.

### **1.2. Olemasolev olukord. Asukoht.**

Planeeritav ala asub Valga maakonnas Palupera vallas Hellenurme külas jätkuvalt riigi omandis oleval maal.

Planeeritav territoorium jääb Elva - Palupera - Kähri ja Hellenurme - Middendorffi teede vahele.

Maa - ala on põhjast, idast ja läänest piiratud sõiduteedega. Lähedal asuvad endine mõisa-hoone ( praegune hooldekodu - lasteaed ), mõisapark, Elva jõe paisjärv koos vesiveskiga ja Palupera vallamaja.

Planeeritav maa - ala on ümbritsetud elamu-, põllumajanduslike tootmishoonete- ja maatulundusmaadega. Ala reljeef on ühtlase langusega ida - lääne suunas.

Kõrghaljastus paikneb maa - ala ida ja lääneosas ning on kohati võsastunud.

5.

Põhja- ja läänepoolse tee ääres paikneb mõisaaegne kiviaed, mis on ca 105 m pikkune, ca 2.5 m kõrgune. Kiviaiale on planeeritud 15 m kaitsevöönd.

Hellenurme - Middendorffi tee ääres kasvavad iidset tammed ja vahtrad, moodustades allée.

Ala kesk- ja lõunaosas on avatud rohumaa, üksikute marjapõõsaste ja viljapuudega.

Krunti läbivad idas 10 kV kõrgepingeliin (kaitsevööndiga 21 m) ja läänes 0.4 kV madalpingeliin (kaitsevööndiga 4.6 m).

### **1.3. Planeering.**

#### **1.3.1. Planeeringu eesmärk.**

- Maa sihtotstarbe muutmine.
- Planeeritava krundi ehitusõiguste määramine.
- Servituutide määramine.
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete seadmine.
- Tehnovõrkude lahenduse koostamine.

#### **1.3.2. Hoonestuskava.**

Planeeritav jätkuvalt riigi omandis olev maa on käesoleva tööga muudetud 100 % sotsiaalmaaks (üh 100 %) detailplaneeringu liigi järgi.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on antud maa - ala tähelepanu vääriva miljööga (Palupera valla üldplaneering, kehtestatud 11.05. 1999, määrus nr. 10). Miljööd väärtustab mõisaaegne kiviaed ja allée.

Planeeritava ala kavandatud hoonestustiheduse koefitsient (K) on 0.17. Hoonetealune pind on planeeritud ca 3600 m<sup>2</sup>.

Reljeefist tingituna on planeeritud sotsiaalhoolekandeesutuse eluhooned astmeliselt: läänepoolne eluhoone on 0.9 m kõrgemal ja idapoolne eluhoone 0.9 m madalamal keskmiste eluhoonete ja teenindushoone suhtes. Ühenduskoridoride pikikalle peab vastama liikumis-puuetega hoolealuste liikumisvõimalustele.

Krundile on planeeritud ehitada 52 elutoaga 120 - kohaline sotsiaalhoolekandekeskus, mille eluhooned ehitada 1 - korruselisena ja teenindushoone 2 - korruselisena. Eluhoonetele tagada 15.0 m distants, tagamaks nõutav insolatsiooni ning loomulik valgustus eluruumides.

Katuseharjad on risti või paralleelsed Hellenurme - Middendorffi maanteega.

6.

Tulepüsimisklass on hoonetel TP 1, katusekalle  $15 \div 35^0$ , harja kõrgus maksimaalselt 8 m.

Hoonete fassaadiviimistluseks võib olla telliskivivooder või krohv, katusekattteks plekk- või kivikate.

Hoonete projekteerimisel arvestada miljöoga, säilitada mõisaaegne allee. Olemasolev mõisa-aegne maakivimüür renoveerida ja tagada 15 m kaitsevööndi.

Hoonestamisel pidada kinni 20 m teede kaitsevöönditest ja elektriliinide kaitsevöönditest.

### **1.3.3. Haljastus ja heakord.**

Planeeritavale maa - alale on koostatud Kobras AS poolt dendroloogiline hinnang (töö nr. 291, 10.09.2004 ), millega on antud olemasoleva puittaimestiku liigiline koosseis ja kirjeldus, tervislik seisund ning raiete vajadus.

Käesoleva planeeringu järgi on vaja maha võtta 11 puud, millest 6 on halvas seisukorras vanad õunapuud, 2 saart, 2 haaba ja 1 toomingas.

Ehituse ajaks tuleb sissesõiduteede lähedal kasvavate puude tüved kaitsta.

Planeeritaval maa - alal rajada sadevete ärajuhtimiseks krundi ida ja lääneossa kraav. Krundi läänepiiril Elva - Palupera - Kähri tee kraav puhastada kuni Hellenurme veehoidlasse suubuva ojani. Hellenurme - Middendorffi teele ehitada truurp....

Krunt piirata 1.2 m kõrguse metallpostidel võrkpiirdega.

Krundile planeeritavad sõidu- ja kõnniteed valgustada, teede äärde paigaldada tänavamööblit ( pingid, lauad, prügikastid jne. ).

Eluhoonetevahelised astmelised terrassid kujundada väikevormidega puhkealadeks.

### **1.3.4. Kuritegevuse riskide vähendamine.**

Planeeritav ala paikneb piirkonnas, kus on keskmisest madalam kuritegevuse tase. Lähedal ei ole objekte, mis põhjustaks kõrgendatud kuritegevuse riske.

Hoolekandekeskuse territoorium eraldada aiaga ja valgustada. Vajadusel näha ette hoolekandekeskuse turvateenistus.

7.

### **1.3.5. Jäätmehooldus.**

Jäätmete kogumiseks on krundi lääneossa planeeritud prügikonteinerite katusealune.

Jäätmete kogumine ja äravedu korraldada vastavalt jäätmekäitluse arengukavale ja vastavalt jäätmekäitluse ettevõttega sõlmitud lepingule.

Ohtlikud jäätmed koguda eraldi lukustatavasse konteinerisse.

Jäätmed sorteerida nende tekkekohas eraldi konteineritesse vastavalt alljärgnevale jaotusele:

1. Toidujäätmed.
2. Ohutud segaolmejäätmed.
3. Bioloogilised jäätmed ( pampersid ).
4. Teravad jäätmed ( süstla nõelad, ziletid jne. ).
5. Vanapaber ja papp.
6. Klaastaara.
7. Plasttaara.
8. Vanametall.
9. Aiajäätmed.
10. Ehitusjäätmed ( põlevad ja mineraalsed eraldi ).

Ehitusetapis ehitusjäätmete kogumise ja äraveo eest vastutab ehitaja.

### **1.3.6. Veevarustus ja kanalisatsioon.**

#### **1.3.6.1. Veevarustus.**

Planeeritava hooldekodu arvutuslik veevajadus on 24.0 m<sup>3</sup>/ööp., 2.7 m<sup>3</sup>/h max. Hooldekodu varustatakse veega Hellenurme küla veevarustuse süsteemist, planeeritav veetoru monteerida hooldekodu - lasteaia veetoriga. Veetoru monteerida plasttorust PE PN 10 Ø 63 × 5.8 mm.

Soe vesi valmistada katlamajas mahtboileriga.

Tuletõrjevee varuks on planeeritud 2 klaasplastist mahutit a' 25 m<sup>3</sup>. Arvutuslik tuletõrjevee vajadus 5 l/s kolme tunni jooksul. Nõuetekohane tuletõrjevee veevõtukoht on võimalik ehitada jõe äärde.

#### **1.3.6.2. Kanalisatsioon.**

Arvutuslik heitvee kogus 24.0 m<sup>3</sup>/ööp., 2.7 m<sup>3</sup>/h max.

8.

Heitvesi juhtida asula kanalisatsiooni. Ühenduskoht on ette nähtud hooldekodu - lasteaia kanalisatsiooni kaevus.

Asulas on heitvee puhastusseade BIOCLARE KB - 45.II tootlikkusega 45 m<sup>3</sup>/ööp.

Heitvee koguse suurenemisega on vajalik seade rekonstrueerida vaheõngaste lisamisega. Heitvee torustik peale puhastit jääb olemasolev.

Kanaliseerimise torustik monteerida kanalisatsiooni PVC torust Ø 160 mm, tugevusklass "N".

### 1.3.7. Soojusvarustus.

Hooldekodu varustada soojusega lokaalsest katlamajast.

Arvutuslik soojuskoormus:

1. Lõppmahus:

küte - ventilatsioon	$Q_k = 151.2 \text{ kW}$
soojavee valmistamine	$Q_{sv} = 77.0 \text{ kW}$

---

228.2 kW

Vajalik koormus katlamajale:  $Q = 228.2 \times 1.15 \approx 262.0 \text{ kW}$

2. Ühe maja soojavajadus:

küte - ventilatsioon	$Q_k = 38.0 \text{ kW}$
soojavee valmistamine	$Q_{sv} = 19.2 \text{ kW}$

---

57.2 kW

Katlamaja koormus:  $Q = 57.2 \times 1.15 \approx 66.0 \text{ kW}$

Katlamaja monteerida 2 katelt. Katla võimsus ~ 135 kW. Esimeses etapis 1 katel. Katlaid köetakse vedelkütusega. Kütusemahutid paigaldada katlamajja, eraldi ruumis, üldmaht 5.0 m<sup>3</sup>. Küttevee parameetrid + 80°C / +60°C.

Hooldekodu aastane soojavajadus kütteks  $Q = 410 \text{ MW}$ , soojavee valmistamiseks  $Q = 370 \text{ MW}$ .

Küttesüsteemi magistraalid monteerida isoleeritud plasttorudest, küttesüsteemid komposiit-  
torudest. Küttekehadena kasutada plaatradiaatoreid, märgades ruumides põrandakütet.

Kasutatud normid:

1. Vee tarbimismõõdikud, kinnitatud keskkonnaministeriumi määrusega Nr. 24 28.09. 1993.a.
2. Kinnistu veevärgi projekteerimismõõdikud EPN 18.2.
3. Ühiskanalisatsioonivõrk EPN 18.6.
4. Kinnistukanalisatsioon EPN 18.4.
5. Hoonete ventilatsiooni projekteerimine EPN 18.3.1.
6. Katlamajad ja ruumid EPN 10.8.

### **1.3.8. Elektrivarustus.**

Planeeritava Hellenurme Hooldekodu varustamiseks elektrienergiaga on Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Kagu - Eesti Piirkond väljastanud 22.07.2004 tehnilised tingimused detailplaneeringuks N<sup>0</sup> 50284. Koosõlas tehniliste tingimustega on hooldekodule planeeritud komplektalajaam olemasoleva 15 kV õhuliini masti juurde. Alajaama juurde paigaldada liitumiskapp peakaitsmega  $3 \times 250$  A. kahetariifse arvestiga. Liitumiskapist on planeeritud kaabelliinid hooldekodu peajaotuskeskusesse.

### **1.3.9. Tänavavalgustus.**

Planeeritava ala teede valgustamiseks on ette nähtud lahenduslampidega valgustid terasmastidele. Mastid omavahel ja hooldekodu peajaotuskeskusega ühendada kaablitega kaevises.

### **1.3.10. Telefoniühendused.**

Hooldekodu ühendamiseks Elion Ettevõtted telekommunikatsioonivõrkudega on Elion Ettevõtted AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused N<sup>0</sup> 3040322 06.09. 2004.

Planeerimisega on ette nähtud hooldekodu ühendada kaabliga VMOHBU -  $20 \times 2 \times 0.5$  Hellenurme kaupluse juures asuva kaablikapiga HLNK - 01.

Kaabelliin on planeeritud Elva - Palupera maantee äärde paralleelselt olemasolevate kaablitega (  $19 \times 4 \times 1.2 + TPP - 10 \times 2 \times 0.5 ; KSPP - 1 \times 4 \times 1.2$  ).

### **1.3.11. Tuleohutusnõuded.**

- Krundile planeeritavad hooned on TP 1 tulepüsivuseklassiga.
- Krundi lääneossa, parkimisplatsi kõrvale paigaldada 2 tuletõrjevee mahutit ( $2 \times 25 \text{ m}^3$ ).
- Sissesõiduteed krundile planeerida 3.5 m laiustena, väravate laius 4.0 m.
- Hoonete ümber on planeeritud 3.5 m laiune ringtee, tagamaks vajadusel tuletõrje-tehnikale juurdepääs.

10.

### **1.3.12. Teed, parkimine.**

Krundile on planeeritud peasissepääs Hellenurme - Middendorffi teelt.

Teenindushoone ette on planeeritud 19 - kohaline asfaltkattega autoparkla. Ümber hoonete kompleksi on planeeritud asfaltkattega ringtee laiusega 3.5 m.

