

Töö nr. 07.027



Palupera farmi kinnistu ja Palupera kopli kinnistu detailplaneering

Arhitektuurimälestis nr 23163 „Palupera mõisa viinavabrik“

Seletuskiri ja joonised

**Huvinatud isik:
OÜ Palupera Agro**

**Koostas:
Manglusson OÜ**

**Planeerija:
Henri Paves**

**Juhataja:
Ants Manglus**

Pühajärve 2008

Seletuskirja sisukord

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA SEOS VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUTE NING KAVADEGA	3
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2. SEOS VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUTE NING KAVADEGA	3
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	3
3. DETAILPLANEERINGU ULATUS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1. KUULUVUS	3
3.2. ASUKOHT	3
3.3. MAASTIK	4
4. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	4
5. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE, EHITUSÕIGUSE MÄÄRAMINE	5
5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE	5
5.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	5
6. KUJADE MÄÄRAMINE JA TULEOHUTUS	6
7. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED	6
8. MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED	6
9. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	7
10. SEADUSTEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	7
11. TEHNOVÕRGUD	7
11.1. VEEVARUSTUS	7
11.2. KANALISATSIOON	7
11.3. SOOJAVARUSTUS	7
11.4. ELEKTRIVARUSTUS	7
11.5. VÄLISVALGUSTUS	8
11.6. KOMMUNIKATSIOON	8
12. SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE SEADMISE VAJADUS	8
11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	8
13. JOONISED	8
14. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	9

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja seos varem koostatud planeeringute ning kavadega

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Palupera Vallavolikogu 23. jaanuari 2008.a otsus nr „Palupera farmi kinnistu ja Palupera kopli kinnistu detailplaneeringu algatamine”.

1.2. Seos varem koostatud planeeringute ning kavadega

Palupera valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringuga on määratletud planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmisettevõtetemaa. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta valla üldplaneeringuga määratletud maakasutuse juhtfunktsiooni.

Palupera Vallavolikogu on kehtestanud Palupera farmi maa-ala detailplaneeringu, mille eesmärkideks oli olemasoleva Palupera suurfarmi juures asuva olemasoleva sõnnikuhoidla rekonstrueerimine laguun-tüüpi hoidlaks, olemasolevate silohoidlate rekonstrueerimine, ehitusõiguse ulatuse, oluliste arhitektuurinõuete, servituutide, piirete, heakorrastuse ja keskkonnakaitse abinõude määramine ning juurdepääsuteede rajamine rajatiste teenindamiseks. Rekonstrueerimistööd on osaliselt teostatud.

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- 1) ehitusõiguse määramine;
- 2) maakasutuse sihtotstarvete määramine;
- 3) hoonetele juurdepääsuteede tagamine, servituutide vajaduse määramine;
- 4) tehnovõrkude ja -rajatiste vajaduse määramine.

3. Detailplaneeringu ulatus ja olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Kuuluvus

Palupera farmi kinnistu (nr. 1208440, katastriüksuse tunnus 58201:002:1360) ja Palupera kopli kinnistu (nr. 2087640; kat. tun. 58201:002:1071) on OÜ PALUPERA-AGRO (registrikood 10252274) omandis. Väikeses osas ulatub detailplaneeringu ala ka Lõhmuse kinnistule, kat. tun. 58201:002:1348, mis on samuti OÜ PALUPERA-AGRO omandis.

3.2. Asukoht

Palupera farmi kinnistu, kat. tun. 58201:002:1360, maakasutuse sihtotstarve on põllumajanduslike tootmishoonete maa. Palupera kopli kinnistu, kat. tun. 58201:002:1071, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on Palupera küla, Palupera vald.

3.3. Maastik

Planeeringuala on hoonestatud nõukogudeaegsete põllumajanduslike tootmishoonetega ning alale on rajatud biotiigid. Nõukogudeaegsete tootmishoonete ehitamisel on lõhnutud Palupera mõisa miljööline terviklikkus. Tootmishoonete välisilme on halb ning territoorium korrastamata. Kõige paremas seisundis on OÜ Palupera Agro kontorina kasutatav Palupera mõisa viinavabrik.

Alal paikneb muinsuskaitse all olev Palupera mõisa viinavabrik.

Planeeritava alaga piirneb muinsuskaitse all oleva Palupera mõisa pargiga (registri nr. 23161) ning läheduses asuvad järgmised muinsuskaitse all olevad mälestised: Palupera mõisa peahoone (reg.nr. 23160), Palupera mõisa linnumaja (reg.nr. 23164), Palupera mõisa aitkuivati (reg.nr. 23165), Vabadussõjas hukkunute ühishaud (reg.nr. 4474).

4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala külgneb riigimaanteega nr. 23239, nimetusega Elva-Palupera-Kähri. Juurdepääsuteena kasutatakse olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt. Maanteede kaitsevööndi ulatuseks on mõlemal pool sõiduraja telge 50 m.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms; tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuväliseid töid.

Planeeringualast mööduva riigimaantee sanitaarkaitsevööndi ulatuseks on 60 m. Sanitaarkaitsevööndi ulatuses mõju kinnisasjale võib olla alljärgnev: õhusaaste võib perioodiliselt ületada lubatud piirkontsentratsiooni; pinnase saastamine võib arvestusliku perioodi lõpuks saavutada lubatud piirkontsentratsiooni; maastik võib tunduvalt muutuda. Majandusliku kasutamise võimalused: tootmisobjektid kooskõlas sanitaarnormidega; lubatud osaliselt põllundus (v.a. vilja- ja marjaistandikud, juurviljade kasvatamine).

Planeeringuala jääb riigi kõrvalmaantee mõjutsooni, mille ulatuseks on 300 m. Mõjutsoonis esineb õhusaastefooni ületamise üksikjuhtumeid; hüdroloogia, mikrokliima üksikute näitajate

muutmist; taimestiku ja loomastiku muudatusi.

Parkimine lahendatakse kinnistuseselt projekteerimise käigus. Teekatted lahendatakse samuti projekteerimise käigus. Riigi maanteelt mahasõit projekteeritakse ja rajatakse teeservast vähemalt 7 meetri ulatuses mullavaba kattega, soovitatav katte materjal on killustik. Pinnasevee kogunemise vältimiseks soovitatavalt paigaldada teetruubid.

5. Planeeritava ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine

5.1. Planeeritava ala kruntideks jagamine

Krundi tähis	Krundi nimi	Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Planeeritav sihtotstarve
POS 1	Mõisavähi	Palupera küla	52 013 m ²	maatulundusmaa ja põllumajanduslike tootmishoonete maa	90% maatulundusmaa ja 10% põllumajanduslike tootmishoonete maa
POS 2	Viinavabriku	Palupera küla	20 672 m ²	maatulundusmaa ja põllumajanduslike tootmishoonete maa	põllumajanduslike tootmishoonete maa

POS 1 moodustatakse Palupera farmi kinnistust (kat. tun. 58201:002:1360) eemaldatava 51 105,48 m² osa ja Lõhmuse kinnistust (kat. tun. 58201:002:1348) eemaldatava 907,32 m² osa liitmise teel.

POS 2 moodustatakse eemaldades Palupera kopli kinnistust (kat. tun. 58201:002:1071) 20 671,56 m² osa. Uute kinnistute pindalad täpsustuvad maamõõdistamise käigus.

5.2. Kruntide ehitusõigus

Hoonestusala on põhijoonisel esitatud graafiliselt ning näidatud suuremana, et võimaldada ala piires hoonete asukohta vabamalt valida.

Amortiseerunud küün lammutatakse. Amortiseerunud majandushoone rekonstrueeritakse, kusjuures säilinud mõisaaegne välismüür säilitatakse ning kasutatakse kas sise- või välisseina elemendina.

Uusehitisena ehitatakse puhkemaja-büroohoone (maksimaalne ehitusalune pind 350 m², kõrgus 9 m). Viinavabriku kinnistule ehitusõigusi ja uusi tegevusi käesoleva planeeringuga ei määratleta. Nimetatud kinnistu osas algatatakse eraldi detailplaneering.

Kruntide ehitusõigus on määratletud vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. Ehitusmaterjalina on lubatud kasutada looduslikke materjale, eelistatult puitu. Katuse tüübiks on viilkatus katusekaldega 15-45°.

Ehitiste arhitektuurilise välisilme, katuse materjalide ja tüüpide planeerimisel lähtutakse põhimõttest, et ehitised peavad sobima ajalooliste ja muinsuskaitse all olevate ehitistega, ja järgida tuleb nii traditsioonilise kui kaasaegse arhitektuuri häid eeskujusid. Planeeringuga nähakse ette palkhoonestuse rajamine.

Olemasolevad biotiigid puhastatakse ning võetakse kasutusele kalakasvatustiikidena. Planeeringuga on ala ette nähtud vähi kasvatamiseks vajalike tiikide rajamiseks. Vähiitiigid võivad olla väikesed ja lihtsa konstruktsiooniga, pindalaga kuni 0,2 ha. Tarvitatav vee kogus on 5 l minutis 1000 vähi kohta.

6. Kujade määramine ja tuleohutus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohutusnõuetest. Hoonetevaheline kuja on minimaalselt 8 m. Nimetatud määruse § 19 lg 3 kohaselt võib 8 meetri laiuse hoonetevahelise kuja arvestamisel lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: 1) sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3; 2) selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest lisas 2 nimetatud arvväärtustest (I kasutusviisiga (elamu) korruse maksimaalne lubatud kogupindala kahekorruselise hoone puhul on 1200m²).

Tuletõrje veevõtukohtana kasutatakse planeeringu alal olevat tuletõrje veevõtukohta.

7. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeringualal ei ole EELIS-e andmetel registreeritud kaitsealuste Natura 2000 liikide elupaiku ega kasvukohti.

Jäätmeäritlus tuleb korraldada Palupera valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehoolduseeskirjas ettenähtud viisil.

8. Muinsuskaitse tingimused

Planeeritaval alal asub kinnismälestis nr 23163 „Palupera mõisa viinavabrik“ Mälestise kaitsevöönd on 50 meetrit. Palupera mõisa viinavabrik on ehitatud 20. saj. algul. Viinavabriku korstnasse on heledate tellistega laotud aasta 1910 ja tähed L.v.R. (mõisa viimane omanik v.Renteln).

Muinsuskaitseametiga tuleb eelnevalt kooskõlastada mälestise kaitsevööndis, ulatusega 50 m, teostavad järgmised tegevused: 1) kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd; 2) puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Kinnismälestis nr 23163 „Palupera mõisa viinavabrik“ hoone restaureerimiseks ja remondiks on Muinsuskaitseamet kooskõlastanud 13.02.2007 nr 6218 muinsuskaitse tingimused. Eritingimused näevad ette viinavabriku hoone remondi ja restaureerimise. Hoone restaureerimine aitaks paremini eksponeerida sajandialguse tööstusarhitektuuri.

Viinavabriku hoone restaureerimise projekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitsealal ehitiste rekonstrueerimise-, laiendamise-, uusehituste ehitusprojektid ja haljastusprojektid kooskõlastatakse eelnevalt muinsuskaitseametiga.

Kinnismälestis nr. 23163 „Palupera mõisa viinavabrik“ katsevööndis täiendavaid tegevusi ega uusehitisi ei planeerita. Nimetatud alale algatatakse uus detailplaneering, millega nähakse ette ümbruse korrastamine ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ning uute ehitiste rajamine.

9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritav ala piiratakse võrkaiaga. Planeeringuala haljastamine lahendatakse eraldi projektiga.

10. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused on järgmised: maantee kaitsevöönd (laiuseks 50 meetrit sõiduraja teljest) ning 10 kV ja 4 kV kaabelelektriliini kaitsetsoon laiusega 1 m

11. Tehnovõrgud

11.1. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse Palupera farmi puurkaevust, pass nr. A1528M. Puurkaevu sügavus on 130 m ning see on puuritud aastal 1966.

11.2. Kanalisatsioon

Olmereoveed kogutakse kogumiskaevu, mida tühjendatakse perioodiliselt reoveepuhastisse või rajatakse lokaalne puhastusseade imbväljakuga, mis peab vastama Veeseaduse ja Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a määrusega nr. 269 kinnitatud „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korras” sätestatud nõuetele.

Sademeveed koguda krundi piires ning nende ärajuhtimine lahendada projekteerimise käigus.

11.3. Soojavarustus

Hoonete küte lahendatakse ehitusprojektis elektri- või ahjukütte baasil. .

11.4. Elektrivarustus

Elektripaigaldiste planeerimisel on lähtutud AS Eesti Energia Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna tehnilistest tingimustest nr 129859. Tehnilised tingimused on väljastatud 23.11.2007 ja kehtivad kuni 23.11.2009.

Ala läbiv 10 kV õhuliin ja 0,4 kV õhuliin paigaldatakse maakaablisse, mille täpsem paigaldus lahendatakse ehitusprojektis.

Alale on planeeritud 10 kV ja 0,4 kV kaabli servituut..

11.5. Välisvalgustus

Välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektis.

11.6. Kommunikatsioon

Kommunikatsiooniühendused lahendatakse ehitusprojektis.

12. Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Tehakse ettepanek planeeringuala läbivale 0,4 kV ja 10 kV elektriliinile reaalservituudi seadmiseks AS-i Eesti Energia kasuks juurdepääsu ja hooldustööde teostamiseks.

11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on krundi omanikel soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada alljärgnevaga:

- territooriumi piiramine aiaga;
- jälgitavus (video ja naabrivalve), valgustatus;
- juurdepääsuvõimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

13. Joonised

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- Situatsiooniskeem
- Olemasoleva olukorra joonis (M 1:2000, A3)
- Planeeringu põhijoonis (M 1:2000, A3)
- Lähivaade muinsuskaitsealale (M 1:500, A3)
- Planeeritud liinide võrgustik (M 1:2000, A3)

14. Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastav asutus

Kooskõlastuse sisu

Palupera Vallavalitsus

.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

Kuupäev

Jaotusvõrk OÜ

.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

Kuupäev

Lõuna-Eesti Päästkeskus

.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

Kuupäev

Elion Ettevõtted AS

.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

Kuupäev

Valgamaa Keskkonnateenistus

.....
.....
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht

Kuupäev