

Töö nr. 09.064



## **Palupera vallas Palupera külas asuva Vabriku kinnistu detailplaneering**

Palupera mõisa viinavabrik (arhitektuurimälestis reg. nr. 23163)

Seletuskiri ja joonised

**Huvitatud isik:  
OÜ Palupera Agro**

**Koostas:  
Manglusson OÜ**

**Planeerija:  
Henri Paves**

**Juhataja:  
Ants Manglus**

Pühajärve 2009

## Sisukord

<b>1. 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 .....	3
1.3.    KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL .....	3
1.4.    ALUSPLAAN .....	3
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSED .....</b>	<b>5</b>
<b>4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....</b>	<b>6</b>
<b>5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS .....</b>	<b>6</b>
<b>6. MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED .....</b>	<b>7</b>
<b>7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....</b>	<b>7</b>
<b>8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>8</b>
<b>9. EHITISTEVAHELISED KUJAD .....</b>	<b>9</b>
<b>10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD .....</b>	<b>9</b>
10.1.    VEEVARUSTUS .....	9
10.2.    KANALISATSIOON JA SADEMEVESI .....	9
10.3.    SOOJAVARUSTUS .....	9
10.4.    ELEKTRIVARUSTUS .....	9
10.5.    SIDEVARUSTUS .....	9
10.6.    VÄLISVALGUSTUS .....	9
<b>11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....</b>	<b>9</b>
<b>12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....</b>	<b>9</b>
<b>13. JOONISED .....</b>	<b>10</b>
<b>14. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL .....</b>	<b>11</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 07. mai 2009.a otsus nr 1-1/12 „Vabriku kinnistu, katastriüksuse nr 58201:002:0026 detailplaneeringu koostamise algatamine”.

### **1.2. Detailplaneeringu eesmärk**

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on:

- 1) kruntide ehitusõiguse määramine töökoja-laohoone ja abihoone ehitamiseks;
- 2) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- 3) tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine.

### **1.3. Kruntide omanikud planeeringu algatamisel**

Vabriku kinnistu (katastriüksuse nr. 58201:002:0026) on OÜ PALUPERA-AGRO (registrikood10252274) omandis.

### **1.4. Alusplaan**

Detailplaneeringu jooniste alusplaanina on kasutatud OÜ Aabenest'i (litsents 579 MA, MTR nr: EEG000084) poolt mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr G-08/049). Geodeetiline digitaalplaan on täpsusastmega M 1:500 ning koostatud 02.07.2008.

## **2. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Teeäärse asukohaga planeeringuala on hoonestatud nõukogudeaegsete põllumajanduslike tootmishoonetega ning alale on rajatud biotiigid. Nõukogudeaegsete tootmishoonete ehitamisel on lõhutud Palupera mõisa miljööline terviklikkus. Tootmishoonete välisilme on halb ning territoorium korrastamata. Abihooned on lagunened ja kasutuskõlbmatud. Kõige paremas seisundis on OÜ Palupera Agro kontorina kasutatav Palupera mõisa viinavabrik, mis on ka muinsuskaitse all (reg.nr. 23163). Alal asub ka kõrge punastest tellistest korsten.

**Foto 1. Vaade teelt planeeringualale**



**Foto 2. Sissesõit planeeringualale**



**Foto 3. Laut**



**Foto 4. Viinavabrik koos korstnaga**



**Foto 5. Kaalukoda (likvideeritav)**



**Foto 6. Abihoone (rekonstrueeritav)**



Ehkki maapind kirde suunas tõuseb, siis planeeringualal radikaalseid pinnasevorme ei ole. Haljastusest domineerivad lehtpuud millel on kohati lastud hoonetele liiga lähedale kasvada. Märkimata ei saa jätta ka traataia taga asuvat tööstusõue, kus asub mitmeid sõidukõlbatuid ja roostetavaid põllutöömehhanismideid.

**Foto 7. Üle biotiigi paistev tööstusõue**



**Foto 8. Tööstusõue sisu**



Planeeritav ala piirneb muinsuskaitse all oleva Palupera mõisa pargiga (reg.nr. 23161) ning

läheduses asuvad järgmised muinsuskaitse all olevad mälestised: Palupera mõisa peahoone (reg.nr. 23160), Palupera mõisa linnumaja (reg.nr. 23164), Palupera mõisa ait-kuivati (reg.nr. 23165), Vabadussõjas hukkunute ühishaud (reg.nr. 4474). Hoonetest paistavad mõisa peahoone ja linnumaja planeeringualalt kenasti kätte.

**Foto 9. Kollane on Palupea mõisa peahoone** **Foto 10. Palupera mõisa linnumaja (üle tee)**



Lähiümbruse kinnistute sihtotstarbed on maatulundusmaa (011; M), maatulundusmaa (011; M)/tootmismaa (003; T), elamumaa (001; E) ja transpordimaa (007; L). Üle riigimaantee asub ka Palupera Põhikool (ühiskondlike hoonete maa (016; Üh)).

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr. 2.

### **3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed**

Vabriku kinnistu asub Palupera valla, Palupera külas. Palupera valla üldplaneeringuga on ala määratud tootmisettevõtete maaks ja tootmismaa (003; T) sihtotstarve on ka kinnistul endal. Kinnistu pindala on 14 888 m<sup>2</sup>, millest 1350 m<sup>2</sup> on hoonete alune maa.

Planeeringualast läänes astub Palupera kopli kinnistu (kat. tun. 58201:002:0025), põhjas asub Palupera farmi kinnistu (kat. tun. 58201:002:1360) idas Palupera kuivati-elamu kinnistu (kat. tun. 58201:002:2500) ja lõunas asub Elva-Palupera-Kähri kõrvalmaantee (tee nr. 22159) mille teekaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd ulatuvad ka planeeringualale.

Planeeringuala jääb muinsuskaitse piiranguvööndi sisse. Üle riigimaantee asub ka Palupera Põhikool. Peale tootmishoonete on muud olulised lähiohjektid Palupera mõisahoone, Palupera park ja Palupera staadion. Kehtestatud detailplaneeringuga kavatakse rajada ala vahetusse lähedusse vähitiigid (vt joonis 1).

Planeeringuga kavandatud ehitised ja rajatised ei too endaga kaasa olulist keskkonnamõju. Kuigi planeeringuala lähistel asub valge-toonekure pesitsuspaik, siis planeeringuala piires kaitsealuste Natura 2000 liikide elupaiku ega kasvukohti registreeritud ei ole.

Jäätmekäitlus korraldada Palupera valla jäätmehooldus-eeskirja 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 jäätmehooldus-eeskirjas ettenähtud viisil.

## 4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Tabel 1. Kruntideks jaotamine

Krundi tähis	Krundi nimi	Aadress	Ümard. pindala	Sihtotstarve	Planeeritav sihtotstarve
POS 1	Vabriku	Palupera küla	14 470 m <sup>2</sup>	tootmismaa (003; T)	ei muutu
POS 2	Parkla	Palupera küla	418 m <sup>2</sup>	tootmismaa (003; T)	transpordimaa (007; L)

Planeeringuala kruntideks jaotamist tingib POS 2 ala osas maakasutuse sihtotstarbe muutmine transpordimaaks.

## 5. Kruntide ehitusõigus

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

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi tähis	POS 1	POS 1	POS 2
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed	1 töökoda (uusehitis)	abihoone vareme rekonstrueerimine	-
Uute hoonete arv krundil	1	-	-
Hoonete alune pind	kuni 350 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5 m	8,5 m	-
Maksimaalne korruselisus	1 korrus	1 korrus	-
Lubatud katusekalle	25 – 45°	25-45	-
Minimaalne tuleohutusklass	TP3	TP3	-

Uusehitisena ehitatakse töökoja hoone (maksimaalne ehitusalune pind 350 m<sup>2</sup>, kõrgus 8,5 m). Hoonesse kavandatakse ka ruumid põllumajandustehnika ladustamiseks. Hoone valmimisel likvideeritakse viinavabriku hoones töökoja osa ning lõpetatakse tehnika ladustamine hoovis oleval platsil.

Õuel olev lagununud abihoone taastatakse. Taastamisel järgitakse, et hoone kõrgus ja ehitusalune pind jääks samasuguseks.

Ajaloolise viinavabriku hoones teostatakse remondi- restaureerimistöid vastavalt koostatud muinsuskaitsele eritingimustele. Viinavabriku hoonesse planeeritakse kontoriruumid, ruumid külalistele ja nõupidamise ruum.

Kruntide ehitusõigus on määratletud vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. Töökoja-laohoone ja abihoone katuse tüübiks on viilkatus katusekaldega 25-45°. Abihoone kõrguse määramisel arvestada, et hoone räästa sokli kõrgus oleks 0,5 meetrit madalam kui viinavabriku hoonel. Välisviimistluse teostamisel tuleb järgida, et domineerivaks hooneks välisilmelt ja mahult jääks ajalooline viinavabriku hoone. Töökoja-laohoone ja abihoone välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid materjale nagu looduslik ja tehiskivi, krohv, puit. Ei ole lubatud palkhoone rajamine. Välisviimistluses kasutatavad värvitoonid ja katusekattematerjalid kooskõlastatakse Eesti Muinsuskaitseametiga ehitiste projekteerimise käigus.

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.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Eesti Muinsuskaitseametiga.

## **6. Muinsuskaitsetingimused**

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).

Detailplaneeringuga nähakse ette muinsuskaitse alla oleva viinavabriku hoone ja selle ümbruse korrastamine. Hoone korrastamiseks tuleb taotleda eelnev nõusolek Muinsuskaitse ametilt. 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.

## **7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuala külgneb Elva-Palupera-Kähri kõrvalmaanteega (tee nr. 22159). Juurdepääsu-teena kasutatakse olemasolevat mahasõitu riigimaanteelt. Maantee 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 teehoiuvälisist tööd.

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.

POS 1 krundil lahendatakse parkimine kinnistuseselt projekteerimise käigus. Teekatted lahendatakse samuti projekteerimise käigus. Riigi maanteelt mahasõit projekteeritakse ja rajatakse teeservast vähemalt 7 meetri ulatuses mullavaba kattega, soovitatav kattmaterjal on killustik. Pinnasevee kogunemise vältimiseks soovitavalt paigaldada teetruubid.

POS 2 krundile rajatav kaheksakohaline parkla jääb avalikuks kasutamiseks Palupera mõisa külastajatele. Auto parkimiskoha suurus on tulenevalt Eesti Standardist: Linnatänavad 2,5 x 5m. Parkimiskohad on lahendatud parkimisnurga 90° abil. Üks parklakoht on planeeritud inva-parkimiskohana, selle mõõtmed on 3,5 x 5m. Parkla keskkonda sulandumiseks on parklakoht jaotatud paarikaupa ja iga paariskoha vahele on planeeritud haljastus.

Parkimisala katta kattega, mis sobiks miljöövärtuslikku ajaloolise mõisahoone lähedusse. Parklasse sisse ja väljasõit peab olema organiseeritud. Parkla rajamisega seotud projektid kooskõlastada eelnevalt Eesti Muinsuskaitseametiga ja Lõuna Regionaalse Maanteeametiga.

## **8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeritaval alal esineb kõrghaljastust olemasoleva tiigi kaldal, enamasti alal haljastus puudub. Planeeringu põhijoonisel on näidatud soovitatav asukoht uuele kõrghaljastusele. Säilitada tuleb kõik puud, mis ei jää planeeritud rajatiste, juurdepääsude ja teede kohale. Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu planeeringuala piires, va tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 meetrit, kusjuures uue haljastuse rajamine tuleb eelnevalt kooskõlastada Eesti Muinsuskaitseametiga.

Kinnistul asuv tiik puhastatakse.

Täpsema haljastus- ja kujunduslahenduse saamiseks tuleb koostada eraldi haljastus- või kujundusprojekt, mis tuleb kindlasti kooskõlastada Eesti Muinsuskaitseametiga.

Planeeringuala on lubatud piirata piirdeaia vastavalt põhijoonisele. Piirdeaia kõrguseks 1,5-2 m. Piirdeaiana ei ole lubatud rajada plankaeda.

## **9. Ehitistevahelised kujad**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohutusnõuetest. Hoonete vaheline kuja on minimaalselt 8 m. Nimetatud määruse § 19 lg 3 kohaselt võib 8 meetri laiuse hoonetevahelise kuja arvestamisel lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni 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 1200m<sup>2</sup>).

Tuletõrje veevõtukohtana kasutatakse rajatud tuletõrjeveevõtukohta.

## **10. Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad**

### **10.1. Veevarustus**

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

### **10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi**

Olmereovete käitlemine lahendatakse ehitusprojektis. Sademeveed koguda krundi piires ning nende ärajuhtimine lahendada projekteerimise käigus.

### **10.3. Soojavarustus**

Hoonete küte tuleb ehitusprojektis lahendada lokaalkütte baasil.

### **10.4. Elektrivarustus**

Nii uue kui ka rekonstrueeritava hoone elektrivarustus võetakse olemasolevast liitumiskilbist.

### **10.5. Sidevarustus**

Parklaosasse jääva sidekaabli uus asukoht lahendatakse parkla ehitusprojektis. Muud lisanduvad telekommunikatsiooniühendused lahendatakse samuti ehitusprojektis.

### **10.6. Välisvalgustus**

Välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektis.

## **11. Servituutide vajaduse määramine**

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

## **12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

- territooriumi piiramine piirdega;
- 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
- Olemasolev olukorra joonis (M 1:1000, A3)
- Planeeringu põhijoonis (M 1:1000, A3)
- Tehnovõrkude joonis (M 1:1000, A3)
- Visualiseering

## 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 .....