



## PALUPERA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Hellenurme

19. september 2017 nr 38

Tallimäe küüni, Mõisa tõllakuuri, Mõisa aed  
ja Ääre kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine  
ja avaliku väljapaneku korraldamine

Detailplaneeringu (DP) koostamise aluseks on Palupera Vallavolikogu 5. veebruari 2015. a otsus nr 1-2/8 „Tallimäe küüni, Mõisa tõllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneeringu algatamine”. Planeeringust huvitatud isikuks on LÖUNA-EESTI HOOLDEKESKUS AS (registrikood 11230884). Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata planeeringualale ehitusõigus olemasoleva tõllakuuri ümberehitamiseks töökodade ja huvitegevuse majaks, küüni asemele uue kuni 2-korruselise hoone (30-kohaline elukorpus) ja olemasoleva hooldekeskuse kompleksi kõrvale ühe uue hoone (30-kohaline elukorpus) ehitamiseks ning kogu kompleksi teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ehitamiseks (puurkaev, vee- ja kanalisatsioonivõrk, elektri- ja sideühendused). Planeeritava ala pindala, 3,84 ha, maakasutuse sihtotstarve täna on 65% ühiskondlike ehitiste maa, kombineeritud ärimaaga ning 35% tootmismaa. Eesmärk on muuta sihtotstarvet – 86% ühiskondlike ehitiste maa/ärimaa ning 14% tootmismaa (puurkaev). Kinnistud Tallimäe küün, Mõisa tõllakuur ja Mõisa aed on hoonestatud. Planeeringuala asub Palupera valla üldplaneeringuga kehtestatud detailplaneeringu kohustusega alal hajaasutuses. Planeeringuala külgneb riigimaanteedega nr 23174 Hellenurme-Middendorffi tee ja nr 22159 Elva-Palupera-Kähri tee. Planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestiste kaitsevöönd (nr 23148 Hellenurme mõisa park ja allee, nr 23147 Hellenurme mõisa peahoone, nr 23152 Hellenurme mõisa tall, nr 23149 Hellenurme mõisa piirdemüürid ja nr 23153 Hellenurme mõisa tõllakuur). Hellenurme mõisa park on ka kaitstav loodusobjekt (PLO1000800, KLO1200098). Lähim kasutusel olev tuletõrje veevõtukoht asub Hellenurme mõisa vesiveski juures, planeeringualast ca 300m kaugusel.

Planeerimisseaduse §-st 127 tulenevalt teavitas kohalik omavalitsus detailplaneeringu puudutatud isikuid ja tegi koostööd valitsusasutustega. Palupera Vallavolikogu 23. aprilli 2015. a otsusega nr 1-2/17 ja tulenevalt Maastik OÜ koostatud KSH eelhinnangust ei algatatud Tallimäe küüni, Mõisa tõllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute DP keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Uue kasutusotstarbe andmine planeeringuga maa-alale üle 30% loetakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maa-ala ühiskondlike ehitiste maa või sama kombineerituna koos ärimaaga ja tootmismaa (säilib) sihtotstarbega kruntideks jaotada, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, juurdepääsutee planeerimine, liiklus-, parkimis- ja haljastuspõhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse määramine.

Palupera Vallavalitsus sai tingimused DP koostamiseks Maanteeametilt juba novembris 2014.a ja esitas DP kooskõlastamiseks algatamise järgselt maikuu 2016.a. Maanteeamet kooskõlastas DP juulis 2016.a (kiri nr 15-2/16-00032/449). Telia Eesti AS kooskõlastas DP märtsis 2016.a ja Elektrilevi OÜ aprillis 2016.a. Päästeamet kooskõlastas DP tuleohutusosa juulikuus 2016.a. Keskkonnaametil puudusid vastuväited planeeringulahendusele maikuu 2016.a (kiri nr 7-9/16/5576-2. Muinsuskaitseamet kooskõlastas DP maikuu 2017.a. Terviseamet kooskõlastas DP septembris 2017.a. DP puudutatud isikutest (kinnistute omanikud ja naaberkinnistute omanikud) on DP lahendustega nõustunud Mõisa töllakuuri omanik, Tallimäe küüni omanik, Mõisa aia omanik, Ääre kinnistu omanik ja Lehtse-Tamme kinnistu omanik. 1.juunil 2017.a sai DP materjal kooskõlastamiseks e-posti teel saadetud ka Nurme halli omaniku osatühing Genevieve juhatuse liikmele Taimar Kepp. 12.juunil 2017.a saadetud korduspäring e-kirjaga. Lisaks sai telefonitsi korduvalt suheldud osatühing Genevieve kontakttelefonil sekretär-asjaajajaga.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõike 3 kohaselt *Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks* saab lugeda osatühing Genevieve seisukohta kooskõlastuseks, kuna naaberkinnistu omanik ei ole kirjalikult ega ka suuliselt välja toodud vastuolu kehtestatud seaduse või õigusaktiga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud, vastab Palupera valla arengueesmärkidele ja on õigusaktidega kooskõlas. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus ei too kaasa õigustatud ootust ühelele osapoolle detailplaneeringu kehtestamise osas.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 4 lõigete 1-2, § 126 lõigete 1-2, 4-5, § 127, § 133-135 alusel ja arvestades Palupera valla üldplaneeringut, Palupera Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Tallimäe küüni, Mõisa töllakuuri, Mõisa aed ja Ääre kinnistute detailplaneering vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale ja joonistele (seletuskiri ja joonised asuvad Palupera Vallavalitsuse kantseleis ja avalikustatakse valla veebilehel).

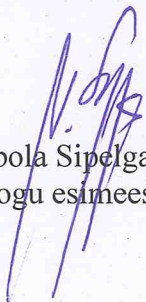
2. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 16. oktoober 2017. a kuni 17. november 2017. a ja kohaks Palupera Vallavalitsuse kantselei, Hellenurme külas Valgamaal tööpäevadel kella 8:30-16:00, kuhu saab esitada ka avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi detailplaneeringu kohta. Samas kohas korraldada detailplaneeringu avalik arutelu 7. detsembril 2017.a kell 10:00.

3. Vähemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust panna teade avaliku väljapaneku toimumise kohta üles vallavalitsuse stendile ja valla veebilehele. Teade avaldada 28. septembri 2017.a piirkondliku infolehe Otepää Teataja väljaandes ja vähemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust ajalehes Valgamaalane.

4. Edastada teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta planeeringuala kinnistu omanikele ja puudutatud isikutele.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisel.

6. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tartu Halduskohtusse (Kalevi t 1, 51010 Tartu) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Palupera Vallavolikogule (Hellenurme küla, Palupera vald 67514, Valgamaa) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.



Vambola Sipelgas  
volikogu esimees