

PALUPERA VALLAVALITSUS



PALUPERA VALLA ÜLDPLANEERING

Kehtestatud Palupera Vallavolikogu 20.12.2011 otsusega nr 1-1/25



SISUKORD

Sissejuhatus.....	5
1 Valla keskkonnaväärtused ning nende hoidmist ja edasiarendamist tagavad ruumilise arengu üldised põhimõtted	7
1.1 PALUPERA VALLA KESKKONNAVÄÄRTUSED	7
1.2 KESKKONNAVÄÄRTUSTE HOIDMIST JA EDASIARENDAMIST TAGAVAD RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED	8
2 Maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine	11
2.1 MAAKASUTUSE KAVANDAMINE PALUPERA VALLA ÜLDPLANEERINGUS	11
2.2 ELAMUMAA	12
2.2.1 Elamuehitus hajaasustuses	12
2.2.2 Elamuehitus kompaktse asustusega aladel	14
2.3 KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA	16
2.4 ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA	18
2.5 HALJASALA JA PARKMETSAMAA	19
2.6 PUHKE- JA VIRGESTUSMAA	20
2.7 AIANDUSMAA	23
2.8 TOOTMISMAA	23
2.9 TEEMAA NING LIIKLUST KORRALDAVA JA TEENINDAVA EHITISE MAA	25
2.10 TEHNOEHITISE MAA	26
2.11 KAITSEHALJASTUSE MAA	27
2.12 PÖLLU- JA METSAMAJANDUSMAA	27
2.13 VEEALA	28
2.14 MAAVARAD, MÄETÖÖSTUSMAA	28
2.15 LENNURADA	29
2.16 ELEKTRITUULIKUD	30
3 Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes.....	31
3.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD	31
3.2 TIHEASUTUSALAD.....	31
3.3 MUINSUSKAITSE ALLA VÕETUD ALADE JA OBJEKTIDE KAITSEREŽIIM	32
3.4 VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD JA VÄÄRTUSLIK PÖLLUMAA. VAATAMISVÄÄRSUSED	32
3.4.1 Väärtuslikud maastikud	32
3.4.2 Väärtuslik põllumaa.....	33
3.4.3 Vaatamisväärsused.....	34
3.5 SÄILITAMISELE KUULUVAD LOODUSVÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD JA KOOSLUSED	35
3.6 ROHELINE VÕRGUSTIK.....	36
3.7 MAA-ALADE ÜLDISED KASUTAMISE- JA EHITUSTINGIMUSED MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE MAA-ALAL	38
3.8 LIIKLUSSKEEM JA TEEDEVÕRK.....	39
3.8.1 Kergliiklusteed ja tänavavalgustus.....	40
3.8.2 Raudtee.....	41
3.8.3 Teede avalik kasutus.....	42
3.8.4 Ühistransport.....	42
3.9 TEHNILINE INFRASTRUKTUUR.....	43
3.9.1 Veevarustus ja reoveekäitlus	43
3.9.2 Soojavarustus.....	45
3.10 JÄÄTMEMAJANDUS	46
3.11 PALUPERA VALLA VALMISOLEK HÄDAOLUKORRAKS	46
4 Kokkuvõtte üldplaneeringu lahendusest suuremates küldes.....	49
4.1.1 Hellenurme küla kui valla halduskeskus.....	49
4.1.2 Palupera küla	50
4.1.3 Nõuni küla.....	51
5 Palupera valla üldplaneeringu elluviimine	53
5.1 ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED.....	53



5.2	VALGA MAAKONNAPLANEERINGU TEEMAPLANEERINGU „ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED“ MUUTMISE ETTEPANEK	53
5.3	ETTEPANEK MAADE MUNITSIPAALOMANDISSE TAOTLEMISEKS.....	54
5.4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS.....	54
5.5	MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	54
6	Üldplaneeringus kasutatavad olulisemad mõisted	55
7	Kaardid	57
7.1	KAART 1. PALUPERA VALLA MAAKASUTUSPLAAN	57
7.2	KAART 2. HELLENURME KÜLA VÄLJAVÕTE MAAKASUTUSPLAANIST	57
7.3	KAART 3. PALUPERA KÜLA VÄLJAVÕTE MAAKASUTUSPLAANIST	57
7.4	KAART 4. NÕUNI KÜLA VÄLJAVÕTE MAAKASUTUSPLAANIST	57
7.5	KAART 5. PÄIDLA KÜLA VÄLJAVÕTE MAAKASUTUSPLAANIST	57
Lisad	59
	LISA 1. ÜLDPLANEERINGU JA PLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE PROTSESSI LÜHIKIRJELDUS	59
	LISA 2. PALUPERA VALLA VAATAMISVÄÄRSUSED.....	62
	LISA 3. PALUPERA VALLA MÄLESTISED JA LÜHIÜLEVAADE MÄLESTISTE OLUKORRAST.....	66



Sissejuhatus

Kohaliku omavalitsuse üldplaneering on oluline arengudokument, mis võimaldab vallal kujundada ruumilise arengu üldised põhimõtted ja määrab valla territooriumil oleva maa kasutuse tulevikus. Koostatava Palupera valla üldplaneeringu ülesanded tuginevad *Planeerimisseaduse* § 8 lõikele 3.

Planeering koosneb:

1. Tekstist (käesolev dokument);
2. Kaartidest, milleks on:
 - a. Kaart nr 1. Palupera valla maakasutusplaan (M 1:15 000);
 - b. Kaart nr 2. Hellenurme küla väljavõte maakasutusplaanist (M 1:6000);
 - c. Kaart nr 3. Palupera küla väljavõte maakasutusplaanist (M 1:6000);
 - d. Kaart nr 4. Nõuni küla väljavõte maakasutusplaanist (M 1:6000);
 - e. Kaart nr 5. Päidla küla väljavõte maakasutusplaanist (M 1:6000).

Planeeringu juurde kuuluvad lisad:

1. Palupera valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.
Kõide sisaldab ülevaadet planeerimisprotsessist ning sellega paralleelselt läbi viidud keskkonnamõju strateegilisest hindamisest, samuti planeeringulahenduse aluseks olnud kaalutlusi ja informatsiooni;
2. Palupera valla üldplaneeringu lähteandmestiku koond.
Kõide sisaldab planeeringu lähteandmeid ning olemasoleva olukorra analüüsi ja lähteseisukohti;
3. Palupera valla üldplaneeringu dokumentatsioon.
Kõide sisaldab teavet planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad on esitatud eraldi köidetena.

Üldplaneeringu ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi lühikirjeldus on esitatud käesoleva dokumendi lisade osas.





1 Valla keskkonnaväärtused ning nende hoidmist ja edasiarendamist tagavad ruumilise arengu üldised põhimõtted

1.1 Palupera valla keskkonnaväärtused

Palupera valla üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel lähtutakse nn väärtustepõhisest lähenemisest, mille tulemusel valmiv planeering tugineb eelkõige piirkonnale ainuomastele looduslikele, kultuurilistele, majanduslikele või sotsiaalsetele nähtustele või aladele. Planeeringuga tagatakse väärtuste säilimine, kuid samas võimaldatakse vastutustundlikku arendamist. Selline lähenemine väärtustab kohalikku elukeskkonda ning identiteeti.

Üldplaneeringu koostamise protsessis läbiviidud rühmatööde tulemusel selgusid Palupera valla keskkonnaväärtused:

- **Puhas ja kaunis looduskeskkond**
 - vaheldusrikas kuppelmaastik, liigendatud reljeef - Palupera ja Hellenurme piirkonnas on maastik tasasem, mis soosib põllumajandustegevust. Põllumaad piirkonnas on hooldatud ja haritud. See on oluline põllumajanduse, kui tootmisharu, püsimiseks ning külamaastiku esteetilise väärtuse ja vaadete tagamiseks. Nõuni, Neeruti ja Lutike piirkonna maastik on enam liigendatud, mistõttu piirkond omab eelkõige rekreatiivset ja esteetilist väärtust;
 - bioloogiline mitmekesisus – vaheldusrikas maastik on loonud head tingimused taime- ja loomaliikide levikuks. Piirkonnas on head soometsad, nn puutumata metsaalad (kus inimtegevus on seni olnud minimaalne), vääriselupaigad, kaitsealused liigid, potentsiaalsed elupaigad, Elva jõe äärsed lamminiidud jne;
 - järved, jõed – olulised bioloogilise mitmekesisuse seisukohalt, samuti omavad rekreatiivset ja esteetilist väärtust;
 - põlispuude grupid (tammikud), alleed – ilmestavad maastiku, sh teemaastiku ja väldivad teemastiku üksluiseks muutumist.
- **Loodus- ja muinsuskaitse objektid**
 - mälestised;
 - kaitsealad, kohaliku omavalitsuse kaitse all asuvad Lustimäe ja Hellenurme puhkealad, kaitsealused pargid, hoiualad, põlispuude grupid, 200. aastased tammed Astuvere küla kagunurgas jne.
- **Olemasolev kultuuripärand ja piirkonna ajalooline taust**
 - ajaloolis-kultuurilise väärtusega Palupera ja Hellenurme mõisakompleksid;
 - Hellenurme vesiveski ning veskikohad, kus kunagi on asunud vesiveski (vallas kokku kümme veskikohta);
 - põlistalud – hästisäilinud vanad talukohad on oluline osa meie kultuuripärandist
 - vaatamisväärsused - piirkondliku tähtsusega objektid, millel on kultuuriajalooline, looduslik, esteetiline või identiteediväärtus.
- **Säilinud asustusstruktuur, külamiljö**
 - Nõuni järvest põhjasuunas asuv kupliine hooldatud avamaastik. Maanteel liigeldes avanevad kaunid vaated maastikule;
 - Lutike küla;
 - Elva jõega piirnev Mäelooga küla;
 - Astuvere ja Miti külad.



1.2 Keskkonnaväärtuste hoidmist ja edasiarendamist tagavad ruumilise arengu üldised põhimõtted

Valla ruumilise arengu üldised põhimõtted väljendavad kokkulepet, kuidas Palupera valla territooriumit edasi arendada. Põhimõtted põhinevad eelmises peatükis äratoodud väärtuste hoidmise ja edasiarendamise soovile.

Asustusstruktuur

Ajalooliselt omavad Hellenurme ja Palupera mõisad olulist osa Palupera valla asustuse kujundamisel. Suunavaks teguriks on olnud ka teede paiknemine ja veekogude olemasolu, Otepää kõrgustiku äärmiselt vahelduv reljeef valla idaosas ning tõsiasi, et enam kui kolmandik valla territooriumist kattub Otepää Looduspargi territooriumiga. Tänapäevaks on tihedamalt asustatud endised mõisasüdamed Hellenurme ja Palupera ning Nõuni. Mujal vallas on valdavaks külatüübiks hajaküla. Väljakujunenud asustusstruktuur ja säilinud külamiljööga piirkonnad on kohaliku kogukonna hinnangul Palupera valla keskkonnaväärtus, mille säilitamine ja vastutustundlik edasiarendamine väärtustab kohaliku elukeskkonda ja identiteeti. Väärtustest ning olemasolevast tehnilisest ja sotsiaalsest infrastruktuurist tulenevalt, tihenevad ja laienevad kompaktsed asustuse põhimõttel juba väljakujunenud piirkondlikud keskused – Hellenurme, Palupera ning vähemal määral Nõuni. Mujal vallas säilib hajaasustus.

Elamumaad/-alad

Kaunis looduskeskkond, mitmekesine maastik ning veekogude rohkus ja head puhketingimused on soodustanud uusasukate elama asumist Palupera valda. Käesoleval ajal domineerivad elamufondis pereelamud. Suurematesse keskustesse – Hellenurme, Palupera, Nõuni ning vähesel määral ka Mäelooga, Neeruti ja Päidla külas – on lisaks pereelamutele rajatud üksikuid korterelamuid. Arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri ning olemasolevat tehnilist ja sotsiaalset infrastruktuuri, tihenevad ja laienevad olemasolevad elamualad ja tihedamalt asustatud küla osad, sest olemasoleva tehnilise infrastruktuuri edasiarendamine naaberladele on majanduslikult otstarbekam. Elamuehituses on suund eelkõige pereelamute rajamisele. Tihedamalt asustatud külakeskustes lubatakse olemasolevate korterelamute piirkonnas ka korter- ja ridaelamuid rajada, et pakkuda mitmekesisemaid elukohavõimalusi. Hajaasustuses (väljaspool kompaktsed asustusega alasid), sh Otepää Looduspargi territooriumil, on eelistatud ehitamine kunagisele talukohale. Kunagise talukoha (kunagine eluasemekoht) taastamisel on lubatud vajadusel (kui objektiivsetel põhjustel ei ole endisele talukohale ehitamine võimalik – teed, trassid jne) leida hoonetele uus asukoht kinnistu piires.

Äri- ja tootmine

Palupera vallas on ettevõtlus orienteeritud eelkõige puhke- ja turismimajandusele ning väikeettevõtlusele. Uute eraldiseisvate ja suurt territooriumit vajavate tootmisalade kasutuselevõtmisel tuleb arvestada piirkonna kultuurilis-ajaloolist ja rekreatiivset iseloomu. Olemasolevate tootmisalade edasiarendamine ja intensiivsem kasutuselevõtmine ning uute kasutuselevõtmine on oluline valla üldise arengu soodustamiseks ja töökohtade loomiseks. Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige endised tootmisterritooriumid logistiliselt sobivad kohas, mida vajadusel saab laiendada. Kasutusest väljas olevad tootmiskaad, kui need asuvad asustuse vahetus läheduses, võib kasutusele võtta nt elamu- ja/või puhkealadena, teenidus- ja/või majutusaladena või suunata sinna avalik funktsioon. Suurõnnetuse ohuga (kemikaaliseaduse alusel)



ettevõtete ja jäätmekäitlusettevõtte rajamist valla territooriumile üldplaneeringuga ei kavandata.

Turism, sport ja puhkevõimalused

Palupera vald asub rahvusvaheliselt tuntud Otepää spordi-, turismi- ja puhkepiirkonna (Eesti talispordipealinn) mõjualas, kus on tagatud kõik tingimused nii võistlemiseks kui ka tipp- ja rahvaspordiga tegelemiseks. Valda läbib Tartu Maratoni ja Rattamaratoni rada. Valla looduslähedus, mitmekesine ja atraktiivne maastik, veekogude ja metsade rohkus ning laiemale avalikkusele tuntud mõisakompleksid, Leigo talu puhkekompleks ja mitmed vaatamisväärsused, loovad suurepärased võimalused puhkuseks ja vaba aja veetmiseks.

Tulenevalt valla looduslikust ja rekreatiivsest omapärast on Palupera valla üks prioriteet puhke- ja turismimajanduse edendamine, parendamine ja arendamine, sh puhkeotstarbeliste hoonete ja rajatiste rajamine piirkonna eripära arvestades.

Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on oluline nii ökoloogilisest, kui ka sotsiaalsest aspektist põhjendatuma ruumistruktuuri kujundamisel. Rohelise võrgustiku elementidega ühendatakse valla erinevad loodusväärtused ühtseks tervikuks ning tagatakse nende koostoime. Asustuse suunamisel ja infrastruktuuride rajamisel (joonehitised, kõrge keskkonnariskiga rajatised) lähtutakse rohelise võrgustiku asukohast - ei kavandata kompaktseid elamualasid rohelise võrgustiku tuumaladele ja ei lõigata läbi rohekoridore. Eesmärk on tagada rohelise võrgustiku sidusus ja toimimine.

Keskkonnaväärtustest ja ruumilise arengu üldistest põhimõtetest lähtuvalt on Palupera valla ruumilise arengu eesmärgid:

- olemasoleva asustusstruktuuri säilitamine, parendamine ja edasiarendamine
- turismiteenuste ja puhkevõimaluste edasiarendamine ja mitmekesistamine. Puhkealade avaliku kasutuse ja neile juurdepääsu tagamine
- looduskeskkonna säilitamine
- olemasolevate tootmisterritooriumite intensiivsem kasutuselevõtmine, vajadusel laiendamine või uue kasutusfunktsiooni võimaldamine
- esmatarbeteenuste kättesaadavuse tagamine valla erinevates piirkondades





2 Maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine

2.1 Maakasutuse kavandamine Palupera valla üldplaneeringus

Üldplaneeringu põhiülesanne on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine ning maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja edasiarendamise vajadustest. Selleks määratakse üldplaneeringu kaardil vastavaid leppemärke¹ kasutades osadele maa-aladele uus juhtotstarve, nt pereelamu maa, korterelamu maa, tootmismaa. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise **valdav otstarve**, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad - näiteks võib pereelamu või korterelamu jaoks määratud alale üldplaneeringu järgi planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus-teenindushooneid. Käesoleva üldplaneeringu mõistes võib detailplaneeringu koostamisel maa-alale anda mingi muu kasutusotstarbe (kõrvalsihotstarbe) **30% ulatuses**, mida ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneering ei ole otseselt ehitustegevuse aluseks. Üldplaneering kavandab maakasutust üldisel tasemel, määrates maa- ja veealadele üldised kasutamise- ja ehitustingimused. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute, detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral on ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks projekteerimistingimused. Detailplaneeringu või projekteerimistingimustega määratakse maa- ja veealadele täpsemad kasutamise- ja ehitustingimused, sh täpne funktsioonide jaotus ja sellest tulenev tehnilise infrastruktuuri lahendus.

Üldplaneeringu kehtestamisega ei muudeta koheselt maa-alade praegust sihtotstarvet ja funktsiooni, maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Üldplaneeringuga ei muudeta omavalitsuse poolt enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuid.

Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel arvestatakse üldplaneeringuga kehtestatud ruumilise arengu üldiseid põhimõtteid.

Palupera valla territooriumil asuvad kaitsealad **Otepää Looduspark** ja **Elva-Vitipalu maastikukaitseala**. Maa- ja veealadele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse Otepää Looduspargi JA Elva-Vitipalu maastikukaitseala kaitse-eeskirjas toodud kaitseala kaitse-eesmärke.

Maa-aladele määratud maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringu kaardil kavandatud veekogu ehituskeeluvööndisse ning tee kaitsevööndisse, et vältida eraldiseisva maatulundusmaa katastriüksuse moodustamist². Maa-aladele

¹ „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeeriumi 2002

² Vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ § 7 lõige 3 ei määrata katastriüksusele samaaegselt maatulundusmaa



täpsemate kasutamis- ja ehitustingimuste seadmisel tuleb arvestada, et vastavalt looduskaitseadusele, on veekogu ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Tee kaitsevööndit käsitletakse üldplaneeringus piirangulana, mille ulatuses on vastavalt teeseadusele tee omaniku nõusolekuta keelatud ehitada hooneid või rajatise ning rajada istandikke.

2.2 Elamumaa

Elamumaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on **pere-, rida- ja korterelamumaa** olemasoleval ja kavandataval kompaktsel asustusega alal ning maatulundusmaal asuva elamu õuemaaja hajaasustuses. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Eluhoonete rajamisel on valdavaks suunaks pereelamute rajamine. Rida- ja korterelamute rajamine on lubatud Hellenurme, Palupera, Nõuni ja Päidla küla nendes piirkondades, kuhu juba varem on korterelamuid rajatud.

2.2.1 Elamuehitus hajaasustuses

Eluasemekoha rajamisel hajaasustuses kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

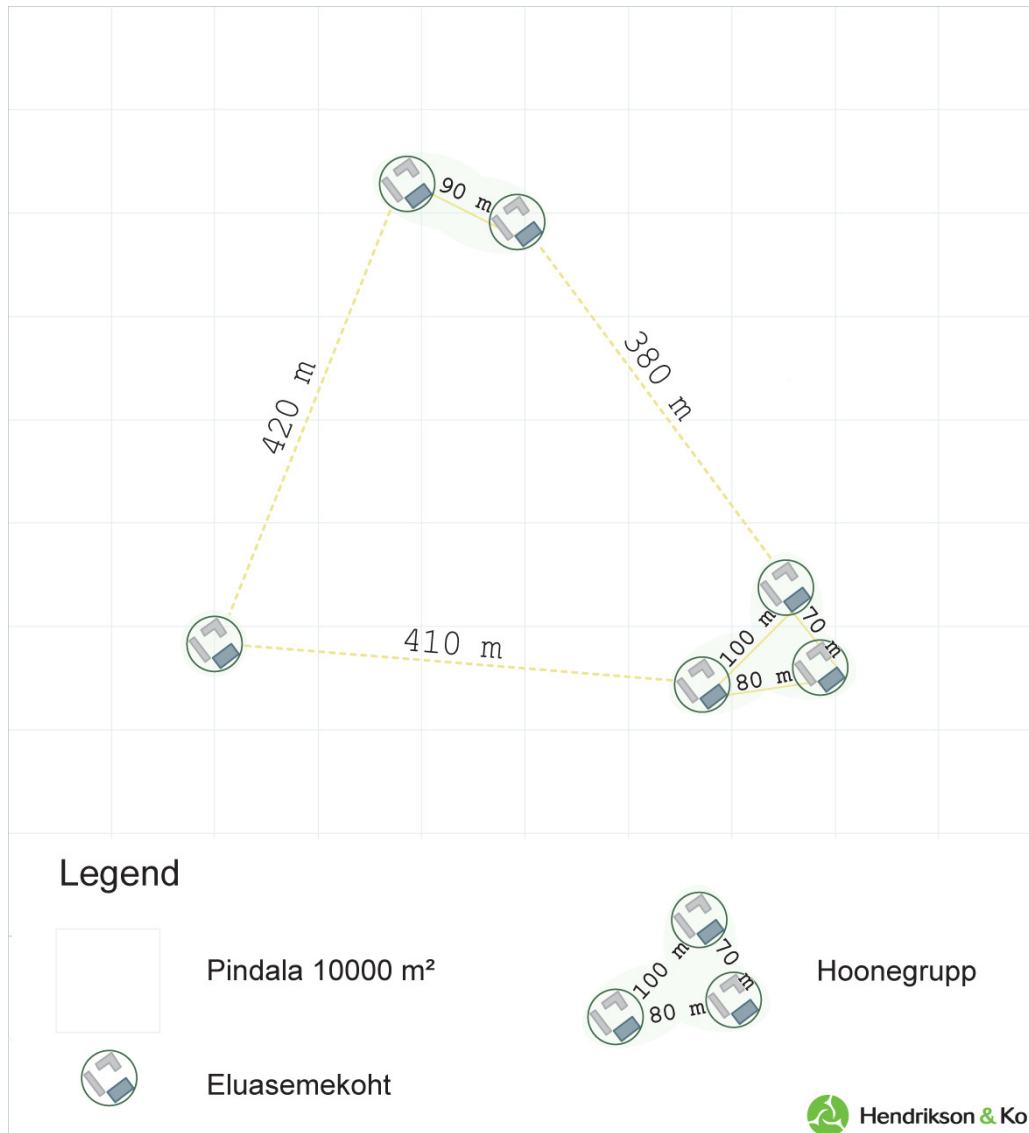
1. eluasemekoha rajamisel hajaasustuses on **elamutüübiks pereelamu**. Ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks on projekteerimistingimused
2. hajaasustuses asuvad metsa- ja põllumajandusmaad (maakatastris maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus) üldjuhul ei hoonestata
3. ehitamiseks hajaasustuses on peamine tingimus **maastiku sobivus**, lähtudes muuhulgas maastikust kui funktsionaalsest tervikust ja ressursiväärtusest. Maastiku üldilme ja miljöö säilitamiseks arvestatakse elamute ja kõrvalhoonete paigutamisel loodusliku ümbruse ja vaateväljaga ning üldplaneeringu koostamise protsessi käigus määratud avatud vaadete ja vaatekohtadega (*vaatekohad ja -koridorid kantud maakasutusplaanile*)
4. järgitakse piirkonnale omaseid traditsioone ja ehituslaadi (ehitusmaht, -materjal, arhitektuursed lahendused, kõrvalhoonete arvu ja paigutust) ning kasutatakse naturaalseid ehitusmaterjale. Hoonete paigutamiseks nõlvadele või juurdepääsuteede rajamiseks välditakse suuremaid pinnavormide muutmisi
5. üksiku eluasemekoha rajamine on üldreeglina lubatud **kunagisele talukohale (kunagine eluasemekoht)**, kusjuures põhjendatud vajaduse korral (Natura elupaigatüüp, teed, püsielupaigad vms) on lubatud eluasemekoha nihutamine kinnistu piires. Kunagise talukoha olemasolu tõendamine toimub kaardimaterjali alusel
6. lisaks ehitamisele kunagisele talukohale võib üksiku eluasemekoha või kuni kolmest krundist moodustuva hoonegrupi (kuni 3 eluasemekohta

sihtotstarbega koos elamumaa sihtotstarvet. Maa-ala kruntimisel/jagamisel veekogu ehituskeeluvööndis on eraldiseisva maatulundusmaa katastriüksuse moodustamine ebaotstarbekas



lähestikku, moodustub nn kobar) rajada maastiku sobivuse alusel tingimusel, kui on täidetud vähemalt üks järgmistest kriteeriumitest:

- ehitamine katastriüksusele on võimalik, kui katastriüksuse (olemasolev, jagamise või liitmise tulemusena moodustatud katastriüksus) suurus on vähemalt **3 ha**;
- üksikute eluasemekohtade või hoonegruppide vaheline vahekaugus on **400 meetrit +/- 20 %** (vt skeem nr 1). Hoonegrupi võib moodustada ühest kuni kolmest lähestikku asuvast eluasemekohtast, mis moodustavad nn kobara. Eluasemekohtade vaheline vahekaugus hoonegrupi sees võib olla maksimaalselt kuni 100 meetrit



Skeem nr 1. Üksikute eluasemekohtade või hoonegruppide vaheline vahekaugus 400 meetrit +/- 20%

- korruselisuse määramisel hajaasustuses on peamine tingimus **maastiku sobivus**. Pereelamu suurim lubatud kõrgus, kaasa arvatud katuse- ja soklikorrus, on kuni 10 m mõõdetuna maapinnast katuse kõrgeima punktini (välja arvatud korsten)



8. puhkemajandusliku äritegevuse arendamiseks (nt kodumajutus, teenindus (ilu- või juuksurisalong jne)) või avaliku teenuse kättesaadavuse parandamiseks (nt eralasteaed, kogukonnakeskus, noorte- või päevakeskus), võib anda elamumaale kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe. Kvaliteetse elukeskkonna säilitamiseks ja tagamiseks võib kõrvalotstarbe väljaarendamine toimuda juhul, kui ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda ning ärihoonete mahud vastavad pereelamute mahtudele
9. veekogude kaldaaladel, vaatekohtades ja –koridorides ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ega teised ehitised sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine ei ole lubatud
10. juhul kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi kinnistu piirded ulatuda kallasraja piirist vee poole
11. maa- ja veealadele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse Otepää Looduspargi ja Elva-Vitipalu maastikukaitseala kaitse-eeskirjas toodud kaitseala kaitse-eesmärke

2.2.2 Elamuehitus kompaktse asustusega aladel

Pere-, rida- ja korterelamu maa kavandamine ja arendamine

Palupera valla ruumilise arengu üldistest põhimõtetest ja eesmärkidest tulenevalt toetab üldplaneering **Hellenurme, Palupera ja Nõuni** küla jätkuvat väljaarendamist kompaktse asustuse põhimõttel. Need on valla piirkondlikud tõmbekeskused, mis on piiritletud kui olemasolevad ja kavandatavad kompaktse asustusega alad *planeerimisseaduse* § 3 lõike 2 mõistes (*piirid on kantud maakasutusplaanile*).

Kompaktse asustusega aladel on toimiva sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri edasiarendamine majanduslikult otstarbekas ja keskkonnakaitse seisukohalt põhjendatud.

Lisaks Hellenurme, Palupera ja Nõuni külale kavandatakse piirkonna atraktiivsusest tulenevalt elamumaad ka **Päidla, Atra ja Neeruti külas**. Olemasolevatel ja kavandatavatel kompaktse asustusega aladel ning üldplaneeringuga kavandatud elamumaadel toimub planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine detailplaneeringu alusel.

Pere-, rida- ja korterelamu maal ehitamiseks kehtivad järgmised üldpõhimõtted:

1. **pereelamute rajamine on** lubatud pereelamu maal olemasolevatel ja kavandatavatel kompaktse asustusega aladel Hellenurme, Palupera ja Nõuni külas ning kavandatud elamumaadel Päidla, Atra ja Neeruti külas
2. **rida- ja korterelamute** rajamine on lubatud korterelamu maal:
 - Hellenurme küla kirdeosas olemasolevate korterelamute piirkonda kavandatud elamumaale. Kavandatud elamumaa asub Hellenurme-Päidla kõrvalmaanteest põhjasuunas;
 - Palupera külas Elva-Palupera-Kähri kõrvalmaanteest lõunasuunas asuvate olemasolevate korterelamute maale: Palupera elamu, Kasepalu ja Pihlapalu kinnistute maal (maakatastris registreeritud olemasolev elamumaa);



- Nõuni külas Nõuni-Lasteaia teest (kõrvalmaanteest) põhjasuunas kavandataval korterelamu maal.
- 3. parema lahenduse saavutamiseks algatatakse **ühine, mitut kinnistut hõlmav detailplaneering** (mitte krundipõhiselt), millega lahendatakse ühiselt vee- ja kanalisatsioonitrasside paigutus ja juurdepääsuteed, kergliiklusteede ja tänavavalgustuse paiknemine ning üldkasutatavate haljasalade, sh laste mänguväljakute, asukohad. Mitut kinnistut hõlmava detailplaneeringu algatamiseks tehakse koostööd naaberkinnistu omanikega
- 4. elamumaa väljaarendamisel arvestatakse veel hoonestamata, kuid elamumaana kavandatud naaberalade vajadustega juurdepääsu ning tehnovõrkude rajamisel
- 5. korruselisuse määramisel on peamine tingimus **sobivus olemasolevasse keskkonda**
- 6. puhkemajandusliku äritegevuse soodustamiseks (nt kodumajutus, teenindus (ilu- või juuksurialong jne), kaubandus) või avaliku teenuse kättesaadavuse parandamiseks (nt eralasteaed, kogukonnakeskus, noorte- või päevakeskus) võib anda olemasolevale ja kavandatavale elamumaale kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe
- 7. kõrvalotstarbe väljaarendamisel on peamine tingimus säilitada/tagada kvaliteetne elukeskkond. Kõrvalotstarbe väljaarendamine elamumaal võib toimuda juhul, kui ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning ärihoonete mahud pereelamu maal vastavad pereelamute mahtudele. Kortereelamu maal võib kõrvalotstarbe väljaarendamine toimuda korteriühistu või -ühisuse nõusolekul ja vallavalitsuse otsuse alusel. Ärihoone(ala) täpne asukoht määratakse detailplaneeringuga selle koostamise kohustuse korral või omavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimustega
- 8. kompaktse asustusega ala moodustamisel avaliku veekogu äärde tagatakse avalik juurdepääsuvõimalus veekogu kallasrajale iga 200 m tagant
- 9. juhul kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi kinnistu piirid ulatuda kallasraja piirist vee poole
- 10. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse Otepää Looduspargi ja Elva-Vitipalu maastikukaitseala kaitseeskirjas toodud kaitseala kaitse-eesmärke

Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks kompaktse asustusega aladel

<p>Krundi minimaalne suurus</p>	<p>Pereelamu maal 2500 m², va Palupera küla lõunaosas (Rõngu-Otepää-Kanepi teest lõunasuunas), kus krundi minimaalne suurus 5000 m². Krundi suuruse määramisel on lähtutud põhimõttest, et mida kompaktsem on elamuala, seda majanduslikult põhjendatum ja otstarbekam on ühiste tehnovõrkude väljaarendamine.</p> <p>Rida- ja korterelamu maal määratakse krundi suurus detailplaneeringuga.</p>
---------------------------------	---



Juhtotstarve	Pere-, rida- või korterelamu maa.
Kõrvalotstarve	Kuni 30% ulatuses krundi pindalast võib anda kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa; üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe
Hoonete suurim lubatud ehitistealune pindala	Määratakse detailplaneeringuga
Hoonete suurim lubatud kõrgus ja korterite arv	Pereelamul , kaasa arvatud katuse ja soklikorrus, kuni 10 meetrit mõõdetuna maapinnast katuse kõrgeima punktini (välja arvatud korsten). Rida- ja korterelamul kuni 2 korrust 8 korteriga
Hoonete maht ja arhitektuurne lahendus	Järgida lähipiirkonna hoonestuslaadi: hoone mahtu, rütmi, asetust krundil, sokli, katuseharja ja -räästa kõrgust, katusekaju, viimistlusmaterjale. Juurdeehituse kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus ei tohi jääda domineerima
Haljastus ja heakorrastus	Rida- ja korterelamu maa väljaarendamisel tagada laste mänguväljakute olemasolu
Liikluskorraldus	Parkimine omal krundil. Suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid)
Tehnovõrgud ja rajatised	Ühisvesi – ja kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni lubatakse kogumismahuti või imbväljaku kasutamine. Lokaalküte.

2.3 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa

Kaubandus-, teenindus ja büroohoone maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maad, majutushoone maad ning kontori- ja büroohoone maad.

Majutus-, toitlustus- ja teenindusettevõtete osakaal vallas, piirkonna arengupotentsiaali arvestades, on väike. Otepää kõrgustikule iseloomulik maastik ning järvede rohusus on soodustavaks teguriks turismi- ja puhkemajanduse arengule ning erinevate tugiteenuste osutamisele. Tulenevalt asukohast, olemasolevate hoonete iseloomust ning lähtuvalt valla ruumilise arengu eesmärkidest (puhke- ja turismimajanduse edendamine, parendamine ja arendamine) lubatakse valla kaalutusotsuse alusel kasutusest väljasolevate olemasolevate tootmisterritooriumite ja -hoonete kasutuselevõtmine puhke- ja turismimajanduse arendamise ja tugiteenuste tagamise eesmärgil.



Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa kavandamine

Üldplaneeringuga kavandatakse täiendavalt äri- ja teenindusettevõtlust **Hellenurme, Palupera, Päidla ja Nõuni külas** ning antakse võimalus **elamumaal** äri- ja teenindusettevõtluse arendamiseks.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa arendamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse, et metsaga kaetud aladel säiliks looduslike alade osatähtsus moodustatavast katastriüksusest vähemalt 90% ulatuses
2. elamumaal kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa kõrvalotstarbe väljaarendamine võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda. Ärihoone(ala) täpne asukoht määratakse detailplaneeringuga selle koostamise kohustuse korral või omavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimustega
3. kõrvalotstarbe rakendamisel elamualadel ning juhtotstarbe väljaarendamisel loodusväärtuslike maastike ja koosluste alal (vt pt 3.5) on oluliseks kriteeriumiks loodussäästlik majandamine. Soovituslik suund on puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine, iluteenus (nt juuksurisalong vms) ja majutusteenus (nt kodumajutus)
4. käesoleva planeeringuga ei kavandata valla territooriumile suurõnnetuse ohuga (kemikaaliseaduse alusel) ettevõtte ja jäätmekäitlusettevõtte rajamist
5. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse Otepää Looduspargi ja Elva-Vitipalu maastikukaitseala kaitseeeskirjas toodud kaitseala kaitse-eesmärke

Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal

Krundi minimaalne suurus	Määratakse detailplaneeringuga
Juhtotstarve	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Määratakse detailplaneeringuga
Suurim lubatud ehitistealune pindala	Määratakse detailplaneeringuga
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Kuni 2 korrust
Hoonete maht ja arhitektuurne lahendus	Määratakse detailplaneeringuga
Haljastus ja heakorrastus	Määratakse detailplaneeringuga
Liikluskorraldus	Parkimine vastavalt parkimisnormidele määratakse detailplaneeringuga. Segafunktsiooniga alal kasutada ristparkimise



	võimalust (parkla kasutamine päevasel ajal äripindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt). Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid)
Tehnovõrgud ja rajatised	Ühisvesi – ja kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni lubatakse kogumismahuti või omapuhasti kasutamine. Lokaalküte.

2.4 Üldkasutatava hoone maa

Üldkasutatava hoone maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maad, teadus-, haridus- ja lasteasutuse maad, spordihoone- ja kompleksi maad, kultuuri ja kogunemisasutuse maad, sakraal- ja tavandihoone maa.

Kõik olemasolevad üldkasutatavad hooned säilivad (haridus- ja lasteasutused, hooldekodu jne). Avalike teenuste osutamiseks ja samuti kogukonna kogunemiskohtade tekkeks võib anda elamumaadele üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe.

Üldkasutatava hoone maa kavandamine

Ühistegevuse soodustamiseks ja kogukonnakeskuste (külamaja) tekkeks ning täiendavalt avaliku teenuse piirkonda suunamiseks kavandatakse üldkasutatava hoone maad **Hellenurme, Neeruti ja Palupera külas**.

Üldkasutatava hoone maa arendamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted:

1. olemasolevad üldkasutatava hoone maad (lasteasutused, haridusasutused, ühiskondlikud teenindusasutused) säilivad, et tagada avalike teenuste kättesaadavus
2. kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa juhtotstarbega maadele võib anda üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe 30% ulatuses, mis soodustab avaliku teenuse arengut ja kättesaadavust (külaseltside, -seltsingute ruumid vms) valla erinevates piirkondades
3. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel arvestatakse erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega (nt kaldtee rajamise vajadus) ning nähakse ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus, juurdepääs kergliiklusega
4. maa-aladele täpsemad kasutamise- ja ehitustingimused määratakse detailplaneeringuga selle koostamise kohustuse korral või projekteerimistingimustega
5. maa-aladele täpsemate maakasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse Otepää Looduspargi ja Elva-Vitipalu maastikukaitseala kaitse-eeskirjas toodud kaitseala kaitse-eesmärke



Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks üldkasutatava hoone maal

Krundi minimaalne suurus	Määratakse detailplaneeringuga
Juhtotstarve	Üldkasutatava hoone maa. Ala konkreetne kasutusotstarve määratakse kas detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Määratakse detailplaneeringuga
Suurim lubatud ehitistealune pindala	Määratakse detailplaneeringuga
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Määratakse detailplaneeringuga
Haljastus ja heakorrastus	Säilitada olemasolev elujõuline kõrghaljastus, selle puudumisel ette näha haljasalade ja parkmetsade rajamine eelkõige haridus- ja lasteasutuste maale puhketingimuste loomise ja parandamise eesmärgil. Detailplaneeringuga tagada üldkasutatava hoone maa krundi, välja arvatud lasteaiakrundi, kasutamise võimalused puhkeotstarbel
Liikluskorraldus	Parkimine vastavalt parkimismääradele ja ala kasutusotstarbele määratakse detailplaneeringuga
Tehnovõrgud ja rajatised	Ühisvesi – ja kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni lubatakse kogumismahutite kasutamine. Lokaalküte.

2.5 Haljasala ja parkmetsa maa

Haljasala ja parkmetsa maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on looduslikud ja poollooduslikud haljas- ja metsaalad või inimese poolt rajatud haljasalad, mis on avalikuks kasutamiseks ja kuhu on kõigil tasuta juurdepääs.

Haljasala ja parkmetsa maa kavandamine

Puhketingimuste mitmekesisustamiseks ja rohelise üldilme säilitamiseks kavandatakse täiendavalt haljasala ja parkmetsa maad **Hellenurme** ja **Päidla külas**.

Rohelise infrastruktuuri põhieesmärgiks on ühelt poolt säilitada bioloogilist mitmekesisust ning teisalt tekitada inimestes huvi tervislike eluviiside ja looduses liikumise vastu. Inimese täisväärtuslikuks eluks on vajalik parkide, haljasalade, looduslike ja poollooduslike metsaalade olemasolu. Samuti tõstab haljastus koha



esteetilist väärtust ning muudab inimese elukeskkonna tervislikumaks ja meeldivamaks.

Üldplaneeringuga kavandatud haljasala ja parkmetsa maad kujundatakse avalikuks ruumiks, mida kasutatakse nii puhkuseks kui sealt läbi kulgemiseks. Meeldiva puhkekeskkonna loomise eesmärgil varustatakse alad väikevormide, haljastuselementide ja istepinkidega.

Haljasala ja parkmetsa maa arendamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. nähakse ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus või kohtvalgustid, juurdepääs kergliiklusega
2. puhkekohad varustatakse istepinkide ja prügikastidega
3. teed ja rajad varustatakse orienteerumist hõlbustavate viitade ja siltidega, mis on selgesti arusaadavad, paiknevad tihedalt ja moodustavad süsteemi
4. haljasala ja parkmetsa juhtotstarbega maal on ehitustegevus üldjuhul keelatud, välja arvatud sihipärase kasutamise seonduvate ehitiste rajamine (lauulava, lõkke- või peoplats vms) või tehniliste kommunikatsioonide rajamine
5. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse Otepää Looduspargi ja Elva-Vitipalu maastikukaitseala kaitse-eeskirjas toodud kaitseala kaitse-eesmärke

2.6 Puhke- ja virgestusmaa

Puhke- ja virgestusmaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on turismi- ja väljasõidukohta maa, puhke- ja spordirajatise maa ning kogunemis-, kultuuri- ja sakraalarajatise maa.

Puhke- ja virgestusmaale (valdavalt haljas- ja metsaalad) võib ehitada hooajalisi või aastaringseid teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid (puhke-, spordi- ja kogunemishooneid), kusjuures hoonete pinna suhe krundi kogupinda on väike, maksimaalselt 5%. Puhke- ja virgestusmaade kavandamise peamine eesmärk on võimaldada tegevust välisõhus – sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Seetõttu puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe krundi kogupinda võib olla kuni 80-90%.

Puhke- ja virgestusmaadena käsitletakse antud planeeringus ka kõiki **puhkekohti, külalplatse ja supluskohti**, mis võimaldavad välisõhus sportimist, lõõgastumist ning ühistegevust.

Puhkefunktsiooni vallas täidavad olemasolevad **Tartu Maratoni rada** ja **Rattamaratoni rada** ning kavandatavad **matkarajad**.

Ümber Nõuni ja Päidla järve kavandatud matkaraja täpne kulgemine lahendatakse hilisema jätkuprojekti käigus koostöös maaomanikega. Vajadusel suunatakse matkarada järvest eemale või rajatakse laudtee kohtadesse, kus see on vajalik läbipääsu tagamiseks.

Tartu Maratoni ja Rattamaratoni korraldajatel on õigus vajadusel jooksvalt muuta ürituse marsruuti. Lähtuvalt Otepää Looduspargi kaitse-eeskirjast, kooskõlastatakse kaitseala valitsejaga kõik üle 50 osalejaga rahvaürituste korraldamised.



Puhkefunktsiooni nii valla kui regionaalsel tasandil täidab valla idaosas Lutike ja Neeruti külas asuv **Leigo talu loodusmaastik**. Piirkonda iseloomustab looduslähedus, mitmekesine ja atraktiivne maastik, veekogude ja metsade rohkus, mis võimaldavad puhke- ja turismimajanduse edendamist ja edasiarendamist. Üldplaneering valla ruumilistest arengueesmärkidest tulenevalt toetab piirkonnas puhkemajanduse edasiarendamist, sh puhketingimuste mitmekesistamise eesmärgil puhkeotstarbeliste ehitiste (hoonete ja rajatiste) rajamist. Puhkemajanduse arendamine peab toimuma piirkonna eripära arvestades tasakaalustatult ja keskkonnasõbralikult.

Maakasutusplaanile on kantud **kauni vaatega teelõigud**, mida säilitatakse (ei tohi õgvendada ja vaadet oluliselt muuta), sest mööda teid liigeldes avanevad kaunid vaated maastikule või maastikuelementidele.

Palupera vald on omapärase ja mitmekesise maastikuga looduskauis piirkond, mis pakub puhkajale võimalusi nii aktiivseks puhkuseks kui lihtsalt maalilise looduse nautimiseks. Tervisespordi edendamisele (rulluisutamine ja –suusatamine, kõnd, rattasõit) ning puhke-, spordi- ja turismiobjektide külastamisele aitavad oluliselt kaasa maanteede äärde kavandatud **kergliiklusteed**, mis ühtlasi tagavad kergliiklejatele turvalise liiklemise valla ja oluliste tõmbekeskuste vahel (Otepää, Elva).

Puhke- ja virgestusmaa kavandamine

Välisõhus sportimiseks ja lõõgastumiseks on valda rajatud mitmeid spordiväljakuid ja –platse, mis juba täidavad puhkefunktsiooni. Puhketingimuste mitmekesistamise ning puhkevõrgustiku tugevdamise eesmärgil kavandatakse täiendavalt puhke- ja virgestusmaad **Päidla** ja **Nõuni külas**.

Kohalike elanike vaba aja veetmise võimaluste suurendamiseks ja puhketingimuste mitmekesistamiseks ning piirkonna turismipotentsiaali ärakasutamiseks lubatakse käesoleva üldplaneeringuga arendada **Päidla** ja **Nõuni järve äärsetel puhke- ja virgestusmaadel puhkeotstarbelist äritegevust** ning rajada majutus-, toitlustus- ja teenindushooneid (Nõuni järve ääres detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piires).

Puhke- ja virgestusmaa arendamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. alade arendamise põhieesmärk on inimestele puhkuse võimaldamine
2. puhke- ja virgestusmaade arendamisel tehakse koostööd kohaliku külaseltsi vm mittetulundusühinguga
3. alade kasutamise ja hooldamise korra kehtestab kohalik omavalitsus ja teavitab sellest alal viibijaid (teadetetahvel, viidad)
4. alade terviklikuks väljaarendamiseks koostatakse (haljastus)projekt või joonis, millega lahendada haljastus, heakord, väikevormid (pingid, kiigid, viidad vms), liikumisteed, parkimine, välikäimla jm vajalik
5. juhul, kui puhkeala väljaarendamisel kavandatakse rajada majutus-, teenindus- ja/või toitlustushooneid, koostatakse detailplaneering, millega lahendatakse puhkeala seegmine struktuur ja liigendus. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala suurus täpsustatakse vallavalitsusega tulenevalt ehitiste ja rajatiste iseloomust ja paiknemisest ning konkreetsetest vajadustest
6. Päidla küla puhke- ja virgestusmaa väljaarendamisel lubatakse puhkeotstarbeliste ärihoonete rajamist kuni 5% ulatuses arendatava ala kogupinnast



7. Nõuni küla puhke- ja virgestusmaa (maa-ala Nõuni järve ääres) väljaarendamisel lubatakse puhkeotstarbeliste ärihoonete rajamist Sauli kinnistule, detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piires. Puhkeotstarbeliste rajatiste rajamine väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala (Sauli 2 kinnistul) kooskõlastatakse Keskkonnaametiga
8. puhkealadele ja supluskohtadele tagatakse juurdepääs. Kui üldplaneeringuga kavandatud puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, määratakse juurdepääsu asukoht koostöös planeeritava maa-ala naaberkinnistu omanikuga või määratakse eratee avalikuks kasutamiseks tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel
9. supluskohas tagatakse elementaarsed tervisekaitsenõuded (prügikastid, välikäimla jms) puhtuse ja korra tagamiseks
10. lõkke tegemiseks kasutatakse üksnes selleks ettevalmistatud lõkkeplatse
11. täiendavate veekogude rajamisel Leigo järvistus ei tohi tekkida vastuolu loodus- ja keskkonnakaitseliste eesmärkidega. Vastuolu vältimiseks tuleb täpsem lahendus välja töötada suuremale alale terviklikult, läbi avaliku protsessi kas detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) või projektlahenduse ja keskkonnamõju hindamise (KMH) käigus
12. maa- ja veealadele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse Otepää Looduspargi ja Elva-Vitipalu maastikukaitseala kaitse-eeskirjas toodud kaitseala kaitse-eesmärke

Matkaradade ettevalmistamisel ja kasutamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. matkaradade täpne kulgemine ja asukoht määratakse kindlaks jätkuprojektiga koostöös maaomanikuga. Vajadusel suunatakse matkarada hoonetest või veekogust eemale. Vajadusel rajatakse laudtee läbipääsu tagamiseks
2. matkaradade kavandamisel ja nende suunamisel kasutatakse ära piirkonna atraktiivsust ja looduslikku omapära – avanevad (või avatavad) vaated metsatukkadele ja –maastikule, veekogudele ja veepeeglile jne
3. huvipunktid ja ilusa vaatega kohad puhastatakse vaadete avamise eesmärgil võsast või väheväärtuslikust kõrghaljastusest (kuivanud või varisemisohtlikud puud)
4. matkaradade rajamisel on soovitatav tekitada nn lühemad ringid vältimaks liikleja huvi kaotust ja väsimuse teket
5. puhkuse võimaldamiseks rajatakse radade äärde maastikuliselt väärtuslikesse ja sobivatesse kohtadesse (soovitatav 5 km vahemaa tagant) puhkepaiku, et vabas õhus viibijale anda võimalus hinge tõmmata ja ümbritsevat loodust ja keskkonda vaadelda. Olulisemad rajatised puhkepaigas on laud, pingid ja prügikastid, samuti vihma eest varjavad katusealused. Võimalusel rajatakse ka treeningvõimalused puhketingimuste mitmekesistamiseks ning kuivkäimlad
6. korraldatakse aastaringne radade ja puhkepaikade hooldus, sh prügikastide tühjendamine
7. matkarajad varustatakse viitadega (juhendavad sildid), et radadel liikuja püsib rajal ja tajub oma asukohta ka ilma kaardita ning saab piisavalt informatsiooni järgmise puhkepaiga kohta
8. vajadusel võetakse kasutusele meetmed ala läbitavuse või koormustaluvuse tõstmiseks (nt laudtee rajamine, loodusliku multšmaterjali kasutamine raja katteks vms)



9. matka- ja terviseradadel on ATV ja teiste mootorsõidukitega liiklemine keelatud, va vajalikud hooldussõidud (prügikastide tühjendamine vms) ning juhtudel, kus matkarada kulgeb juurdepääsuteena kasutuses oleval teel

Üldplaneeringuga koostamise protsessi käigus esitati kohalike elanike poolt ettepanek kavandada puhke- ja virgestusmaa Miti külas, kuna piirkond on olnud traditsiooniliselt kasutuses puhkeotstarbeliselt nii Palupera kooli õpilaste kui kohalike elanike poolt. Üldplaneeringu koostamise protsessi lõpuetapis (detsember 2010) esitas Keskkonnaamet teabe, et kavandatakse uue Tsorro sihtkaitsevööndi moodustamist. Esialgse sihtkaitsevööndi ettepaneku kohaselt asuks Miti külas puhke- ja virgestusmaaks kavandatud maa-ala kogu ulatuses Tsorro sihtkaitsevööndis. Sihtkaitsevöönd ja puhkeala on üksteist välistavad nägemused ala tulevast maakasutust arvestades. Tsorro sihtkaitsevööndi eesmärk on mitmete dokumenteeritud looduskaitsete väärtuste (elupaigad, kaitsealused liigid) kaitse. Sihtkaitsevööndi moodustamisest tulenevalt puudus võimalus puhke- ja virgestusmaa kavandamiseks, kuna looduskaitsete väärtuste (elupaigad, kaitsealused liigid) kaitse on oluline ja vajalik. Samas tagatakse suusa-, matka- ja jalgrattaradade kasutamise võimaldamine ka Tsorro sihtkaitsevööndi moodustamise järgselt, et säilitada head tingimused sportimiseks, vaba aja veetmiseks ja puhkamiseks.

2.7 Aiandusmaa

Aiandusmaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on maa-ala, mis on ette nähtud oma tarbeks põllumajandussaaduste kasvatamiseks. Ühtlasi on aiandusmaa kasutuses puhkeotstarbeliselt ja rohealadena.

Aiandusmaa kavandamine

Taimekasvatuseks eesmärgil kavandatakse aiandusmaad **Hellenurme külas**.

Aiandusmaa kasutamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. aiandusmaana võib kavandada maa-ala, mille kasutamine ei mõjuta negatiivselt elukeskkonna kujundamist
2. maa-ala kasutatakse üksnes taimekasvatuseks eesmärgil
3. aiandusmaa kasutamine toimub omavalitsuse poolt kehtestatava kasutuskorra kohaselt
4. aiandusmaa kasutamine ei anna õigust maa erastamiseks/ostmiseks

2.8 Tootmismaa

Tootmismaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoone ja teenindava abihoone ja rajatise maa, põllumajandusliku tootmishoone ja rajatise maa, lao ja transpordiettevõtte (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.



Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis võib tootmismaale anda laohoone maa, kaubandus- ja teenindus- ja büroohoone maa kõrvalotstarbe, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või lao- või kaubandus- või majutus- või teenindushoone maana, büroohoone maana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Tulenevalt asukohast, olemasolevate hoonete iseloomust ning lähtuvalt valla ruumilise arengu eesmärkidest (puhke- ja turismimajanduse edendamine, parendamine ja arendamine) on valla kaalutusotsuse alusel lubatud kasutusest väljasolevate olemasolevate tootmisterritooriumite ja -hoonete kasutuselevõtmine ka mõnel teisel otstarbel, nagu puhke- ja turismimajanduse arendamine ja tugiteenuste tagamine.

Oluline on olemasolevate tootmismaade intensiivsem kasutuselevõtmine ja aladel elukeskkonnaga arvestava ettevõtluse arendamine.

Tootmismaa kavandamine

Tootmismaadena võetakse intensiivsemalt kasutusele kasutusest väljasolevad **olemasolevad tootmisterritooriumid**. Tulenevalt logistilisest asukohast, olemasolevast teedevõrgust ja trasside olemasolust, kavandatakse tootmismaa laiendamist **Palupera** ja **Päidla külas** ning uued tootmismaad **Astuvere, Atra** ja **Mäelooga külas**. Tootmismaade kavandamine ja ettevõtluse soodustamine on oluline täiendavate töökohtade loomiseks.

Tootmismaa arendamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtteid ja tingimused:

1. säilivad olemasolevad tootmismaad, va Hellenurme külas asuv Hellenurme saekaatri, Hellenurme halli, Tallimäe küüni, Kalju, Lepiku, osaliselt Nurme ning Päidla mõisa maa-ala
2. eraldiseisva tootmis- või laohoone rajamine, kui see ei ole vajalik metsa- ja/või põllumajandusmaa kasutamiseks, ei ole hajaasustuses üldjuhul lubatud
3. elamute, puhkealade ja üldkasutatavate hoonete naabruses asuvate tootmismaade arendamisel ei tohi tootmistegevusega kaasnevad negatiivset mõju väljuda krundi piirest
4. võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks kavandatakse rohelised puhvertsoonid (kaitsehaljastus) eraldamaks tootmismaad elamutest, puhkealadest ja üldkasutatavatest hoonetest
5. juurdepääsuks Nõuni ja Palupera küla tootmismaale kasutatakse üldplaneeringuga määratletud raskeveokite liikumisteed (*liikumistee on vastava leppemärgiga kantud maakasutusplaanile*)
6. otsustusprotsessis kasutatakse ettevaatuse põhimõtet, st ei lubata arendusi, kuni on selgunud nende võimalik kahjulik keskkonnamõju
7. valla üldise arengu huvides ja põhjendatud kaalutusotsuse alusel lubatakse kasutusest väljas olevatele tootmismaadele suunata muu kasutusfunktsioon (elamu, puhkemajandus, majutus)
8. käesoleva planeeringuga ei kavandata valla territooriumile suurõnnetuse ohuga (kemikaaliseaduse alusel) ettevõtte ja jäätmekäitlusettevõtte rajamist
9. maa-aladele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse Otepää Looduspargi ja Elva-Vitipalu maastikukaitseala kaitseeskirjas toodud kaitseala kaitse-eesmärke

Kalju maaüksus kavandatakse üldplaneeringuga kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maaks. Lepiku ja osaliselt Nurme maaüksus haljasala ja parkmetsa maaks ning Hellenurme saekaatri, Hellenurme halli, Tallimäe küüni maaüksused



elamumaaks. Päidla mõisa maaüksus kavandatakse elamumaaks ning haljasala ja parkmetsa maaks.

Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks tootmismaal

Krundi minimaalne suurus	Määratakse detailplaneeringuga
Juhtotstarve	Tootmismaa.
Kõrvalotstarve	Laohoone maa. Kaubandus-, teenindus-, majutus- ja büroohoone maa.
Hoone suurim lubatud arv krundil	Määratakse detailplaneeringuga
Suurim lubatud ehitistealune pindala	Kuni 70 % krundi pindalast
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Määratakse detailplaneeringuga
Liikluskorraldus	Juurdepääs määratakse detailplaneeringuga. Parkimine omal krundil vastavalt parkimismõistele. Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid)
Haljastus ja heakorrastus	Minimaalselt 20% krundi pindalast haljasalaks. Kaitsehaljastus tolmu ja müra leevendamiseks
Keskkonnatingimused	<u>Keskkonnamõju hindamise kohustus:</u> uute loomakasvatushoonete rajamisel ja olemasolevate loomakasvatushoonete laiendamisel; <u>Kaalutakse keskkonnamõju hindamist:</u> kui lähedal asuvad elamud ja üldkasutatavad hooned; kui kavandatava tootmise iseloomust eeldatakse, et tootmisega kaasneb krundi piirest või hoonest väljuv keskkonnamõju; kui olemasoleval tootmismaal kavandatakse uut tootmistegevust
Tehnovõrgud ja rajatised	Ühisvesi ja -kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele. Lokaalküte.

2.9 Teemaa ning liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa

Teemaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on maanteed, puiesteed, tänavat või muu liikluseks kavandatud rajatis koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ning haljas- või muude eraldusribadega.



Teemaa kavandamine

Puhke ja virgestusmaale juurdepääsu tagamiseks kavandatakse teemaa **Nõuni külas**. Tatra-Otepää-Sangaste tugimaanteelt mahasõidu kavandamine ja juurdepääsutee rajamine on vajalik puhke- ja virgestusmaa väljaarendamise ja selle väljaarendamise järgse kasutamise võimaldamiseks.

Kergliiklustee all mõeldakse riigi või kohaliku maantee ääres autoliiklusest eraldatud ja/või omaette paiknevad jalgratta- ja jalgteed, mis on mõeldud kõigile kergliiklejatele ühiseks avalikuks kasutamiseks.

Kergliiklustee kavandamine

Kergliiklejatele ohutu liikumisvõimaluse tagamiseks kavandatakse kergliiklusteed valda läbivate suuremate maanteedee äärde. Kergliiklusteede kaudu tagatakse ühendus vallasiseste tõmbekeskuste ning valla ja oluliste tõmbekeskuste (Otepää, Elva) vahel.

Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on liiklust teenindavate rajatiste – parklate - maa.

Parklate kavandamine ja parkimise korraldamine

Parkimiskohtade tagamiseks kavandatakse parklad **Hellenurme, Nõuni ja Palupera** külas. Samuti tagatakse parkimiskohad uute äripindade (kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal), sh puhkealade ning üldkasutatavate hoonete ja territooriumite planeerimisel arendataval alal vastavalt kehtivatele normidele, arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja ala kasutamise intensiivsust. Parkimine elumualadel lahendatakse krundi piires, vältides teel parkimist.

Parklate kasutamise ja arendamise üldpõhimõtted:

1. suuremate parkimisalade puhul liigendatakse parkla haljasribadega ja varju andvate puudega
2. nähtavuse tagamiseks ei tohi pöösaste kõrgus ületada 0,5 meetrit.

2.10 Tehnoehitise maa

Tehnoehitise maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on inimese elu- ja tootmistegevust toetav tehnilise infrastruktuuri hoone ja rajatise juurde kuuluv maa. Siia kuuluvad sideehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise, veetootmise ja veepuhastuse, kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse, soojusenergia tootmise ja jaotamise ning gaasi tootmise ja transpordi ehitise maa.

Vastavalt Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. aasta määrusele nr 55 *tee projekteerimise normid ja nõuded* kehtestatud nõuetele tuleb tehnovõrkude paigaldamisel maantee all või peal paiknev ning temaga paralleelselt kulgev tehnovõrk projekteerida vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimismõõtmetele ja tee projekteerimismõõtmetele. Maanteega paralleelselt kulgevad tehnovõrgud peavad reeglina paiknema väljaspool mullet (v.a mulde dreenaž), nii et nende ehitus-, remondi- või puhastustööd võimalikult vähe häiriks liiklust.

Tehnoehitise maa kavandamine

Reovee kogumiseks ja puhastamiseks kavandatakse täiendavalt tehnoehitise maad **Päidla külas** üldplaneeringuga kavandatud elamumaa väljaarendamisel.



Tehnoehitise maa arendamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. keskkonnakaitse eesmärgil (põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks võimaliku reostuse eest), tagatakse reovee kogumine kanalisatsiooni või kogumiskaevude abil;
2. väljaspool reoveekogumisasalaid paiknevatel tiheasustusaladel peab reovee enne immutamist vähemalt bioloogiliselt puhastama

2.11 Kaitsehaljastuse maa

Kaitsehaljastuse maa käesoleva üldplaneeringu mõistes on eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest, nagu näiteks tööstuslikust tootmisest või transpordist tekkivate negatiivsete mõjude (tolm, müra, lõhn, vibratsioon jms) leevendamine või vältimine.

Kaitsehaljastuse maa kavandamine

Liiklusest ja tootmisest tuleneva võimaliku kahjuliku mõju leevendamiseks kavandatakse kaitsehaljastuse maad **Palupera** ja **Nõuni külas**.

Kaitsehaljastuse rajamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. kaitsehaljastuse rajamise kohustus on tootmismaa arendajal
2. võimalusel liidetakse kaitsehaljastus olemasoleva rohevõrgustikuga ja tagatakse nende avalik kasutus
3. kaitsehaljastuse maa konkreetne suurus (laius) täpsustatakse detailplaneeringuga selle koostamise kohustuse korral või projekteerimistingimustega

2.12 Põllu- ja metsamajandusmaa

Põllumajandusmaa või metsamajandusmaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja arendustegevusega seotud maa või metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

Põllu- ja metsamajandusmaa arendamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. põllumajandusmaa hoitakse üldjuhul põllumajanduslikus kasutuses, põldude sööti jätmisel tagatakse nende niiteline kasutus. Põldude hooldamine on oluline, sest põllumajanduslike maastike majandamine ja loodushoid on üheks võimaluseks säilitada külamaastiku ajalooline, esteetiline ja looduslik väärtus
2. metsaressursse kasutatakse säästlikult. Metsade majandamise (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) eesmärk on tagada metsa kui ökosüsteemi kaitse ja säästev majandamine. Metsa majandamine on säästev, kui see tagab elustiku mitmekesisuse, metsa tootlikkuse, uuenemisevõime ja elujõulisuse ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldava mitmekülgse metsakasvatuse võimaluse



3. põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad üldjuhul säilitatakse, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis
4. eraldiseisva tootmis- või laohoone rajamine, kui see ei ole vajalik metsa- ja/või põllumajandusmaa kasutamiseks, ei ole hajaasustuses üldjuhul lubatud
5. põllu- ja metsamajandusmaale üksiku eluasemekoha rajamisel kehtivad alapeatükis 2.2 toodud üldpõhimõtted ja tingimused
6. maa- ja veealadele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse Otepää Looduspargi ja Elva-Vitipalu maastikukaitseala kaitseeeskirjas toodud kaitseala kaitse-eesmärke

2.13 Veeala

Veealad käesolevas üldplaneeringus on looduslikud siseveekogud ning tehiseveekogud.

Veeala kavandamine

Puhketingimuste mitmekesistamiseks kavandatakse täiendav veeala **Päidla külas**.

Veealade rajamisel ja kasutamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. tagatakse avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude nimekirja kantud veekogude kallasrajale (vastavalt *looduskaitseesadusele*)
2. kompaktse asustusega ala arendamisel ja kruntimisel tagatakse avalik juurdepääsuvõimalus veekogu kallasrajale iga 200 m tagant, arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega
3. juhul kui kinnistu piir ulatub veekogu piirini, ei tohi jagamise teel moodustava kinnistu veekoguga piirneva külje pikkus jääda lühemaks kui 100 meetrit
4. juhul kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi kinnistu piir ulatuda kallasraja piirist vee poole
5. täiendavate veekogude rajamisel Leigo järvistus ei tohi tekkida vastuolu loodus- ja keskkonnakaitse eesmärkidega. Vastuolu vältimiseks tuleb täpsem lahendus välja töötada suuremale alale terviklikult, läbi avaliku protsessi kas detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) või projektlahenduse ja keskkonnamõju hindamise (KMH) käigus
6. süvendus- ja kuivendustööde kavandamisel jõgedes ja kallastel ning uute veekogude rajamisel kooskõlastatakse tegevus Keskkonnaametiga
7. maa- ja veealadele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse Otepää Looduspargi ja Elva-Vitipalu maastikukaitseala kaitseeeskirjas toodud kaitseala kaitse-eesmärke

2.14 Maavarad, mäetööstusmaa

Maavaradest leidub vallas turvast, sapropeeli ehk järvemuda, savi ka kruusliiva. Savi leiukohad varudena arvel ei ole ja leiukohad on lokaalsed. Järvemuda varud on Päidla Mõisajärves, Päidla Suurjärves ja Mõrtsuka järves.



Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse mäetööstusmaad **Miti külas Palupera karjääri laiendusena Kasemäe maaüksuse selles osas**, mis piirneb Palupera karjääri maa-alaga ja kuhu on juba väljastatud kaaveluba.

Mujal üldplaneeringuga täiendavat mäetööstusmaad ja uusi kaevandusalasid ei kavandata, kuna olemasolevates karjäärides on varud piisavad, mistõttu täiendavate alade kaevandamine ja kasutuselevõtmine ei ole vajalik ja põhjendatud.

Mäetööstusmaa arendamisel kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. lähtutakse vastavatest õigusaktidest³
2. kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule
3. maavarade kaevandamissoovi tekkimisel arvestatakse edaspidises protsessis kohalike elanike seisukohtadega ning elanikkonna kaasamise eesmärgil viiakse läbi avalik protsess
4. rohevõrgustiku aladega kattuvatele maardlatele kaevandamislubade andmine ja taotlemine toimub õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel
5. ammendatud karjäärid korrastatakse⁴. Pealmaakaevandamisega rikutud maa tuleb muuta niisuguseks, et seal on võimalik maaviljelus või metsakasvatus või kujundatakse rikutud maa veekoguks, ehitusmaaks, mis tahes muuks tarbimisväärseks maaks või tunnustatud väärtusega maastikuks. Maavara kaevandamise tarbeks rajatud hooned lammutatakse, teed, kraavid, tiigid ja puistangud tasandatakse, täidetakse, puhastatakse ning ala haljastatakse selle kohandamiseks asukoha keskkonnaga.

2.15 Lennurada

Lennurada käesoleva üldplaneeringu mõistes on maa-ala, mida kasutatakse väikelennukite maandumiseks ja õhkutõusmiseks, millega ei kaasne lennuvälja väljaehitamist (sertifitseerimist).

Lennuvälja all mõeldakse teatud maa- või veeala koos ehitiste, seadmete ja varustusega, mis on ette nähtud õhusõidukite saabumiseks, väljumiseks ja maal või veel liikumiseks.

Lennuraja kavandamine

Harrastuslennunduse tarbeks kavandatakse lennurada **Palupera ja Urmi** külas.

Maakasutusplaanile on kantud lennurada koos ohutusaladega 860x60 m ning arvestatud avatud lähenemissektoritega. Kaitsevöönd ulatub lennuraja telgjoonest mõlemale poole kuni 150m ja lennuraja lävedest 600m kauguseni tõususektori suunas.

Lennuraja kasutamisel tuleb lähtuda lennundust käsitlevatest õigusaktidest ning kasutajal saavutada maaomanikega kokkulepe maakasutuse osas.

³ Maapõueseadus, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus

⁴ Vastavalt Keskkonnaministri 26. mai 2005. a määrusele nr 43 „Üldgeoloogilise uurimistööga, geoloogilise uuringuga ja kaevandamisega rikutud maa korrastamise kord“



2.16 Elektrituulikud

Elektrituulik (edaspidi *tuulik*) käesoleva üldplaneeringu mõistes on tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.

Tuulikupark (muudes seadusandlikes aktides kasutatakse ka mõistet tuuleelektrijaam) käesoleva üldplaneeringu mõistes on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikut omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

Elektrituulikute ja tuuleparkide rajamist Palupera valla territooriumile käesoleva planeeringuga ei kavandata, kuna tuulikute rajamisega kaasnevad muutused maastikupildis (visuaalne efekt) ning avanevates vaadetes. Visuaalse mõju ulatust ei ole üldplaneeringu täpsusastmes ilma täpse maastikumudelita võimalik hinnata.

Kui soovitakse püstitada üldisesse elektrivõrku ühendatavat üksikut tuulikut või tuulikuparki (käesoleva üldplaneeringu mõistes alates 2 tuulikust), kaalutakse tuulikute püstitamise võimalust järgmise astme planeeringuga (käesolevat üldplaneeringut muutev), millega paralleelselt viiakse läbi KSH või koostatakse eksperthinnang. KSH või eksperthinnangu raames hinnatakse kavandatava tegevusega kaasnevaid mõjusid, sealhulgas visuaalseid ja mentaalseid mõjusid. Visuaalsete mõjude hindamisel tuleb lähtuda ala, kuhu tuulikut kavandatakse, eksponeeritusest ja väärtuslikkusest ning vaatajagrupi suurusest ja tundlikkusest.



3 Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes

3.1 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on läbi avaliku planeerimisprotsessi tagada parem arendatava keskkonna kvaliteet piirkondades ja juhtudel, kui võib eeldada laia, kattuvate ning potentsiaalselt konfliktsete huvide ringi.

Üldplaneeringuga määratakse **detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks** olemasolevad ja kavandatavad selgelt piiritletud kompaktsed asustusega valla territooriumi osad (*kantud vastava leppemärgiga maakasutusplaanile*), kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik *planeerimisseaduse* § 3 lõikest 2 nimetatud juhtudel:

1. **Hellenurme küla** maakasutusplaanile kantud piirides
2. **Palupera küla** maakasutusplaanile kantud piirides
3. **Nõuni küla** maakasutusplaanile kantud piirides.

Mujal vallas säilib hajaasustus. Eluasemekoha rajamine ning maatulundusliku iseloomuga hoonete ja rajatiste ehitamine toimub projekteerimistingimuste alusel vastavalt kehtivale *maakatastriseadusele* ning seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneeringuga määratakse **detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud**, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik:

1. hajaasustuses maa-ala jagamine enam kui kolmeks krundiks elamuehituse eesmärgil
2. kämpingu või motelli, puhkeotstarbelise ärihoone rajamine, välja arvatud kodumajutus
3. kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa planeerimine
4. kui puhkeala väljaarendamisel kavandatakse rajada majutus-, teenindus-, kaubandus- ja toitlustushooneid
5. tuulegeneraatorite kavandamine
6. lennuvälja rajamine
7. tehnomastide jm maastikul domineerivate objektide püstitamine.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib põhjendatud vajaduse korral algselt algatada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele *planeerimisseaduse* § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust.

3.2 Tiheasutusalad

Tiheasutusalasid maareformi seaduse mõistes käesoleva planeeringuga ei määrata.



3.3 Muinsuskaitse alla võetud alade ja objektide kaitsereežiim

Mälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, mistõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Vastavalt *muinsuskaitseadusele* on kinnismälestise kaitseks kehtestatud kaitsevööndi laius 50 m mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistatud õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Mälestisi ümbritseva kaitsevööndi mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas.

Kinnismälestiste kaitsevööndis on ilma muinsuskaitseameti loata keelatud kõik mulla- ja ehitustööd ning puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Kui mälestise või mälestise kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb projekteerimistingimused muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Palupera valla mälestiste nimekiri ja lühiülevaade mälestiste olukorrast on esitatud käesoleva dokumendi lisade osas.

3.4 Väärtuslikud maastikud ja väärtuslik põllumaa. Vaatamisväärsused

3.4.1 Väärtuslikud maastikud

Palupera valla väärtuslikud maastikud on määratud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused". Väärtusliku maastikuna käsitletakse eelkõige kultuurmaastikku (kus on säilinud 1920-30 aastate asustus- ja maakasutusstruktuur, kus ajalooliste elementide kontsentratsioon on suur) – põllumajandusmaastik, asustus ja teedevõrk koos seal sisalduvate looduslikku päritolu elementidega. Samuti on loetud väärtuslikeks paiku, mille teevad eriliseks nendega seonduv vaimne pärand.

Palupera valla territooriumil paikneb võimalik **riikliku tähtsusega väärtuslik maastik**:

- **Otepää Looduspark**

Otepää Looduspargi kui kaitseala peaülesanne on kaitsta ja sihipäraselt kasutada sealset suure teadusliku väärtusega, puhkealadeks sobivat vaheldusrikast künklik-nõolise pinnamoega maastikku ja arendada selle kõiki kasutusviise. Ala on järvederikas, valla territooriumil asub Päidla järvestik. Asustus on tugevasti hajutatud. Leidub peamiselt väikseid hajakülasid ning üksikkülasid, sekka mõned kompaktsemad alad endiste kolhoosikeskuste näol.

Looduspargi maa- ja veealade kasutamistingimused on välja töötatud kaitseeskirjas ja kaitsekorralduskavas. Detailplaneeringute koostamisel ja



projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb maa- ja veealadele täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel lähtuda käesoleva üldplaneeringuga määratud üldistest kasutamise- ja ehitustingimustest (alapeatükk 2).

Palupera valla territooriumil on **piirkondliku tähtsusega väärtuslik maastik:**

- **Palupera-Hellenurme-Lutike-Neeruti**

Hõlmab valla Astuverre, Atra, Palupera, Urmi, Hellenurme, Pastaku, Mäelooga, Nõuni, Lutike ja Neeruti külasid ning osaliselt Päidla küla. Alal asub Hellenurme mõis ja maaliline paisjärv, Hellenurmet ja Palupera ühendav kaitsealune allée. Otepää loodusalale sarnane maastik on rahutu pinnareljeefiga. Lutike-Neeruti piirkonda võib nimetada valla kõige kaunimaks künkliku talumaastikuga alaks.

Esmatähtis on hoida kasutuses kõiki põllu- ja rohumaid ning säilitada olemasolevad metsatukad. Vaadeldava ala piiresse, vastu Tartu maakonna piiri, jäävad maakonna kõige kõrgema mullaviljakusega põllumaad (47-50 hindepunkti).

Palupera valla territooriumil on **kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik:**

- **Kähri**

Hõlmab väga väikese osa valla edelaservast, Pästra oja ääre.

Väärtuslike maastike väärtuse säilitamiseks kehtestatakse järgmised üldised kaitse-, kasutus- ja ehitustingimused:

1. säilitatakse alade loodusväärtus
2. säilitatakse põlispuudegrupid ja puudealleed kui maastiku ilmestajad
3. väärtuslik põllumaa hoitakse üldjuhul põllumajanduslikus kasutuses (vt peatükis 3.4.2)
4. kasutusest väljas olevad endised põllumajandushooned korrastatakse või lammutatakse
5. maa- ja veealade täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel arvestatakse alapeatükis 2 toodud üldpõhimõtete ja tingimustega
6. taluhoonete renoveerimisel arvestatakse kohalike ehitustraditsioonidega.

3.4.2 Väärtuslik põllumaa

Põldude hooldamine ja majandamine on oluline nii põllumajanduse edasiarendamiseks kui külamaastiku ajaloolise, esteetilise ja loodusliku väärtuse säilitamiseks ning avatud vaadete tagamiseks.

Käesolevas üldplaneeringus on väärtusliku põllumaa määramise aluseks mullaviljakus (kõrge väärtusega põllumaa, mille boniteet on üle 38 hindepunkti (maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“)), põldude massiivsus (hea harida), traditsiooniline maakasutus ja esteetiline väärtus.

Väärtusliku põllumaa säilimise tagamiseks kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. väärtuslik põllumaa hoitakse üldjuhul põllumajanduslikus kasutuses. Põllumaa võsastumist ja metsastamist välditakse



2. väärtuslikule põllumaale on uute hoonete ehitamine üldjuhul keelatud, välja arvatud üksiku eluasemekoha või kuni kolmest krundist moodustuva hoonegrupi (kuni 3 majapidamist lähestikku, moodustub nn kobar 1-3 majapidamisest) rajamine maastiku sobivuse alusel alapeatükis 2.2 sätestatud tingimustel. Hoone paigutamisel järgitakse põllu- ja metsamaa piiri ning teede ja liinitrasside paigutust. Rajatavad hooned ja sinna juurde rajatav tee ei tohi tükeldada põllumaad ja kahandada põllumaa väärtust (niiöelda harimisväärtust)
3. külamaastiku esteetilise väärtuse säilitamiseks ja vaadete tagamiseks tagatakse põldude sööti jätmisel nende niiteline kasutus.

3.4.3 Vaatamisväärsused

Vaatamisväärsused käesoleva üldplaneeringu mõistes on piirkondliku tähtsusega objektid, millel on kultuuriajalooline, looduslik, esteetiline või identiteediväärtus, mis vajavad säilitamist ja esiletõstmist, sest omavad tähtsust kohalikus kultuurielus. Objekti valiku põhjuseks on kogukonna soov, mis tuleneb objekti või piirkonna olulisusest inimeste mälus ning mis üldjuhul ei kuulu kaitse alla kinnismälestise või loodusobjektina.

Palupera valla vaatamisväärsused on:

1. Kuigoveski
2. Palupera pritsikuur
3. Palupera vallamaja
4. Palupera mõisa tammik
5. Kintslu kõrts
6. Hellenurme mõisa villaveski
7. Antoni veski
8. Lustimägi
9. Palupera mõisa tiigid
10. Palupera külanõukogu hoone
11. Lutike veski
12. Rootsu veski
13. Palupera mõisnike surnuaed
14. Neeruti magasiait
15. Neeruti koolimaja
16. Päidla vallamaja
17. Palupera mõisa ait
18. Hellenurme koolimaja juurdeehitus

Vaatamisväärsuste kaitse- ja kasutamistingimused:

1. tagatakse avalik juurdepääs, vajadusel määratakse eratee avalikuks kasutamiseks tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel;
2. objektid varustatakse viitade ja selgitavate tahvlitega;
3. objektid muudetakse nähtavaks – vajadusel eemaldatakse võsa, niidetakse regulaarselt nende ümbrust.

Põhjalikum ülevaade objektidest, mida käesolevas üldplaneeringus käsitletakse vaatamisväärsustena, antakse käesoleva dokumendi lisade osas.



3.5 Säilitamisele kuuluvad loodusväärtuslikud maastikud ja kooslused

Vastavalt *säästva arengu seadusele* on bioloogilise mitmekesisuse säilimise üks põhialuseid eritüübiliste ökosüsteemide ja maastike säilitamine ning süsteemi loomine looduslikest ja poollooduslikest kooslustest asustuse ja majandustegevuse mõju tasakaalustamiseks ning kompenseerimiseks. Palupera valla keskkonna arendamise üks strateegilisi põhimõtteid on säilitada olemasolev väärtuslik keskkond, tagada looduse bioloogiline mitmekesisus, kaitsta poollooduslike kooslusi, märgalasid ja vääriselupaiku.

Säilitamisele kuuluvate loodusväärtuslike maastike ja koosluste hulka loetakse järgmised alad:

kaitsealad, hoiualad, kaitsealused pargid, kaitsealuste liikide elu- ja kasvukohad.

Kaitsealuste objektide kasutamist reguleerivad kaitsealade kaitse-eeskirjad, kaitsekorralduskavad ja/või muud seadused (looduskaitse seadus) ja määrused, millega määratakse koosluste, ökosüsteemide, maastike või liikide kaitsmise erinõuded ja kasutamistingimused.

Palupera vallas asuvad **kaitsealad**:

- **Elva-Vitipalu maastikukaitseala**
- **Otepää Looduspark**

Palupera vallas on **kohaliku omavalitsuse tasandil kaitse all loodusobjektid**:

- **Lustimäe puhkeala**
- **Hellenurme puhkeala**

Palupera vallas asub **hoiuala**:

- **Elva Jõe hoiuala**
- **Otepää hoiuala**

Palupera vallas asuvad **kaitsealused pargid**:

- **Middendorffi matusekoha park**
- **Hellenurme lastekodu park**
- **Palupera park**

Pargi kasutamisel ja kaitsel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006 määrust nr 64 „*Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri*”.

Palupera vallas asuvad **Natura 2000 alad**:

- **Elva-Vitipalu loodusala**
- **Allika loodusala**
- **Otepää loodusala**
- **Otepää linnuala**
- **Elva jõgi**
- **Ilusa oja**
- **Laguja oja**

Kaitsealused liigid

Valla territooriumil on EELIS andmetel (seisuga oktoober 2008) I, II ja III kategooria looma ja taime liikide kasvukohad ja elupaigad.



Lisaks kaitstavatele loodusobjektidele loetakse säilitamisele kuuluvate loodusväärtuslike maastike ja koosluste hulka järgmised alad:

Pärandkooslused

2001. aastast kehtib üle Eesti ühtne niitude kaitsekorraldussüsteem, mis on vastavuses EL maaelu arengu määrusega. Kaitsekorralduslepingud on loodushoiutööde lepingud, mida sõlmib talunike, osaühingute jt hooldajatega kaitstava loodusobjekti valitseja. Lepingus näidatakse niidu tüüp, suurus, asukoht, omand jm. juriidilised üksikasjad ning hoolduse viis. Hooldus on kas niitmine koos heinakoristamisega, karjatamine või ka võsaraie. Toetust saab taotleda rohumaade taastamise eest, sõltuvalt algsest võsastumise astmest. Vt Looduskaitseeadus. Rohumaade hoolduse toetust on võimalik taotleda ka PRIA-st (sh väljaspool kaitsealuseid maid).

Poollooduslike koosluste hooldamist korraldab Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Amet (PRIA).

Väariselupaigad ning nende säilitamine ja kasutustingimused

Väariselupaikade kaitse korraldamise ja kasutamise tingimused ja korra määrab *Metsaseaduse* § 23 Väariselupaik ja selle majandamine. Väariselupaik metsaseaduse tähenduses on kuni seitsme hektari suuruse pindalaga kaitset vajav ala väljaspool kaitstavat loodusobjekti, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur, nagu väikeste veekogude ja allikate lähiümbrus, väikesed lodud, põlendikud ja soosaared, liigirikkad metsalagendikud, metsa kasvanud kunagised aiad, metsaservad, astangud, põlismetsa osad. Riigimetsas korraldab väariselupaiga kaitset riigimetsa majandaja keskkonnaministri käskkirja kohaselt. Väariselupaiga kaitseks sõlmitakse kinnisasja omanikuga notariaalne leping (edaspidi *leping*), mille alusel koormatakse kinnisasi isikliku kasutusõigusega riigi kasuks Keskkonnaministeeriumi kaudu tähtajaga 20 aastat. Lepingut saab sõlmida metsaressursi arvestuse riiklikkuse registrisse kantud väariselupaiga kaitseks.

Märgalad ning nende säilitamine ja kasutustingimused

Eesti poollooduslike märgalade inventeerimise käigus (projekti "Eesti märgalade kaitse ja majandamise strateegia" raames) täpsustati märgalade klassifikatsiooni ning anti ülevaade nende looduskaitsele väärtuste hindamisest, kaitsest ja majandamisest. Esitati konkreetset soovitud inventeeritud märgalade edaspidiste majandamistingimuste ja kaitse kohta⁵.

Üldplaneeringu rakendumisega seotud tegevuste puhul, sealhulgas detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel, tuleb täpsustada taimeliikide kasvukohad (areaalid) ning omavalitsusel kaaluda keskkonnamõju hindamise läbiviimise vajadust.

3.6 Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on ökoloogiline infrastruktuur, mis koosneb **tugialadest** ning neid ühendavatest **koridoridest**. Tugialadel asuvad olulised elupaigad ja kasvukohad ning koridorid võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt tugialalt

⁵ Paal, J., Ilomets, M., Fremstad, E., Moen, A., Børset, E., Kuusemets, V., Truus, L., Leibak, E. „Eesti märgalade inventuur 1997“



teisele. Tugialadele on omane massiivsus, kompaktsus ja looduskaitseline väärtus, koridorid seovad omakorda tugialad tervikuks, tagades liikide leviku.

Konfliktaladena käsitletakse piirkondi, kus maakasutuslik iseloom takistab või võib tulevikus takistada roheline võrgustiku pidevuse säilimist ja üldist toimimist. Sellisteks probleemseks kohtadeks Palupera vallas on maanteede lõikumine roheline võrgustiku alaga, mistõttu võib maakasutusplaani tähistatud maanteelõike käsitleda looduskeskkonna seisukohalt konfliktiohuga maanteedena. Määratud maanteelõikudel tuleb arvestada metsloomade liikumisteedega ning võimalusega, et metsloomad satuvad sõiduteele.

Inimese poolt kavandatava tegevusega ei tohi ohustada roheline võrgustiku toimimist. Stabiilse roheline võrgustiku säilimiseks on oluline säilitada metsade massiivsus ning tagada väiksemate metsaribade sidusus.

Palupera valla roheline võrgustik on määratud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused". Vastavalt teemaplaneeringule asuvad osaliselt või täielikult valla territooriumil järgmised roheline võrgustiku tugialad ja koridorid:

Maakonna suur tugiala (T2):

- **Astuvère-Miti** tugiala – 70% segametsaga kaetud ala, ülejäänud osas karjamaa, haritav maa ja veidi segametsa. Tugiala kirdetipus, Rõngu-Otepää maantee ääres okasmetsaga kaetud aladel paiknevad hoiumetsad. Piirkonda läbib Purtsi jõgi. Asustus on tugialal hõre
- **Lutike-Ivaste** tugiala – enamuse Tartumaal asuv tugiala. Valgamaalt Astuvère-Miti tugialalt Lutike-Ivaste tugialale kulgev oluline koridor, mis asub osaliselt Palupera valla territooriumil.

Maakonna suur koridor (K3):

- **Mägestiku-Kastolatsi-Neeruti** koridor – ühendab Astuvère-Miti ja Lutike-Ivaste tugiala. Ribastruktuuri olulise osa moodustab Elva jõgi. Praktiliselt kogu ala jääb Otepää Looduspargi territooriumile ning on Natura 2000 võrgustiku ala. Konfliktalad moodustavad Rõngu-Otepää tugimaantee ja Tatra-Otepää tugimaantee. Koridor asub osaliselt Palupera valla territooriumil
- **Miti-Mäelooga** koridor – ühendab Astuvère-Miti ja Vitipalu tugiala. Jääb osaliselt Otepää Looduspargi territooriumile ning on suures osas Natura 2000 ala. 90% metsaga kaetud ala. Koridori lõunaosa läbib Elva jõgi. Asustus minimaalne. Konfliktala Rõngu-Otepää tugimaantee. Kogu koridor asub Palupera valla territooriumil.

Maakonna väike koridor (K3):

- **Laguja-Kääri-Lutike** koridor – ühendab Vitipalu ja Lutike-Ivaste tugiala. Ala on valdavalt kaetud segametsaga, üksikutes kohtades leidub ka okasmetsa ja haritavaid maad. Konfliktala moodustab Tatra-Otepää tugimaantee. Koridor asub osaliselt Palupera valla territooriumil.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

1. roheline võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialadel langeda alla 90%
2. uusi kompaktse asustusega alasid ei ole soovitatav tugialale kavandada ning kavandatav asustus ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore



3. tegevused, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi, tuleb kooskõlastada Maavalitsuse ja Keskkonnaametiga ning nende ellurakendamisel tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimisele
4. tugialadele ja koridoridele pole soovitatav teatud infrastruktuuride (kiirteed, prügilad, sõjaväepolügoonid, jäätmehoidlad, mäetööstus ja teised kõrge keskkonnariskiga objektid) rajamine. Juhul, kui nende rajamine on vajalik või vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning koostada keskkonnamõtjude hindamine
5. konfliktiohu vältimiseks paigaldatakse loomade liikumistee ristumisel suuremate maanteelõikudega teedele ohumärk „metsaloomad“, millel võib olla kujutatud sellele kohale omane loom või liiklusemärgi „suurim kiirus“, mis sätestab lubatud sõidukiiruse (km/h) teelõigul
6. roheline võrgustiku alal on lubatud üksiku eluasemekoha või kuni kolmest krundist moodustuva hoonegrupi (kuni 3 majapidamist) rajamine maastiku sobivuse alusel peatükis 2.2.1 sätestatud tingimustel. **Aiaga piiratud õueala suurus ei tohi ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine**
7. roheline võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis
8. metsaressursse kasutatakse säästlikult. Metsade majandamise (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) eesmärk on tagada metsa kui ökosüsteemi kaitse ja säästev majandamine. Metsa majandamine on säästev, kui see tagab elustiku mitmekesisuse, metsa tootlikkuse, uuenemisvõime ja elujõulisuse ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldava mitmekülgse metsakasutuse võimaluse
9. metsamaa raadamine ja sihtotstarbe muutmine roheline võrgustiku alal ei ole üldjuhul lubatud, välja arvatud eluasemekoha rajamine vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud põhimõtetele ja tingimustele
10. bioloogilise mitmekesisuse säilitamiseks hoitakse jõgede, ojade ja peakraavide kaldad põllumajanduslikus kasutuses ja niidetakse peale jaanipäeva, kui enamik linde on pesitsenud
11. rohevõrgustiku aladega kattuvatele maardlatele kaevandamislubade andmine ja taotlemine toimub õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel

Käesolev üldplaneering täpsustab maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratud roheline võrgustiku piire.

3.7 Maa-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused maaparandussüsteemide maa-alal

Maa-aladele, mis asuvad maaparandussüsteemide maa-alal, täpsemate kasutamise- ja ehitustingimuste seadmisel lähtutakse *maaparandusseaduses* määratletust.

Maaparandussüsteemi maa-ala *maaparandusseaduse* tähenduses on maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk *maaparandusseaduse* tähenduses on veejuhtme võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.



Maa-aladele, mis asuvad maaparandussüsteemide maa-alal, täpsemate kasutamis- ja ehitustingimuste seadmisel järgitakse:

1. maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele;
2. maaparandussüsteemi omanik või isik, kes õigussuhte alusel kasutab maaparandussüsteemi oma valduses oleval kinnisasjal peab maaparandussüsteemi ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandushoiutöid, et maaparandussüsteem selle kasutamise kestel vastaks *maaparandusseaduses* esitatud nõuetele;
3. maaparandussüsteemi maa-ala siht- või kasutusotstarvet (*maakasutus*) võib muuta Põllumajandusameti eelneva kooskõlastuse alusel;
4. kinnisasja, millel paikneb maaparandussüsteem, võib ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada (*maakorraldustoiming*) Põllumajandusameti eelneva kooskõlastuse alusel;
5. maaparandussüsteemi maa-alale ja kraavile kavandatava mõne muu ehitise ehitusprojekt ja ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus kooskõlastatakse Põllumajandusametiga.

Maaparandussüsteemide ühiseesvoolud ja maa-alad (maaparanduse reguleerivat võrku omavad alad) on kantud maakasutusplaanile.

3.8 Liiklusskeem ja teedevõrk

Valla teedevõrk on väljakujunenud ja olulisi muudatusi üldplaneeringuga ei kavandata.

Üldplaneeringuga kavandatakse elamumaad kompaktselt asustuse põhimõttel Hellenurme, Palupera, Päidla, Neeruti, Nõuni ja Atra külas. **Juurdepääsud elamualadele** tuleb võimalusel lahendada olemasolevate juurdepääsude ja mahasõitude kaudu või kõrvalmaanteede ja kohalike teede kaudu. Kompaktselt asustuse põhimõttel kavandatud elamualade sisene teedevõrk lahendatakse detailplaneeringuga tulenevalt elamukvartali sisesest krundijaotusest. Arendatavate alade väljaarendamisel on kohustuslik arvestada veel hoonestamata, kuid elamumaana kavandatud naaberalade vajadustega juurdepääsu tagamiseks.

Ehitustegevusel hajaasustuses on oluline arvestada olemasoleva teedevõrgu ning mahasõitudega tugimaanteelt. Väljakujunenud maastikuilme säilitamiseks tuleb vältida olemasolevate ajalooliste teede õgvendamist.

Maa- ja veealadele täpsemate kasutamis- ja ehitustingimuste seadmisel tuleb arvestada riigimaanteede **teekaitsevööndi** (*Teeseadus*) ja **sanitaarkaitsevööndi** (Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 55 *tee projekteerimise normid ja nõuded*) ulatusega. Teekaitsevööndit (50 m mõlemal pool sõiduraja telge) käsitletakse üldplaneeringus **piirangualana**, mille ulatuses on tee omaniku nõusolekuta keelatud uute hoonete või rajatiste ehitamine. Sanitaarkaitsevööndis (60-300 meetrit, arvestades liiklusintensiivsust ja tee klassi) on inimese elamine ja puhkamine tervisele ohtlik. Eluhoonete rajamisel sanitaarkaitsevööndisse tuleb võimalike kahjulike mõjude



leevendamiseks säilitada olemasolevad metsatukad ning maanteeäärsetele kruntidele rajada hekid.

Valda läbivatest riigimaanteedest on suurimad tugimaantee 46 **Tatra-Otepää-Sangaste** ja 71 **Rõngu-Otepää-Kanepi**. Tatra-Otepää-Sangaste maantee läbib Nõuni ning Rõngu-Otepää-Kanepi maantee Palupera küla, kuhu üldplaneeringuga kavandatakse elamumaad, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maad ning puhke- ja virgestusmaad. Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tugimaanteede kaitsevööndis tuleb arvestada sõiduraja teljest 25 m ulatuses tehnilise tsooniga perspektiivse teelaienduse, kergliiklusteede rajamise, kommunikatsioonide paigaldamise jms tarbeks. Piki maanteed planeeritavate kommunikatsioonide korral tuleb arvestada, et kommunikatsioonid on lubatud paigaldada tee maa-alale, mitte tee konstruktsioonidesse.

Üldplaneeringuga on määratud **raskeveokite liikumistee** Nõuni ja Palupera külas, kus raskeveokid suunatakse tootmisalale otse tugimaanteelt olemasolevaid mahasõite kasutades. Sellega välditakse raskeveokite liikumist läbi naaberkinnistute (Nõunis) või läbi elamu- ja üldkasutatava territooriumi (Paluperas). Raskeveokite liikumistee on vastava leppemärgiga kantud maakasutusplaanile.

Teenustele ligipääsetavuse parandamiseks, samuti valla ja oluliste tõmbekeskuste vahelise ühenduse parandamiseks on pikas perspektiivis vajalik viia valda läbivad riigimaanteed mustkatte alla. Riigimaanteede asfaltkatete ehitus toimub vastavalt kinnitatud teehoiukava alusel.

Perspektiivsed mustkatte teed:

- Elva-Palupera-Kähri (22159) kõrvalmaantee
- Hellenurme-Päidla (23173) kõrvalmaantee
- Elva-Kintsli (22158) kõrvalmaantee
- Nõuni-Lasteaed (23169) kõrvalmaantee
- Neeruti-Makita (23168) kõrvalmaantee
- Hellenurme-Mäelooga (23239) kõrvalmaantee
- Hellenurme-Middendorff (23174) kõrvalmaantee
- Lutike-Saluuala (23171) kõrvalmaantee
- Raiga-Räbi-Nõuni-Lutike (23238) kõrvalmaantee
- Kirepi-Palupera (22172) kõrvalmaantee

3.8.1 Kergliiklusteed ja tänavavalgustus

Kergliiklusteede kavandamine on oluline keskkonnasõbraliku ja loodusthoidva liikumisviisi soodustamiseks, mis aitab vähendada autoliiklust ja sellega kaasnevat liiklusohu. Samas aitab kergliiklusteede olemasolu kaasa tervislike eluviiside harrastamisele.

Üldplaneering näeb ette kergliiklusteede rajamise valda läbivate suuremate maanteede äärde, mille kaudu on tagatud ühendus valla ja oluliste tõmbekeskuste vahel. Palupera vald jääb Otepää ja Elva linna mõjualasse, kus asuvad haridusasutused ja töökohad, spordi- ja turismikeskused ja –rajatised. Valla erinevaid piirkondi naaberomavalitsustega ühendavad kergliiklusteed parandavad teenuste kättesaadavust ning aitavad kaasa



külastajate suunamisele Palupera valda. Külastajate kasv omakorda omab positiivset mõju valla turismi- ja puhkemajanduse arengule.

Liiklusohutuse tagamiseks tuleb kavandada kergliiklusteed või kõnnitänavad ka elamumaade väljaarendamisel elamualade sees, millega tuleb arvestada detailplaneeringute koostamisel.

Samaaegselt kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamisega ja/või kõnnitee rajamisega on otstarbekas lahendada tihedama asustusega piirkondades ka tänavavalgustuse rajamine, kus see on vajalik. Turvalisuse tagamiseks valgustatakse eelkõige ühiskondlike hoonete lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid ning olemasolevad ja kavandatavad kompaktsed asustusega alad, enamkasutatavad puhkealad ja spordiplatsid. **Üldplaneering näeb ette tänavavalgustuse rajamise Palupera, Nõuni ja Hellenurme küla elamupiirkonnas ning punktvalgustid Palupera, Hellenurme ja Päidla küla puhkealadel või spordiplatside territooriumitel.**

Kõik olemasolevad ja kavandatavad kergliiklusteed, tänavavalgustus ja punktvalgustid on kantud vastava leppemärgiga maakasutusplaanile. Üldplaneering ei lahenda kavandatavate kergliiklusteede ja valgustuse täpset paiknemist. Üldplaneeringuga näidatakse üksnes maanteed, teed ja/või maa-alad, kuhu infrastruktuuri rajamine on vajalik ja oluline. Infrastruktuuri täpne asukoht ja iseloom lahendatakse hilisema jätkuprojektiga.

3.8.2 Raudtee

Planeeringualal asuvad Palupera raudteejaam ja jaamateed ning planeeringuala läbib Tartu-Valga raudteelõik.

Perspektiivis on teise raudtee peatee ehitamine olemasolevast peateest vasakule (kagu suunas), arvestades kilomeetrite suurenemise suunas, 4,5 m kaugusele olemasoleva raudtee teljest.

Täiendava teemaa juhtotstarbega maa kavandamine üldplaneeringuga ei ole vajalik. Perspektiivse raudtee rajamiseks vajalik maaressurs on olemas transpordimaana.

Raudtee sihtotstarbelise tegevuse ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks, on oluline ja vajalik järgida õigusaktidest (*Euroopa parlamendi ja nõukogu direktiiv 2002/49/EÜ, raudteeseadus, ehituseadus, rahvatervise seadus* jt) tulenevaid nõudeid. Ehitustegevusel on kohustuslik järgida, et ehitises võib olla selle kasutaja poolt tajutav müra tasemel, mis ei ohusta inimese elu ega tervist ning võimaldab rahuldavates tingimustes elada või töötada.

Edaspidisel planeerimisel ja projekteerimisel raudtee kaitsevööndis tuleb arvestada tingimustega, mis tagavad raudtee sihtotstarbelise kasutamise, hea seisundi ja ohutu liikluse raudteel. Selleks peab isik, kes kavandab ehitist raudtee kaitsevööndisse, taotlema enne detailplaneeringu koostamist või projekteerimisele asumist tehnilisi tingimusi raudteeinfrastruktuuri ettevõtjalt ning esitatud tingimusi järgima.

Projekteerimise käigus tuleb lahendada müraprobleemid – müratõkkerajatised, mitmekordsed aknaklaasid vms ning läbi viia täpsemad müramõõtmised.



3.8.3 Teede avalik kasutus

Vastavalt *teeseadusele* tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning omavalitsuse ja eratee omaniku vahelise lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes.

Kui üldplaneeringuga kavandatud puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, **määratakse juurdepääsu asukoht koostöös planeeritava maa-ala naaberkinnistu omanikuga või vajadusel määratakse eratee avalikuks kasutamiseks tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel.**

Üldplaneering näeb perspektiivis ette avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale, tagades ühtlasi juurdepääsu supluskohtadele. Vastavalt looduskaitseadusele on kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks.

Uue puhkeala või -koha arendamisel tagatakse avalik juurdepääs ning korraldatakse parkimine.

Kompaktse asustusega ala moodustamisel avalike veekogude äärde, tuleb tagada avalik juurdepääs kallasrajale iga 200 m tagant.

Vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel lepingu sõlmimine ja sõlmitud lepingu alusel eratee avalikuks kasutamiseks määramine teeseaduse sätestatud korras toimub pärast üldplaneeringu kehtestamist.

Avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale ning erateed avalikuks kasutamiseks on kantud maakasutusplaanile vastavate leppemärkidega.

3.8.4 Ühistransport

Piirkonna muutumine elujõulisemaks läbi lisanduva elanikkonna soodustab ka ühistranspordi arengut. Mugav ühistranspordikorraldus vähendab autoliikluse osakaalu ning suureneb tõmbekeskustega seotud inimeste ühistranspordi eelistus, kes muidu kasutavad igapäevaselt tööle või kooli sõitmiseks autot. See on oluline nii liikluse efektiivsuse kui ohutuse seisukohalt. Lisaks on ühistransport kasutatav kõigile elanikkonna gruppidele.

Üldplaneeringu realiseerumisel suureneb elanikkond eelkõige Palupera ja Hellenurme küla keskustes, vähemal määral ka Nõuni külas. Suuremad juba väljakujunenud keskused vallas – Hellenurme, Palupera ja Nõuni - on toimiva ühistranspordi liinivõrguga kaetud, mis kohati on siiski ebapiisav. Kuna olemasolev elanikkond, eeldatavasti ka lisanduv elanikkond, on tihedalt seotud Otepää ja Elva ning Tartu linnaga (töökohad, haridusasutused, turismi- ja spordikeskused, arstiabi jne), on oluline intensiivse ja mugava transpordiühenduse loomine valla ja linnade vahel. Üldplaneeringu koostamise perioodil on ebapiisav ühistranspordi ühendus Hellenurme ja Palupera küladel Otepää linnaga, samuti vallasisene ühistranspordi kasutamise võimalus.



Üksikute eluasemekohtade rajamisega hajaasustuses ei kaasne oluliselt elanikkonna suurenemist. Seega puudub vajadus muudatusteks ühistranspordi liinimarsruudi ja peatuste osas. **Üldplaneering näeb perspektiivis ette intensiivsema linnade ja valla vahelise ning vallasisese transpordi vajaduse.** Tihedam sõidugraafik parandab valla elanike ligipääsu halduskeskuse ja olulisemate tömbekeskuste töökohtadele ja teenustele ning tõstab nende inimeste mobiilsust, kellel sõiduauto puudub.

Uute tootmis- ja elamumaade planeerimise seisukohalt omab olulist rolli ka reisirongi kasutamise võimalus.

3.9 Tehniline infrastruktuur

3.9.1 Veevarustus ja reoveekäitlus

Üldplaneering lähtub veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamisel kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud dokumendist „Palupera valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2010-2021” ning üldplaneeringuga kavandatavast arendustegevusest.

Palupera vallas on vee- ja kanalisatsioonisüsteem välja arendatud Hellenurme, Palupera ja Nõuni külates, kus teostati 2001. aastal põhjalik veetorustike renoveerimine. Osaliselt on renoveerimata veel Päidla küla veetorustikud.

Ühisvee ja –kanalisatsioonivõrguga hõlmamata aladel toimub veevarustus valdavalt salvkaevudel või puurkaevudel. Reoveed juhitakse kogumiskaevudesse või omapuhastitesse.

Keskkonnakaitselistest ja majanduslikest kaalutlustest tulenevalt on ühiskanalisatsiooni edasiarendamine otstarbekas olemasoleval ja kavandataval kompaktsel asustusega alal.

Reovee kogumisala ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala

Üldplaneeringuga määratakse **reovee kogumisala** (ala, kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee ühiskanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse kogumiseks või heitvee suublasse juhtimiseks) vastavalt keskkonnaministri käskkirjaga kinnitatud reovee kogumisala piirile:

- **Hellenurme külas** maakasutusplaanile kantud piirides
- **Palupera külas** maakasutusplaanile kantud piirides
- **Nõuni külas** maakasutusplaanile kantud piirides

Üldplaneeringuga määratakse **perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala**, mis ei ole määratud reoveekogumisalaks keskkonnaministri käskkirjaga, kuid mis kirjeldab piirkonda, kuhu kohalik omavalitsus planeerib ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud rajada tulevikus. Vastavalt üldplaneeringuga väljaarendamiseks kavandatud aladele, määratakse perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala:

- **Hellenurme külas** maakasutusplaanile kantud piirides
- **Palupera külas** maakasutusplaanile kantud piirides
- **Nõuni külas** maakasutusplaanile kantud piirides
- **Päidla küla** maakasutusplaanile kantud piirides



Reoveekäitluse lahendamisel reoveekogumisalal ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavale alal tuleb lähtuda järgmistest õigusaktidest: Veeseadus, Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord ning Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded. Kohalik omavalitsus peab põhjavee kaitseks tagama reovee kogumisalal ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal kanalisatsiooni olemasolu reovee suunamiseks reoveepuhastisse ja heitvee juhtimiseks suublasse, välja arvatud reostuskoormusega alla 2000 ie ning juhul, kui ühiskanalisatsiooni rajamine toob kaasa põhjendamatu suuri kulutusi. Palupera vallas määratud reovee kogumisaladel on reostuskoormus alla 2000 ie. Ühiskanalisatsiooni puudumisel peavad reovee kogumisalal ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal reovee kogumiseks olema lekkekindlad kogumismahutid või kohtpuhasti. Väljaspool reoveekogumisalasid paiknevatel tiheasustusaladel peab reovee enne immutamist vähemalt bioloogiliselt puhastama.

Kogumismahutitest tuleb reovesi transportida purgimissõlme. Reovee põldudele transportimine ei ole lubatud.

Reovee kogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piir on kantud maakasutusplaanile.

Veevarustus ja reoveekäitlus väljaspool reovee kogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavat ala

Reoveekäitluse lahendamisel väljaspool reovee kogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavat ala on põhimõttelised lahendused omapuhasti või kogumismahutid. Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 meetrit ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumise suhtes allavoolu. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest ning maapinna langusest⁶.

Palupera valla hajakülades ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud ja vajalik, reoveed juhitakse kogumismahutisse või omapuhastisse. Kogumismahutisse kogutud reovee põldudele transportimine ei ole lubatud, reovesi tuleb transportida reoveepuhastisse. Suurema reostuskoormusega ettevõtete puhul, nt puhkekompleksi väljaarendamisel või tootmistegevuse korral, on vajalik omapuhastite rajamine.

Reoveekäitluse kavandamisel tuleb arvestada põhjavee kaitstusega valla territooriumil. Kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas⁷. Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile on planeeringualal põhjavesi kaitstud või suhteliselt hästi kaitstud.

Veevarustus külades toimub salv- ja puurkaevudel. Põhjavee reostusohu vältimiseks on soovitatav kasutada veevarustuse tagamisel mitme kinnistu peale ühist puurkaevu.

Veevarustuse ja reoveekäitluse lahendamine väljaspool reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetud ala on arendaja/omaniku ülesanne.

⁶ Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. aasta määrus nr 171 „Kanalisaatsiooniehitiste veekaitsenõuded“

⁷ Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrus nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“



Keskkonnakaitse eesmärgil kehtivad järgmised üldpõhimõtted ja tingimused:

- ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud renoveeritakse, biotiigid puhastatakse
- uued elamumaad kompaktse asustusega aladel liidetakse ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga nende väljaehitamisel. Enne ühiskanalisatsiooni väljaehitamist võib reovee kogumiseks kasutada kogumismahuteid
- reovee põldudele transportimine ei ole lubatud. Kogumismahutite tühjendamisel transporditakse reovesi purgimissõlme (lähimad purgimissõlme asukohad Otepää või Elva)
- hajaasustuses järgitakse salvkaevude asukoha valikul nende paiknemist võimalike reostusallikate (kogumismahutid vms) suhtes. Salvkaevud paigutatakse põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja võimalikust reostusallikast võimalikult kaugele (mitte vähem kui 10 m)
- hajaasustuses on soovitatav korraldada veevarustus mitme kinnistu peale ühiselt, võttes vett ühisest puurkaevust.

Tuletõrje veevõtukohad ja tuleohutusnõuded

Palupera vallas puuduvad tuletõrjehüdrandid, samuti on veevõrgu läbimõõt väike, et tagada piisav hulk vett kustutustöödeks. Tuletõrje veevõtuks kasutatakse valdavalt looduslikke veekogusid ning üksikjuhul mahutit. Looduslikud veevõtukohad on Hellenurme paisjärv, Ööbikuoru, Mõisajärv ja Nõuni järv ning suvisel perioodil Palupera tiigid. Mahuti on paigutatud Palupera külas suurfarmi territooriumile.

Veehaarde projekteerimisel ei ole võimalik tuletõrje veevarustusega arvestada, sest vastasel juhul langeb joogivee kvaliteet. Elamukruntide moodustamisel kompaktse asustusega alal tuleb detailplaneeringute koostamisel lahendada tuletõrje veevarustus veehoidlate või veevõtukohtade baasil.

Valla erinevates piirkondades kasutatakse tuletõrje veevarustuseks looduslikke veekogusid. Veevõtukohad ja mittekülmuvad veevõtusõlmed ehitatakse välja nõuetele vastavalt, tagatakse neile aastaringne ligipääs ja kasutamise võimalus. Kui tuletõrje veevõtukoht asub eramaal, tuleb kohalikul omavalitsusel sõlmida leping veevõtukohtale juurdepääsu tagamiseks.

Ehitiste püstitamisel tuleb järgida tuleohutusnõudeid⁸.

Palupera vallas asuvad tuletõrje veevõtukohad on kantud maakasutusplaanile vastava leppemärgiga.

3.9.2 Soojavarustus

Vastavalt kaugkütteseadusele määrab kohalik omavalitsus üldplaneeringuga kindlaks maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Palupera vallas keskküttekatlama ja puudub. Hellenurme ja Nõuni külas töötavad lokaalkatlamajad, mis kasutavad soojaenergia tootmiseks puitu, turbabriketti või kütteõli. Pereelamud on lokaalküttel.

⁸ Tuleohutuse seadus



Palupera vallas ei ole vallavolikogu poolt kaugküttepiirkonda määratud ning **üldplaneeringuga kaugküttepiirkonda ei määrata.**

Uute arendatavate alade arendamisel ja olemasolevate laiendamisel jäetakse üldplaneeringuga võimalus kasutada arendajatel alternatiivseid küttelahendusi.

3.10 Jäätmemajandus

Jäätmehoolduse korraldust Palupera vallas reguleerib valla **jäätmehoolduseeskiri** (kinnitatud Palupera Vallavolikogu 22.11.2007.a määrusega nr 1-1/17, muudetud 31.10.2008.a määrusega nr 1-1/17) ning **"Palupera valla korraldatud jäätmeveo rakendamise tingimused ja kord"**. Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Iga tegevuse juures tuleb jäätmetekitajal rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi ning kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale. Tekkinud jäätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole üleliia kulukas. Jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb paigutada selle jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud mahutitesse. Vallakodanikke teenindavad pakendiringluse konteinerid on paigutatud **Palupera, Hellenurme, Päidla, Neeruti, Nõuni ja Lutike külla**. Jäätmete käitlemine, sh põletamine väljaspool selleks ettenähtud kohti, on keelatud. Ohtlikke jäätmeid on võimalik viia ohtlike jäätmete kogumispunktidesse (lähimad Otepää või Elva).

Jäätmete ladestamist Palupera valla territooriumil ei toimu. Prügilaregistri andmetel on Hellenurme külas asunud Hellenurme prügila (kood 181301), mis on nõuetele vastavalt suletud. Kogu Kagu- ja Lõuna-Eesti jäätmete ladestamiseks ei ole veel üldplaneeringu koostamise ajaks edasist lahendust leitud, nõuetele vastav jäätmekäitluskeskus antud piirkonnas puudub. Palupera valla jäätmehoolduseeskirja järgi suunatakse ladestatavad jäätmed läheduse põhimõtet arvestades lähimasse jäätmeladestuskohta.

3.11 Palupera valla valmisolek hädaolukorraks

Palupera vallal on koostatud 2004. aastal „Palupera valla esialgne riskianalüüs“, mida on täpsustatud 2008. aastal.

Esialgse riskianalüüsi eesmärk on selgitada välja, ligikaudselt hinnata ja järjestada kohaliku omavalitsuse suuremaid ohtusid, et kavandada meetmeid kahjulike tagajärgede vältimiseks või nende mõju leevendamiseks. Ohtude analüüsimisel on hinnatud nende võimalikku mõju inimese elule ja tervisele, elutähtsate valdkondade toimimisele, keskkonnale või varale.

Töökeskkonna riskianalüüs on koostatud Palupera Vallavalitsusel, Palupera põhikoolil ja OÜ-l Nõuni Puit, tehiskeskkonna riskianalüüs Palupera raudteejaamal. Palupera vallal on aprillist 2010 moodustatud kriisikomisjon ja koostatud selle põhimäärus.

Vastavalt Palupera valla esialgsele riskianalüüsile, puuduvad Palupera vallas ohtlikud ettevõtted Kemikaaliseaduse mõistes.



Suuremad ohud on seotud transpordiga. Valda läbivad ohtlike veoste marsruudid, mis liiguvad peamiselt Tartu-Otepää-Sangaste ja Rõngu-Otepää-Kanepi tugimaanteedel, vähem Elva-Palupera-Kähri ja Hellenurme-Päidla kõrvalmaanteed. Üldplaneeringu koostamisel on maanteelt lähtuvate võimalike kahjulike mõjudega arvestatud. Teekaitsevööndit (50 m mõlemal pool sõiduraja telge) käsitletakse üldplaneeringus **piirangu**alana, mille ulatuses on tee omaniku nõusolekuta keelatud uute hoonete või rajatiste ehitamine.

Valda läbib Tartu-Valga raudteelõik, vallas asuvad raudteejaam ja jaamateed. Jaamas kaubanduslik tegevus, sh ohtlike kaupade teisaldamine, puudub, kuid valda läbivad lisaks reisirongidele ka kaubarongid (mis on ca 70 % ulatuses naftasaadustega koormatud). Jaama läbivad kütuserongid, mis suunatakse haruteedele, on võimalikuks riskiallikaks, mis õnnetuse korral võivad tekitada tõsiseid tagajärgi.

Vastavalt riskianalüüsile puudub valmisolek hädaolukorraks võimalike õnnetuste korral raudteel, kuna raudteejaamas puuduvad ressursid tulekahju või plahvatuse likvideerimiseks, veevõtuks ning leidub raudteelõike, kuhu tavalise päästetehnikaga pääseb halvasti ligi.

Üldplaneeringu koostamisel on raudteelt lähtuvate võimalike kahjulike mõjudega arvestatud, raudtee kaitsevööndisse uusi elamualasid ei kavandata. Üldplaneeringu elluviimisel on oluline arvestada, et õigusaktidest tulenevaid nõudeid ja tingimusi arvestatakse ka üksiku eluasemekoha rajamisel hajaasustuses. Üldplaneeringuga on kehtestatud üldpõhimõtte, et eluasemekoha kavandamisel raudtee kaitsevööndisse, tuleb enne projekteerimist taotleda tingimusi raudteeinfrastruktuuri ettevõtjalt ning esitatud tingimustega arvestada.

Lisaks asuvad vallas mitmed töötavad (ja hetkel mittetöötavad) puiduettevõtted, kus on arvestavas koguses põlevmaterjali.

Eelnevat arvestades on vajalik riskianalüüsi edasiarendamine ja täpsustamine ning täiendavate kriisireguleerimismeetmete väljatöötamine ja rakendamine. Ettevõtetel ja asutustel, kes tegelevad ohtlike ainete veoste või tuleohtlike ainete, samuti vanurite hooldamise ning loomakasvatusega tegelevatel ettevõtetel, tuleb koostada hädaolukorra plaan.





4 Kokkuvõtte üldplaneeringu lahendusest suuremates külates

Palupera valla arengueeldus on arenemine elujõulise maapiirkonnana, mis pakub häid elamis-, puhkamis- ja töötamisvõimalusi maakonnakeskuse Valga ja oluliste tõmbekeskuste Otepää, Elva ja Tartu tagamaal. Suuremad külad, kuhu on koondunud üle poole elanikkonnast, on Hellenurme, Nõuni ja Palupera küla, mis on ka valla tasandil peamised tõmbekeskused. Tõmbekeskustesse on koondunud teenindussfäär, haridus- ja eelkooliasutused (kool, lasteaed) ja töökohad. Nende jätkuvale positiivsele arengule aitab kaasa paiknemine suuremate maanteede ääres, mille kaudu on tagatud hea ühendus teiste tõmbekeskusega, sh Tartuga. Valla üldisele positiivsele arengule aitab kaasa keskuste jätkuv väljaarendamine – kvaliteetse elukeskkonna loomine, tehnilise- ja sotsiaalse infrastruktuuri edasiarendamine, puhketingimuste mitmekesistamine ning tõmbekeskustesse erinevate funktsioonide suunamine.

Valla tasandil peamiste tõmbekeskuste tugevdamine ja edasiarendamine aitab kaasa tõmbekeskuse mõjupiirkonnas asuvate külade healole, tagades esmatarbetenuste kättesaadavuse kodu lähedal. Hellenurme mõjupiirkonda kuuluvad Hellenurme, Mäelooga, Pastaku, Räbi ja Urmi küla, Nõuni mõjupiirkonda Lutike, Neeruti, Nõuni, Makita ja Päidla külad ning Palupera piirkonda Astuverre, Atra, Miti ja Palupera külad.

4.1.1 Hellenurme küla kui valla halduskeskus

Elamumaa

Üldplaneeringuga kavandatakse täiendavalt elamumaad. Kõigile olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaadele võib anda 30% ulatuses kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe. Kõrvalotstarbe väljaarendamine elamupiirkonnas võimaldab vajadusel tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste, teadus-, haridus- ja lasteasutuste rajamist elukoha lähedal ning loob eeldused puhkemajanduslikuks äritegevuseks. Elamispinna valiku mitmekesistamiseks lubatakse rajada pereelamuid ning kuni kahe korruselisi kaheksa korteriga rida- ja korterelamuid (vt täpsemalt tingimusi pt 2.2.2). Pereelamu maal on lubatud krundi minimaalne suurus 2500 m², rida- ja korterelamu kavandamise korral määratakse krundi suurus detailplaneeringuga. Kõik elamukrundid liidetakse ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga selle väljaehitamise järgselt. Ühiskanalisatsiooni puudumisel (kuni selle väljaarendamiseni) kasutatakse reovee kogumiseks lekkekindlat kogumismahutit või kohtpuhastit. Keskkonnakaitse eesmärgil (põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks) tuleb reovesi enne immutamist bioloogiliselt puhastada.

Tootmismaa

Olemasolevad tootmismaad säilivad osaliselt. Kvaliteetse elukeskkonna loomise ning visuaalse reostuse vähendamise eesmärgil võetakse kasutusest väljasolevad tootmisterritooriumid kasutusele kas elamumaana, haljasala ja parkmetsamaana või kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maana. Olemasoleva tootmismaa kõrvalotstarve on lao-, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa, mis võimaldab ala arendada kas tootmis-, lao-, kaubandus-, teenindus- või büroohoone maana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Tootmisest tuleneva võimaliku negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja



ennetamiseks nähakse ette kaitsehaljastus haljasala või parkmetsa säilitamine/rajamise näol.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa

Olemasolevad äripinnad säilivad, üldplaneeringuga suunatakse täiendavalt äri- ja teenindusettevõtlust olemasolevale tootmismaale ja puhkepiirkonda küla kaguosas. Elamumaadele võib anda kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa kõrvalotstarbe.

Puhke- ja haljasalad

Inimese täisväärtuslikuks eluks on vajalik puhke- ja haljasalade olemasolu, mille moodustavad olemasolevad pargid, haljasalad, spordiplatsid, puhkealad (nt Lustimägi). Olemasolevad puhke- ja haljasalad jäävad ka edaspidi kandma puhkefunktsiooni. Puhkevõimaluste mitmekesistamiseks ja rohelse üldilme säilitamiseks kavandatakse täiendavalt haljasala ja parkmetsa maad, mis kujundatakse avalikuks ruumiks, võimaldamaks nende kasutamist kas puhkuseks või sealt läbi kulgemiseks.

Üldkasutatavad hooned

Kõik olemasolevad üldkasutatavad hooned säilivad (valitsusasutus, hooldekeskus, lasteaed). Avaliku teenuse kättesaadavuse parandamiseks kavandatakse täiendavalt üldkasutatava hoone maa juhtotstarbega maad. Samuti võib elamumaadele anda üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe, mis võimaldab nt eralasteaia või kogukonnakeskuse teket.

Aiandusmaa

Aiandusmaa kavandamine võimaldab põllumajandussaaduste kasvatamist oma tarbeks. Aiandusmaad kasutatakse üksnes taimekasvatuseks eesmärkidel, puhkeotstarbeliselt ja haljasalana.

4.1.2 Palupera küla

Elamumaa

Kõigile olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaadele võib anda 30% ulatuses kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe. Kõrvalotstarbe väljaarendamine võimaldab tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste, teadus-, haridus- ja lasteasutuste rajamist elukoha lähedal ning loob eeldused puhkemajanduslikuks äritegevuseks. Pereelamu maal on lubatud krundi minimaalne suurus 2500 m², va Palupera küla lõunaosas (Rõngu-Otepää-Kanepi teest lõunasuunas), kus on lubatud krundi minimaalne suurus 5000 m². Kõik elamukrundid liidetakse ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga nende väljaehitamise järgselt, ühiskanalisatsiooni puudumisel (kuni selle väljaarendamiseni) kasutatakse reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid või kohtpuhastit. Keskkonnakaitse eesmärgil (põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks) tuleb reovesi enne immutamist bioloogiliselt puhastada.

Tootmismaa

Olemasolevad tootmismaad säilivad. Täiendavate töökohtade loomise eesmärgil kavandatakse täiendavalt tootmismaad olemasoleva tootmismaa laiendusena. Tootmisest tuleneva võimaliku negatiive mõju (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks kavandatakse kaitsehaljastuse maad, mille rajamise kohustus on



tootmismaa arendajal. Tootmisterritooriumit teenindav rasketransport suunatakse tootmisalale otse tugimaanteelt kohaliku maantee - Palupera kooli (3) - kaudu (*raskeveokite liikumistee on kantud maakasutusplaanile*), vältides rasketranspordi liikumist läbi elamu- ja üldkasutatava ala. Olemasoleva ja kavandatava tootmismaa kõrvalotstarve on lao-, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa, mis võimaldab ala arendada kas tootmis-, lao-, kaubandus-, teenindus- või büroohoone maana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Tootmismaa krundi pindalast ligikaudu 20% kavandatakse haljasalaks, ehitistealuse pinna osatähtsus on lubatud kuni 70% krundi pindalast.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa

Olemasolevad äripinnad Palupera külas puuduvad. Elanikkonna ja turistide paremaks teenindamiseks ning äri- ja teenindusettevõtlike arendamiseks kavandatakse kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbega maad ning elamumaadele võib anda 30% ulatuses kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa kõrvalotstarbe.

Puhke- ja haljasalad

Inimese täisväärtuslikuks eluks on vajalik puhke- ja haljasalade olemasolu, mille moodustavad olemasolevad pargid ja spordiväljak. Olemasolevad puhke- ja haljasalad jäävad ka edaspidi kandma puhkefunktsiooni.

Üldkasutatavad hooned

Olemasolevad üldkasutatavad hooned säilivad. Täiendavalt kavandatakse üldkasutatava hoone maa juhtotstarbega maad avaliku teenuse kättesaadavuse parandamiseks. Elamumaadele võib anda 30% ulatuses üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe, mis võimaldab nt eralasteaia või kogukonnakeskuse teket.

4.1.3 Nõuni küla

Elamumaa

Kõigile olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaadele võib anda 30% ulatuses kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe. Kõrvalotstarbe väljaarendamine võimaldab tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste, teadus-, haridus- ja lasteasutuste rajamist elukoha lähedal ning loob eeldused puhkemajanduslikuks äritegevuseks. Pereelamu maal on lubatud krundi minimaalne suurus 2500 m², rida- ja korterelamu kavandamise korral määratakse krundi suurus detailplaneeringuga. Kõik elamukrundid liidetakse ühisvee- ja kanalisatsioonitrassidega nende väljaehitamise järgselt, ühiskanalisatsiooni puudumisel (kuni selle väljaarendamiseni) tuleb kasutada reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid või kohtpuhastit Keskkonnakaitse eesmärgil (põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks) tuleb reovesi enne immutamist bioloogiliselt puhastada.

Tootmismaa

Olemasolevad tootmismaad küla idaosas säilivad. Rasketranspordi liikumise vältimiseks läbi naaberkinnistute (äriettevõtted ja elamumaa), suunatakse tootmisterritooriumit teenindav rasketransport tootmisalale otse tugimaanteelt (*raskeveokite liikumistee on kantud maakasutusplaanile*). Täiendavalt kavandatakse tootmismaad Nõuni järvest põhjasuunas, kus tootmisega kaasneva võiva negatiivse mõju (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks kavandatakse kaitsehaljastuse maad. Kaitsehaljastuse rajamise kohustus on tootmismaa



arendajal. Olemasoleva ja kavandatava tootismaa kõrvalotstarve on lao-, kaubandus- ja büroohoone maa, mis võimaldab ala arendada kas tootmis-, lao-, kaubandus- või büroohoone maana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Tootismaa krundi pindalast kavandatakse ligikaudu 20% haljasalaks, ehitistealuse pinna osatähtsus on lubatud kuni 70% krundi pindalast.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa

Olemasolevad äripinnad säilivad. Elanikkonna ja turistide paremaks teenindamiseks ning äri- ja teenindusettevõtluse arendamiseks võib anda elamumaadele 30% ulatuses kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa kõrvalotstarbe.

Puhke- ja haljasalad

Puhketingimuste mitmekesistamiseks ning turistide piirkonda meelitamiseks kavandatakse täiendavalt puhke- ja virgestusmaad Nõuni järve ääres. Puhkeala väljaarendamisel on lubatud puhkeotstarbeliste ärihoonete rajamine Sauli kinnistule detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piirides. Puhkeala väljaarendamise ja selle kasutamise võimaldamiseks näeb üldplaneering ette täiendava juurdepääsutee Tatra-Otepää-Sangaste tugimaanteelt ning parkla rajamise.

Üldplaneeringuga kavandatakse perspektiivne matkarada ümber Nõuni järve. Matkaraja täpne kulgemine lahendatakse hilisema jätkuprojektiga koostöös maaomanikega. Vajadusel suunatakse matkarada hoonetest ja järvest eemale või rajatakse laudtee läbipääsu ja/või liikumise võimaldamiseks. Ühistegevuse ja sportimise võimaldamiseks ning välisõhus viibimiseks kavandatakse Nõuni järve äärde supluskohad ja külaplatsid.

Üldkasutatavad hooned

Olemasolevad üldkasutatavad hooned säilivad. Täiendavalt üldkasutatava hoone maa juhtotstarbega maad Nõuni külas ei kavandata, kuna selleks puudub vajadus. Elamumaadele võib anda 30% ulatuses üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe, et võimaldab nt eralasteaia või kogukonnakeskuse teket.



5 Palupera valla üldplaneeringu elluviimine

5.1 Üldplaneeringu rakendamiseks vajalikud tegevused

Üldplaneeringus määratletu elluviimiseks on vajalikud järgmised tegevused:

- kavandatavate puhkealade ja –kohtade, külaplatside jätkuv väljaarendamine, neile avaliku kasutuse ja juurdepääsu tagamine
- maade munitsipaliseerimine
- vastavalt *Teeseadusele* eratee omanikuga eratee avaliku kasutamise lepingute sõlmimine

5.2 Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ muutmise ettepanek

Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneering näeb ette, et kõrge väärtusega põllumaa tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses. Üldplaneeringuga on Palupera ja Hellenurme külas kavandatud perspektiivne elamumaa viljakale põllumaale, millega muudetakse teemaplaneeringuga määratud viljaka põllumaa ulatust.

Käesolev üldplaneering teeb ettepaneku maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratud viljaka põllumaa piiride ja ulatuse muutmiseks vastavalt planeeringulahendusele ning määrata viljakaks põllumaaks üldplaneeringuga määratud väärtuslik põllumaa.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu muutmise vajadus tuleneb:

1. Üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumaa ulatusest. Üldplaneeringuga määratakse väärtuslikuks põllumaaks lisaks kõrge boniteediga põllumaale ka põllumaa, mis on olnud traditsiooniliselt kasutuses põllumajandusmaana ning suured põllumassiivid;
2. Hellenurme ja Palupera küla jätkuvast väljaarendamisest kompaktse asustuse põhimõttel. Valla ruumilise arengu üldistest põhimõtetest tulenevalt tihenevad ja laienevad kompaktse asustuse põhimõttel juba väljakujunenud piirkondlikud tõmbekeskused, kaasa arvatud Hellenurme ja Palupera küla keskused. Tõmbekeskuste jätkuvat väljaarendamist ja sinna erinevate funktsioonide suunamist toetab olemasolev tehniline ja sotsiaalne infrastruktuur. Arendus- ja ehitustegevuse suunamine tõmbekeskustesse aitab säilitada väljakujunenud asustusstruktuuri, mis on valla ruumilise arengu kujundamise üks eesmärke. Tõmbekeskuste laienemine toimub minimaalses ulatuses viljaka põllumaa arvelt, samas säilitatakse ja hoitakse põllumajanduslikus kasutuses hajaasutuses paiknevad põllumassiivid (tõmbekeskuste tihendamise ja laiendamisega välditakse nõ põllukülade tekkimist), mis on positiivne nii asustusstruktuuri kui viljaka põllumaa säilitamise seisukohalt.



5.3 Ettepanek maade munitsipaalomandisse taotlemiseks

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek esitada taotlus kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajalike maa-alade munitsipaalomandisse andmiseks vastavalt järgnevale tabelile Tabel nr 1. Maa-alade munitsipaalomandisse andmine viiakse läbi iseseisva menetlustoiminguna⁹.

Tabel nr 1. Munitsipaalomandisse taotletavad maa-alad

Nr.	Nimetus	Asukoht	Funktsioon
1.	Hellenurme aiandusmaa	Hellenurme küla	Aiandusmaa
2.	Hellenurme puhkeala	Hellenurme küla	Üldkasutatav maa, haljasala
3.	Hellenurme aiandusmaa	Hellenurme küla	Aiandusmaa
4.	Palupera äriotstarbeline maa	Palupera küla	Äri- ja ettevõtlus
5.	Nõuni tee (elamupiirkonda teenindav)	Nõuni küla	Teemaa
6.	Valla teed	Palupera vald	Teemaa

5.4 Detailplaneeringu koostamise vajadus

Palupera valla üldplaneeringu elluviimisel läbi detailplaneeringute on võimalik välja tuua eeldatavad suunad prioriteetsete detailplaneeringuid vajavate alade osas.

Iga isik võib teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku oma huvidest lähtudes. Detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus. Erahuvil baseeruvat planeerimis- ja ehitustegevuse mahtu ja ajalist kestvust on käesoleva planeeringu raames raske prognoosida.

Detailplaneeringute raames tuleb arvestada keskkonnaaspektiga (maastik, reostusriskid, strateegilised mõjud) juba planeerimise varajases staadiumis, saavutamaks olemasolevate loodusväärtuste maksimaalset kaitset.

5.5 Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Üldplaneeringu elluviimine toimub valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi välisfondidest ja eraarendajatelt. Lähituleviku prioriteediks on planeeritud elamualade kasutuselevõtt ning teede avaliku kasutuse tagamine ja korrashoid. Elamumaade arendamine toimub arendaja soovil ja rahastamisel.

⁹ Vastavalt Vabariigi Valitsuse 02.06.2006 määrusele nr 133 „Maa munitsipaalomandisse andmise kord“.



6 Üldplaneeringus kasutatavad olulisemad mõisted

Avalik ruum – ruumi osa, mis on tasuta ligipääsetav kõigile soovijatele igal ajahetkel. Avalikuks ruumiks on eelkõige tänavad, väljakud ja platsid.

Ehitistealune pindala – hoonete ja rajatiste, kaasa arvatud teede ja parkla, alune pindala

Hajaasustus – tiheasustusalast ning olemasolevast ja kavandatavast selgelt piiritletud kompaktse asustusega alast väljajääv ala.

Hajaküla - iseloomulik õuede korrapäratu asend, õued paiknevad üksteisest kaugemal, laiaili põldude vahel ja serval, samuti lähemate karja- ja heinamaade vahel (Troska, 1987).

Haljasala – haljastusega (puud, põõsad, hekid, muru, lilleklumbid, üksikud ilutaimed jmt) kujundatud kompaktne ala ruumis; haljasala peamiseks ja domineerivaks kujunduselemendiks on haljastus.

Identiteet – samasus, omadus või seisund olla sama. Identsus ehk samasus viitab inimese, koha eseme olulistele omadustele, mis on iseloomulikud ainult talle ja mitte kellelegi (millelegi) teisele. Samasus on osa inimese minakontseptsioonist, teadmine endast tegelikes või kujutlevates olukordades ja suhetes.

Juhtotstarve – üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav kasutusotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Korruselisus – pealmaakorruste arv, sh tehnokorruused ja katusekorruused.

Korterelamu – korteritest koosnev elamu; käesoleva planeeringu tähenduses 4 ja enama korteriga ühise sissepääsu ja trepikojaga korruzelamu. Korterite arvuks elamus loetakse hoone valmimisjärgne korterite arv.

Pereelamu – krundil paiknev ühe korteriga elamu.

Ridaelamu - on korteritest koosnev elamu, mille igal korteril on oma sissepääs maapinnalt.

Puiestee, allee – ühe- või mitmekordse puudereaga ääristatud tee või tänav.

Väikevormid – väikevormid jagunevad insener-ehituslikeks rajatisteks (trepid, tugimüürid, sillad jmt), praktilisteks kergehitisteks (bussiootepaviljonid, varikatused, prügimajad, piirded jmt), pargi- ja tänavamööblikuks (pingid, prügikastid, lillekastid, lipuvardad, jalgrattahoidjad, tõkkepostid jmt) ning dekoratiivseteks objektideks (skulptuurid, purskkaevud jmt).¹⁰

¹⁰ Tuul, K., „Linnahaljastus“, Tallinn 2006





7 Kaardid

7.1 Kaart 1. Palupera valla maakasutusplaan

7.2 Kaart 2. Hellenurme küla väljavõte maakasutusplaanist

7.3 Kaart 3. Palupera küla väljavõte maakasutusplaanist

7.4 Kaart 4. Nõuni küla väljavõte maakasutusplaanist

7.5 Kaart 5. Päidla küla väljavõte maakasutusplaanist





Lisad

Lisa 1. Üldplaneeringu ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi lühikirjeldus

Palupera valla üldplaneering algatati Palupera Vallavolikogu poolt 25. mail 2008. aastal otsusega nr 1-1/29 „Palupera valla üldplaneeringu koostamise ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“. Valla ruumilise arengu üldiste põhimõtete ja võimalikult laiapõhjalise planeeringulahenduse väljatöötamise eesmärgil korraldati piirkondlike tööseminare Hellenurme ja Nõuni külas. Tööseminaride käigus läbiviidud rühmatöodes osalesid kohalikud elanikud, maaomanikud, ettevõtjad ja avaliku sektori esindajad.

Piirkondlikud tööseminarid toimusid järgmiselt:

- **Valla väärtuste väljaselgitamine ja kaardistamine.** Tööseminarid toimusid Hellenurme vallamaja saalis 09.12.2008 ja Nõuni maakultuurimajas 10.12.2008;
- **Valla ruumiliste arengusuundade väljatöötamine ja kaardistamine.** Tööseminarid toimusid Hellenurme vallamaja saalis 04.03.2009 ja Nõuni maakultuurimajas 05.03.2009.

Põhjalikum ülevaade üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi raames läbiviidud töökoosolekutest ja avalikest aruteludest on esitatud köites „Palupera valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne“.

Üldplaneeringu koostamise protsessi kaasati planeerimis- ja keskkonnakorraldusfirma OÜ Hendrikson & Ko, kellega sõlmiti töövõtuleping, töö nr 1141/08.

Üldplaneeringu käigus on kokku kogutud ja läbi analüüsitud mitmeid erinevaid infokihte. Kuna üldplaneeringu kaartidele on kantud erinevatest allikatest pärinev informatsioon, tuleb üldplaneeringu kaardimaterjali kasutada vaid vastavalt mõõtkavale üldises täpsusastmes. Arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel konkreetsetel kruntidel on vajalik reaalse olukorra kontrolli läbiviimine.

Olulisemad infoallikad käesoleva planeeringu koostamisel olid teemade lõikes järgmised:

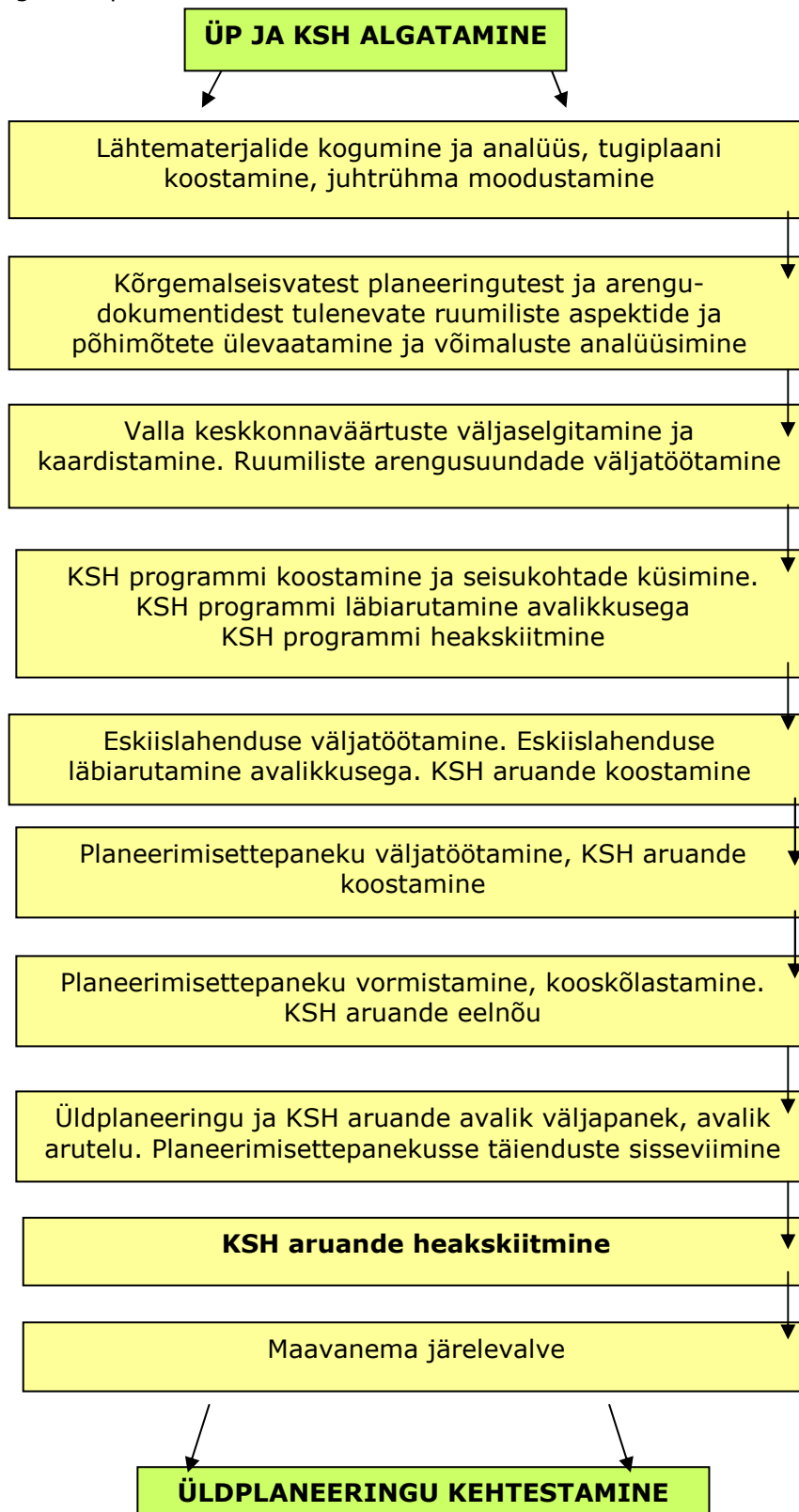
- ⇒ Kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid, veekogude kalda piiranguvööndid, väriselupaigad, poollooduslikud kooslused ja inventeeritud märgalad ja niidud, ELFi poolt Natura kõlblikuks tunnistatud kooslused – Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskus (EELIS), andmed on 09.09.2008 seisuga
- ⇒ Veekogude kalda ehituskeeluvööndid - Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskus (EELIS), andmed on 09.09.2008 seisuga;
- ⇒ Roheline võrgustik ja väärtuslik maastik – maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ 2002 – andmed on 30.10.2008 seisuga, hiljem üldplaneeringu korrigeerimise käigus tehtud täpsustused;
- ⇒ Mälestised – Kultuurimälestiste Riiklik Register – andmed on 06.10.2008 seisuga;
- ⇒ Maardlad – Maa-amet, andmed on 12.08.2008 seisuga;



- ⇒ Aluskaart – aluskaardi koostamisel kasutati Maa-ameti Eesti Põhikaardi (2001-2006) ja Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskuse EELISE (veekogud) andmeid 09.09.2008 seisuga;
- ⇒ Katastripiirid ja olemasolev maakasutus (katastri sihtotstarve) – andmed on 07.10.2008 seisuga.



Üldplaneeringu ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise protsess järgis järgnevat põhimõtetlikku skeemi:



Lisa 2. Palupera valla vaatamisväärsused

Käesolev üldplaneering käsitleb **vaatamisväärsustena** järgmisi objekte:

- 1) **Kuigoveski** – asukoht Makita küla. Juurepääs on tagatud riigimaantee kaudu;
- 2) **Palupera pritsikuur** – asukoht Palupera küla. 19. sajandi lõpul tegutses Paluperas tuletõrjeselts. Tuletõrjeseltsi hoone taastati 2005 aastal. Juurdepääs tagatud riigimaantee kaudu



- 3) **Palupera vallamaja** – asukoht Miti küla. Hoone on ehitatud 1877.a. Tähelepanu väärib asjaolu, et interjööris on alles väga palju algupärast - säilinud on laiadest laudadest laed ja põrandad, vanad ahjud, sepistatud trellidega vanad arestikambrid (neid kaks), mille seintel on rohkem kui sajandivanuseid kirju ning joonistusi. Tänapäeval kasutuses elamuna. Juurdepääs tagatud Palupera-Otepää maantee kaudu





- 4) **Palupera mõisa tammik** – asukoht Palupera küla;
- 5) **Kintslu kõrts** – asukoht Päidla küla. Omab kultuurilis-ajaloolist väärtust. Kintslu kõrts oli Eesti lipu ajaloolise rongkäigu üks peatuskohti. Ajaloolise rongkäigu marsruut: Uhti kõrts - Tatra org - Pangodi järv - Kodijärve - Kintslu kõrts - Kastolatsi mägi - Otepää



- 6) **Hellenurme mõisa villaveski** – asukoht Hellenurme küla. Villavabrik-villakraasimistöökoda oli üks Baltimaade esimesi, ehitatud 1840.aastal. Hellenurme villavabrik lammutati kolhoosi poolt 1960-ndate aastate algul,



mil teda polnud enam aastaid kasutatud. Täna on alles vaid villaveski varemed, mis väärivad eksponeerimist. Juurdepääs on tagatud (asub munitsipaalomandis oleval maal) ning objekti juurde paigutatud infostend;

- 7) **Antoni veski** – asukoht Hellenurme küla;
- 8) **Lustimägi** (teiste nimedega prouamägi ehk emandamägi) – asukoht Mäelooga küla. Lustimäge võib lugeda Hellenurme mõisapargi koosseisu kuuluvaks alaks, sest Lustimäe muutis kauniks pargiks Hellenurme mõisa mõisnik, akadeemik Al. Th. von Middendorff XIX saj. II poolel, istutades siia palju võõrliigilisi puid. Mägi kujutas endast botaanikaaeda ja lindude paradiisi. Igas sätkorus kasvas omaette puude liik (36 puu- ja põõsaliiki kokku), keset mäge olid lehised, pärnad, hõbepaplid, sirelid, läätsapuud, jasmiinid jne. Alal asub 2005.aastal ehitatud puhkekoht (piknikukoda, laudad-toolid, lõkkekoht grillrestiga, prügikast, käimla, stand, ujuvsild, köisrada, jalgrattastatiiv, trepid, sild üle jõe, lindude pesakastid). Elva jõe kaudu ja ujuvat randumissilda kasutades saavad puhkekohta külastada ka veeturistid. Alale on juurdepääs tagatud.



- 9) **Palupera mõisa tiigid** – asukoht Palupera küla. Palupera mõisa peahoone taga asuva linnumaja kõrval asuvad neli geomeetriliselt kujundatud tiiki, millest üks oli telliskivi põhjaga mõisahärra ujumistiik (need tellised on eeldatavasti seal põhjas veel praegugi), millest täna on alles veel kolm (üks neist puhastatud). Tiikides leotati lina. 1950-60-ndatel kasutati tiike aktiivselt liuväljadena;
- 10) **Palupera külanõukogu hoone** – asukoht Palupera küla;
- 11) **Lutike veski** – asukoht Lutike küla;
- 12) **Rootsu veski** – asukoht Neeruti küla;
- 13) **Palupera mõisnike surnuaed** – asukoht Palupera küla. Palupera mõis on kuulunud kunagi Bruiningk'i aadliperekonna omandusse. Bruiningk'ide perekonna matusepaik on mõisapargi lähedal (1,5 km) pärnametsatukas. Juurdepääs tagatud Hellenurme-Palupera maantee kaudu;
- 14) **Neeruti magasiait** – Neeruti küla. Hoone pärineb 1888 aastast;
- 15) **Neeruti koolimaja** – asukoht Neeruti küla. Neeruti kool alustas tegevust 1776.aastal, esialgu õpetati Kruusa Hansu talutares. Koolimaja ehitati 1865. aastal. 1874. a. mängiti Neeruti koolimajas Hans Nugini eestvõttel esimene eestikeelne näitemäng Otepää kihelkonnas (Hermanni „Oksjon“). 1934 valmis Neeruti viimane koolimaja. 1959 lõpetas Neeruti kool oma tegevuse. Kooli hoones tegutses aastatel 1967-1991 Otepää Sovhoosi Lastepäevakodu. Endine haridus-ja kultuurikolle on tänapäeval eravaldis.



- 16) **Päidla vallamaja** – asukoht Neeruti küla. Hoone ehitatud peale 1912.aastat. Kuni 1933.aastani asus vallamajas ka osa kohaliku kooli klasse, siis hakati ehitama uut ajakohast koolimaja. Pärast 1939.a. vallareformi on hoones asunud taas Neeruti kooli klassid, nõukogude ajal ka külanõukogu, kolhoosikontor, lasteaed ning siiani elukorterid



- 17) **Palupera mõisa ait** – asukoht Palupera küla. Ait on ehitatud 19.saj. lõpul. Omapärane, historitsistlik, kahekorruseline, hulknurkse põhiplaaniga, alumine osa maakividest ja ülemine osa punastest telliskividest, madala telkkatusega hoone. Teise korruse nurgad ümarate poolsammastega. Alumise korruse segmentaknad kinnilaotud



- 18) **Hellenurme koolimaja juurdeehitus** – asukoht Hellenurme küla. Sellest hoonest osa, kus asub vallamaja, ehitati 1830. aastal mõisnik Karl Axel Bruiningk juhendamisel. Tänapäevasel kujul on hoone olemas 1936. aastast (arhitekt August Volberg). Juurdeehituse osas asub tänapäev kultuurimaja.



Lisa 3. Palupera valla mälestised ja lühiülevaade mälestiste olukorrast

Reg nr	Mälestise nimi	Mälestise liik	Asukoht
4475	Hellenurme mõisa kalmistu	ajaloomälestis	Hellenurme küla
23147	Hellenurme mõisa peahoone	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23148	Hellenurme mõisa park ja allee	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23149	Hellenurme mõisa piirdemüür	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23150	Hellenurme mõisa käsiat	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23151	Hellenurme mõisa piimaköök	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23152	Hellenurme mõisa tall	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23153	Hellenurme mõisa töllakuur	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23154	Hellenurme mõisa moonakatemaja	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23155	Hellenurme mõisa vesiveski	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23156	Hellenurme mõisa saeveski	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23157	Hellenurme mõisa kuur-kelder	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23158	Hellenurme mõisa magasiat	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
23159	Hellenurme mõisa kabel	arhitektuurimälestis	Hellenurme küla
13101	Asulakoht	arheoloogiamälestis	Lutike küla
13102	Kalmistu „Kabelimägi“	arheoloogiamälestis	Lutike küla
13103	Asulakoht	arheoloogiamälestis	Neeruti küla
13104	Kalmistu „Jaanimägi“	arheoloogiamälestis	Neeruti küla
13105	Asulakoht	arheoloogiamälestis	Nõuni küla
13106	Kalmistu „Kitka kalmemägi“	arheoloogiamälestis	Nõuni küla
4474	Vabadussõja hukkunute ühishaud	ajaloomälestis	Palupera küla
23160	Palupera mõisa peahoone	arhitektuurimälestis	Palupera küla
23161	Palupera mõisa park	arhitektuurimälestis	Palupera küla
23162	Palupera mõisa ait	arhitektuurimälestis	Palupera küla
23163	Palupera mõisa viinavabrik	arhitektuurimälestis	Palupera küla
23164	Palupera mõisa linnumaja	arhitektuurimälestis	Palupera küla
23165	Palupera mõisa ait-kuivati	arhitektuurimälestis	Palupera küla
13107	Asulakoht	arheoloogiamälestis	Päidla küla
13108	Asulakoht	arheoloogiamälestis	Päidla küla
13109	Asulakoht	arheoloogiamälestis	Päidla küla
13110	Kalmistu „Kalmemägi“	arheoloogiamälestis	Päidla küla



13111	Kalmistu „Kalmemägi“, „Kabelimägi“	arheoloogiamälestis	Päidla küla
13112	Asulakoht	arheoloogiamälestis	Räbi küla
13113	Kalmistu „Kabelimägi“	arheoloogiamälestis	Räbi küla
13114	Kivikalme „Pihlusaar“	arheoloogiamälestis	Räbi küla
23166	Käpa-Müürsepa talu rehielamu	arhitektuurimälestis	Urmi küla
23167	Käpa-Müürsepa talu ait	arhitektuurimälestis	Urmi küla

Arheoloogiamälestised

Palupera vallas on 14 arheoloogiamälestist, mille moodustavad kalmistud, asulakohad ja kivikalme. Mälestiste üldseisukord on valdavalt rahuldav.

Arhitektuurimälestised

Palupera vallas on 21 arhitektuurimälestist, mille moodustavad Palupera ja Hellenurme mõisad ja mõisa kõrvalhooned.

Hilisklassitsistlik pooleteisekordne Hellenurme mõisa peahoone on üks Valgamaa esinduslikum ning kultuurilooliselt rikkama minevikuga ansambli peahoone. Peahoone üldseisukord on hea ja hoone ümbrus hooldatud. Mõisaansambli kuulumad mõisa käsi ait ja kabel vajavad restaureerimist, kabeli fassaad korrastamist. Unikaalne, vee jõul töötav püüli- ja jahuveski on hästi säilinud, algkujul on säilinud ka vesiveski sisustus. Vesiveski on avatud külalistele ka muuseumina. Mõisa piirdemüüri üldseisund on halb, osaliselt kahjustatud ning vajab restaureerimist. Vananenud pargi üldseisund on rahuldav, kuid vajab planeerimist ja korrastamist.

Palupera mõisa ühekorruseline puidust peahoone on pärit 19. sajandi algusest. Hoone on restaureeritud ja hoone üldseisukord hea. Hulknurkse põhiplaaniga mõisa aida üldseisukord on halb, katus hävinenud, hoone vajab restaureerimist ja korrastamist. Mõisa viinavabriku üldseisukord on rahuldav. Linnumaja ja ait-kuivati üldseisukord on halb, seinad halvas seisus ja ait-kuivati katus vajab parandamist. Mõisa pargi üldseisukord on hea, pargis on teostatud restaureerimistöid vastavalt projektile.

Lõuna-Eestile 19. sajandile iseloomulik Käpa-Müürsepa talu rehielamu ja ait on ehitatud tahumata palkidest ristnurgaga. Hoonete üldseisukord on hea.

Ajaloomälestised

Palupera vallas on 2 ajaloomälestist, milleks on Vabadussõjas hukkunute ühishaud ning Hellenurme mõisa kalmistu.

