

Sisukord:

1.	Sisukord		lk. 1
2.	DP seletuskiri		2-7
3.	Detailplaneeringu kooskõlastuste koondleht		8
4.	Tartu LV Linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht nr. 446, 22.08.06.		9
	JOONISED		
5.	Situatsiooniskeem	joonis 1	M 1:10000 10
6.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	joonis 2	M 1:2000 11
7.	Olemasolev olukord	joonis 3	M 1:500 12
8.	Planeeringu põhijoonis	joonis 4	M 1:500 13
9.	Tehnovõrkude planeering	joonis 5	M 1:500 14
10.	Planeeritud maakasutus	joonis 6	M 1:500 15
11.	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	joonis 7	vaba 16
	LISAD		
1.	Detailplaneeringu algatamise korraldus nr. 218, 07.06.2006.a.		17
2.	Lähteülesanne		18-24
3.	Informatsioon detailplaneeringu algatamise kohta, kiri VP Marketile		25
4.	Informatsioon detailplaneeringu algatamise kohta, väljavõte Postimehest nr. 133, 09.06.2006		26
5.	Informatsioon detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava arutelu toimumise kohta, väljavõte Postimehest nr. 143, 21.06.2006		27
6.	OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused		28
7.	Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused nr. 4896150		29
8.	AS Tartu Veevõrk ühendamistingimused		30-31
9.	AS Tartu Keskkatlamaja liitumistingimused		32
10.	Tartu LV LPMKO kooskõlastus		33
11.	OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna kooskõlastus, joonis 5		34
12.	Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus nr. 2-750, 26.07.2006		35
13.	Tartu-Vahi mnt-le mahasõit kooskõlastatud, Tartu vallaarhitekt E. Klaassen 21.08.2006		35
14.	AS Tartu Veevõrk poolt üle vaadatud nr. 1013, 26.10.06		36
15.	Raadimõisa Gaas OÜ kooskõlastus		37
16.	Tartu Maavalitsuse täiendavate kooskõlastuste määramine		38
17.	Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus nr. 41-12-3/4618, 28.11.06		39
18.	Tartu Maaparandusbüroo juhataja kk. Nr. 1-1/120, 23.11.06		40
19.	Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastuse teatis		41
20.	26.06.06. detailplaneeringu arutelust osavõtjate nimekiri		42
21.	Detailplaneeringu arutelu protokoll		43-44
22.	29.06.06. detailplaneeringu arutelust osavõtjate nimekiri		45
23.	Meelis Jõesaare jt. Avaldus		46-48
24.	Marko Silm'i taotlus		49
25.	Väljavõte 21.06.2006.a. Postimehest		50
26.	Väljavõte 08.12.2006.a. Postimehest		51
27.	DP avaliku arutelu protokoll 29.12.2006.a.		52-53
28.	Tartu Vallavolikogu otsus 15.okt.2003.a. nr. 84 Vahi küla Meruski kinnistu detailplaneeringu kehtestamise kohta		54
29.	Tartu Vallavolikogu otsus 19.juuni 2002.a. nr. 18 Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähiümbruse üldplaneeringu kehtestamise kohta		55
30.	Koopia Vahi küla Meruski kinnistu nr. 3820 detailplaneeringu põhijoonisest		56
31.	Maxima Eesti OÜ ja AS Gray Capitali koostööleping nr. 244 T/D		56-59
32.	Tartu Maavalitsuse kiri nr. 2.1-6/112		60
33.	Rio mü naabri Margus Pai kooskõlastus		61
34.	Tartu LV seisukoht Rio mü detailplaneeringule		62-63

I. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu (edaspidi DP) koostamise ettepaneku tegija on Rio kinnistu omanik OÜ VP Market, algatamise taotlusele vastavalt on koostatud DP Lähteülesanne – töö nr. DP-36-2006, lisa Tartu Vallavalitsuse korraldusele nr. 218, 07.06.2006.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

DP koostaja on Arhitektuuribüroo 4A OÜ, registri nr. 10322578.

3. Detailplaneeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on muuta Tartu valla volikogu 15.10.2003.a. otsusega nr. 84, kehtestatud Meruski kinnistu nr. 3820 detailplaneeringut Rio maaüksuse (kt 79401:006:0183) ja külgnevate teede osas.

Kuna Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaneeringut ei ole siiani lähtuvalt Meruski kinnistu detailplaneeringust muudetud ning Tartu vallas on üldplaneering tegemisel, tehakse Rio kinnistu detailplaneeringuga muuta osaliselt Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaneeringut ning arvestada seda ka valla üldplaneeringus.

Planeeritava ala pindala on 7 600 m², planeeritava krundi pindala on 3842 m². Omanik on OÜ VP Market.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- * Tartu valla ehitismäärus
- * Tartu valla arengukava
- * Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2005-2017
- * Tartumaa maakonnaplaneering
- * Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaan
- * Meruski kinnistu nr. 3820 detailplaneering
- * Koostamisel olev Vahi 62 krundi detailplaneering (algatatud Tartu Linnavolikogu 5. mai 2005.a. otsusega nr. 428)
- * Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “ Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”
- * Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “ Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed”.

5. Planeeringu lahendus

Planeeringu aluskaart on koostatud OÜ Georam (MTR nr. EG 10245381-0001) poolt seisuga 22.05.2006.a. töö nr. 83/18-06 täpsusastmega M 1:500. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused Balti '77 süsteemis.

Muutmise sisu seisneb krundi hoonestusala ja liikluskorralduse ümberplaneerimises. Lisaks sellele on planeeringuga täpsustatud krundi haljastuse ning heakorra nõudeid lähtudes uuest planeerimislahendusest.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritavat ala ümbritsevad kahest küljest kruusakattega Vahi tänav ja asfaltkattega Tartu-Vahi maantee. Kõikidel planeeringualasse jäävatel tänavatel toimub autode liiklus kahes suunas, jalakäijate teed on välja ehitamata.

Planeeringuala naaberkrundid on osaliselt hoonestatud poolteist-korruseliste väikeelamutega. Planeeringuala vastas üle Tartu-Vahi maantee on ühepereelamute kvartal, millelt pole väljapääsu Tartu-Vahi maanteele.

Graafiliselt on planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed kirjeldatud joonisel nr. 2. Vahi 62 kvartali detailplaneeringust on olemas eskiislahendus, mida antud planeeringus on kasutatud abimaterjalina.

5.2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on hoonestamata tasane põld. Meruse alajaam on ehitatud Meruski DP kohaselt.

Vahi-Nurme-Kummeli tänavate ristmik on reguleerimata, osaliselt asfalteeritud. Naaberüksuste krundid on väikeelamukrundid, suurusega vahemikus 1000-1200 m². Teeristmikul tuleb tagada nähtavus nähtavuskolmnurkade ulatuses.

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Planeeringu käigus on moodustatud krundid alajaamale, liiklusmaale ja ehitatavale kauplusele. Planeeritud maakasutuse joonis on joonis 6.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringu lahendus on esitatud põhijoonisel 4, kus krundile on seatud ehitusõigus (tabeli kujul) ja piirangud. Samuti on määratletud planeeritava hoone $\pm 0,00$.

Korruselisuse osas on tehtud ettepanek hoonestuse kõrguseks seada 1 korrus, mis on kooskõlas Tartu valla lähteülesandes seatud nõudmistega.

Lubatavad ehitise kasutamise otstarbed on jaekaubandushoone ja alajaam.

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1.

Harja või parapeti suurim lubatud kõrgus maapinnast on max 6,0 m (55.5), vähim – 3,5 m

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 1400 m², alajaamal 20,0 m².

Kruntide vertikaalplaneerimiseks on antud kõrgusmärkide vahemik kruntide, parkimisalade ja sissesõidu planeerimiseks sissesõiduga piirneval krundiosal.

5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeringu põhijoonisel on esitatud ehitusala, mis on seotud krundipiiridega arvuliselt. Antud planeeringus on hoonestusala võrdne hoone ehitusaluse pinnaga.

Planeeringuala ehitusjoone kaugus Piparmündi tänava piirist on 3.0 m ning on määratletud lähtudes trasside tehnilistest tingimustest (krundil asuvad kanalisatsiooni, gaasi ja sadevee transiit-trassid).

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Püstitatud ülesande paremaks lahendamiseks on DP-ga tehtud ettepanek korrastada maa-ala nii parema kasutamise kui ka funktsionaalse liikluse korraldamise seisukohast. Selleks on tehtud ettepanek jätta sissesõit krundile Meruski detailplaneeringu kohaselt Tartu-Vahi maanteelt kahest kohast parempöõretega ning võimaldada krundile juurdepääs ka Vahi tänavalt. Parkimiskohtade arv on tuletatud vastavast parkimismatiivist - 1 parklakoht 50 m² suletud brutopinna kohta. Normidekohane parkimiskohtade arv on 28, planeeritud parkimiskohtade arv on 40. Tänavate ja ristmike kõrgusarvud on esitatud põhijoonisel 4. Viieharulise tänavaristi lahenduses on kasutatud Tartu linna Vahi 62 detailplaneeringu eskiislahendust.

Kõnniteed on lahendatud invanõudeid arvestades ning üleminekud kõnniteelt sõiduteele on eraldatud madaldatud äärekividega. Planeeringualal on jalakäigu-tänavaid ette nähtud sest need ei ole välja ehitatud. Samuti on planeeritaval alal ette nähtud jalgrattateed. Hoonesse pääseb parkimisalalt otse selleks ettenähtud kõnniteid pidi.

Sõidukite pääsud kruntidele on esitatud graafilisel kujul põhijoonisel, jalakäijate sissepääsud kruntidele ja hoonetesse täpsustuvad hoone mahulise projektiga.

Teede kaitsevööndite ulatus on krundi piirideni.

5.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Krundile istutatakse 8 mullapalliga min. 2.5m kõrgust lehtpuud haljasala erinevatesse kohtadesse (vt. joon.4).

Tarade ehitamist ei ole ette nähtud. Kauplus projekteerida kinnise ja kaetud kaubahooviga. Kõrghaljastust ei tohi rajada vaatevälja varjavatesse sektoritesse – tuleb tagada nähtavuskolmnurkade normidekohane suurus. Liiniservituutidele pole hekkide istutamine lubatud. Murupinda on ca 750m², mis moodustab 21% planeeritava krundi pinnast.

Planeeringualal väljakujunenud olukord ja reljeef ei eelda vajadust krundi kapitaalseks vertikaalplaneerimiseks. Sellepärast piirdub krundi maapinna kõrguste muutmine ainult hoone ümbruse kujundamisega vastavalt mahulisele lahendusele ning lahendatakse sajuvete ärajuhtimiseks katustelt ja parkimisplatsilt.

Parklate ja Tartu-Vahi maantee vahele istutada madal (kuni 0,8m) hekk, Vahi tn. ja parkla vahele on ette nähtud kõrghaljastust (puude D=10-12sm 1.2 m kõrguselt).

Katustele langev sadevesi tuleb põhilahendusena juhtida perspektiivsesse sadevee kanalisatsioonivõrku Vahi tänaval, parklate sadeveed tuleb koguda ning enne kanalisatsioonivõrku juhtimist puhastada muda-õlipüüdjas. Sadevete juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud.

Võimaliku alternatiivlahendusena on ette nähtud I ehitusjärjekorras sadevete kogumine parkla-alalt maa-alusesse reservuaari.

Lumekoristus kvartalisiseselt Piparmündi tänavalt on ette nähtud kohese äravedamisega, erandkorras on kloriididega küllastamata lume kuhjamine lubatud teepeenra kauplusepoolsele küljele. Lumevedu tuleb organiseerida tänavat kasutatavate krundiomanike poolt ja kulul.

5.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on antud vastavalt normatiivaktidele lähtudes hoonete planeeritavast tulepüsivuse astmest TP2. Hoonestatav ala on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Üldosa

Tehnovõrkude joonis on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Tehnoressursid on arvestatud Meruski kehtestatud detailplaneeringust lähtuvalt. Projektide koostamiseks tuleb vastavateelt tehnovõrkude valdajatelt taotleda tehnilised tingimused.

Krundil kulgevad piki Tartu-Vahi maantee äärt kanalisatsiooni- ja gaasitorud ning sidekaabel.

Planeeritud tehnovõrkude koondtabel:

	Kanalisatsioon jm	Vesi jm	Kaugküte jm	Madalpingekaabel jm	Telefoniside jm	Sadevee kanalisatsioon jm	Tänavavalgustuskaabel/ õhuliin jm	
Tänavatrassid	ca 25.0	6.0	-	160	8.0	70.0	50.0	

Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala reljeef on tasane, parklaosa on ca 0.4 m võrra madalamal, kõrgusmärgid jäävad piiridesse 49,35...49,65.

Elektrivarustus

Vajalik peakaitse on 3x200A, objekti toide on ette nähtud vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 89875, 15.06.06. Planeeritud valgustusklass välisvalgustuseks on K4 (keskmise valgustihedusega Eh=5 lx). Elektrienergia saamiseks objektile sõlmida võrguühendusleping AS Jaotusvõrguga.

Veevarustus

Hoone vajalik joogivesi võetakse Piparmündi tn. (Sorento mü) projekteeritud veetrassist (vst. Meruski kinnistu detailplaneeringule). Maakraan ehitatakse krundi piirile. Tuletõrjevesi võetakse olemasolevast hüdrantist Vahi tänaval (tähistatud tehnovõrkude planeeringul, joonis 5).

Kanalisatsioon

Planeeritud hoone reoveed kogutakse esialgu maa-alusesse 50.0 m³ väljaveoga reservuaari, hiljem Tartu-Vahi tänavale projekteeritavasse kanalisatsiooni kollektorisse.

Sajuveekanalisatsioon

Kinnistu sees tuleb välja ehitada sadevete kanalisatsioonisüsteem. Parkimisalalt ja katuselt lähtuvate sadevete eelvooluks on perspektiivne Vahi tn. sadevete kollektor. Krundi igakordsed omanikud on kohustatud osalema sadevete kollektori väljaehitamisel vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele INF/755, 26.05.06.a. Alternatiivse lahendusena (kuni kollektori ehitamiseni) nähakse ette sadevete kogumine krundi parkla-ala alla rajatavasse reservuaari. Parkimisplatside sajuveed puhastada muda-õlipüüduris enne juhtimist kogumisreservuaari. Maa-aluse mahuti mahuks on arvutatud sadevete hulk ca 30 l/sek/ha kohta. Katuse ja parkimisala pindade kogusumma on 2 475 m² ehk 0,247 ha, sademeid langeb sellele alale ca 7 l/sek. 50.0 m³ mahtuvusega reservuaar rahuldab sadevete kogumist ca 12 tunni jooksul. Mahuti tühjendamine on krundi igakordse omaniku kohustus. Reservuaaris hoitavat vett saab kasutada tuletõrje veevõtu kohana.

Kaugküte

Kuni hoone ühendamiseni kaugküttesüsteemiga tuleb hoone kütmine lahendada lokaalse gaasikatlamaja baasil vast. AS Tartu Keskkatlamaja liitumistingimustele 05.06.06.a.

Telefoniside

Telefoniside lahendada Piparmündi tänavale Meruski DP-ga projekteeritud sidekanalisatsiooni baasil, ehitades kaabliühenduse rajatava hooneni.

Tänavavalgustus

Tartu-Vahi maantee ja Vahi tänava tänavalgustust antud detailplaneeringuga ei lahendada. Planeeritud on vaid parkimisala valgustus, valgustusklass välis-valgustuseks on K4 (keskmise valgustihedusega Eh=5 lx). Parkla valgustus toimub ühepoolsete traversitega valgustusmastidega H=5.0m.

Servituudialad

Antud hetkel läbivad kinnistut mitmed kommunikatsioonitorud. Kõigile neile seatakse servituudid vastavalt kehtivale seadusandlusele.

5.10. Keskkonnatingimused.

Detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi vibratsioonis, valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse ega ületa loodusliku ökosüsteemi isepuhastusvõimet. Hoonete mahulise projektiga tuleb tagada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr. 42 kehtestatud normmüratasemed (45 - 65dB). Eeldatavat kahjulikku keskkonnamõju keskkonnaseisundile ei tulene, puudub kahjulik mõju inimeste varale ning looduskeskkonna osadele.

Jäätmete hoidmiseks on ette nähtud kaanetatud konteinerid (vt. põhijoonis).

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

RIO krunt hoonestatakse ühekorruselise jaekaubanduse hoonega ja Meruse mü alajaama hoonega, hoonete arv krundil 1, katuse kalle vahemikus 0° - 5°. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kaubandushoone arhitektuur ja materjalikäsitus peavad arvestama ümbritseva keskkonnaga ja ümbritsevate elumajade mastaapidega. Välisviimistluses võib kasutada looduslikku või tehiskivi, polümeerikrohvi, klaasi, puitu - ristpalgi, profileeritud pleki ja plastikust seinakattematerjali kasutamine ei ole lubatud.

Katusekatteks võib kasutada rullmaterjali või valtsplekki. Viimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone mahulise projektiga. Katusepind liigendada või kasutada parapettidega lahendust.

Ehitusjooneks on määratud joon (servituutidest vabal krundi osal) paralleelselt Piparmüüdi tänava joonega. Ehitusalad on arvuliselt seotud krundi piiridega planeeritud maakasutuse joonisel. $\pm 0.000 = 49.50$.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal seatakse servituudid kõikidele krundi läbivatele trassidele ja liinidele (vt. ka põhijoonisel ja tehnoõrkude joonisel).

5.16. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja tingimused

Hoonetele tuleb projekteerida valvesignalisatsioon. Juurdesõidutee, parklad ja hoone ümbrus tuleb varustada öise valgustusega.

5.17. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Muid seadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi planeeringualale ei määrata.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisega tulenevad võimalikud kahjud kannavad igakordsed krundiomanikud, kelle krundilt kahju lähtub.

5.19. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeritud hoone ehitamiseks ja hooldamiseks vajaminevad kulutused, sh. juurdepääsud ja parklad, haljastus, välisvalgustus ja sadevete eemaldamine jäävad igakordsete krundiomanike kanda. Enne kasutusloa taotlemist tuleb hoonestajal Koos Vahi tn 62 omanikuga välja ehitada Vahi-Kummeli-Nurme tänavate ringristmik vähemalt kuni krundile kavandatava juurdepääsuteeni. Selleks on sõlmitud koostööleping AS Gray Capitaliga, mis on lisatud kausta koosseisu lhk. 57-59.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualale koostatavatele ehitusprojektidele, millised tulevad koostada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojekt (selle osad) peavad olema koostatud ja kontrollitud Ehitusseaduse §41 toodud nõuetele vastava isiku või firma poolt.

Seletuskirja koostas volitatud arh. V

V. Tšentropov