



Maastikuarhitektuuribüroo
TERAV KERA OÜ

F.Tugalse 19, Tartu
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Stadium: Detailplaneering
Objekt: Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksused
Aadress: Tartumaa, Tartu vald, Vahi küla
Töö nr: DP 02/07

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: OÜ Raadimõisa Kinnisvara
Planeeringu koostaja: Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ
Maastikuarhitekt- planeerija: Jane Asper

Märts 2007
Tartu

PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa. Seletuskiri

1.	Ülesande koostamise alus	4
2.	Detailplaneeringu koostaja.....	4
3.	Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg ...	4
4.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
5.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
5.1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5.2.	Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.3.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4.	Kruntide ehitusõigus	7
5.5.	Kruntide hoonestusala piiritlemine	7
5.6.	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
5.8.	Ehitistevahelised kujad	9
5.9.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	9
5.10.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	10
5.11.	Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitselehti täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	11
5.12.	Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	11
5.13.	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
5.14.	Servituutide vajaduse määramine	11
5.15.	Vajaduse korral riigikaitsele otstarbega maa-alade määramine	11
5.16.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	12
5.17.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	12
5.18.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
5.19.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	12
5.20.	Lähtetingimuste muutmine	13
5.21.	Koostöö detailplaneeringu koostamisel	13
6.	Detailplaneeringu vormistamine	13

Graafiline osa. Kaardid

1.	Situatsiooniskeem, M 1: 10000	lk 16
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000	lk 17
3.	Olemasolev olukord M 1:500	lk 18
4.	Planeeringu põhikaart koos maakasutuse ja kitsendustega M 1:500	lk 19
5.	Tehnovõrkude planeering M 1:500	lk 20
6.	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	lk 21

LISAD

1. Tartu Vallavalitsuse 14.02.2007.a korraldus nr 90 Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta lk 23
2. Detailplaneeringu lähteülesanne lk 24-30
3. Tartu vallavalitsuse 15.02.2007.a kiri nr 7-2/264 lk 31
4. Tartu vallavalitsuse 15.02.2007.a kiri nr 7-2/263 lk 32
5. väljavõte ajalehest Postimees lk 33
6. Tartu vallavalitsuse 8.03.2007.a kiri nr 7-2/373 lk 34
7. Detailplaneeringu lähteseisukohti tutvustava arutelu protokoll lk 35
8. Detailplaneeringu lähteseisukohti tutvustava arutelu osavõtjate nimekiri lk 36
9. E-kiri Tartu linnavalitsusele lk 37
10. Tartumaa Keskkonnateenistuse 29.03.2007.a kiri nr 41-12-3/16590 lk 38
11. Tartu Maavalitsuse 30.03.2007.a kiri nr 9-2/717 lk 39
12. vastuskiri Kristi Möttuselt lk 40
13. Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus lk 41-43
14. Tartu Vallavalitsuse 9.05.2007.a korraldus nr 218 külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta lk 44
15. väljavõte ajalehest Postimees lk 45
16. Tartu Maavalitsuse 12.06.2007.a kiri nr 2.1-6/1361 lk 46
17. Tartu Vallavolikogu 27.06.2007.a otsus Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneeringu kehtestamise kohta lk 47
18. väljavõte ajalehest Postimees lk 48

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Raadimõisa Kinnisvara esindaja Janek Elken. Algatamise taotlus nr 8 esitati Tartu vallavalitsusele 6.02.2007.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut OÜ Terav Kera, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on Külalistemaja maaüksusel paikneva ärihoone (Raadimõisa Hotelli) laiendamiseks ehitusõiguse määramine. Lisaks antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala suurus on ca 2 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Külalistemaja** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0310);
- omanik- OÜ Raadimõisa Külalistemaja;
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- pindala- 10456m²;
- nimi- **Tenniseväljaku** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0313);
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- maakasutuse sihtotstarve- ühiskondlike hoonete maa;
- pindala-10688m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Planeeringualal kehtib Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering (kehtestatud 18.06.2003.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 35). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub eelpool nimetatud detailplaneering kehtetuks planeeritava ala ulatuses.
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaneering (kehtestatud 19.06.2002.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 18);
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed`;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused`;
- Tartumaa maakonnaplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Tartu Kinnisvara Grupp OÜ poolt 2007.a jaanuaris koostatud geaalust täpsusastmega 1:500, töö nr M-016-07.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Vahi külas ja külgneb idast Vana-Narva maantee ning Eesti Rahva Muuseumi hoonete kompleksiga, lõunast Mõisavärava tänava ning äri- ja laohoonete kompleksiga, läänest puhtakujulise üksikelamute piirkonnaga ning põhjast haljasalaga.

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb Vana-Narva mnt-lt Mõisavärava tn-le, millelt on juurdepääsud planeeritavatele kruntidele. Vana-Narva mnt on kahesuunalise liiklusega ca 8m laiuse asfaltkattega sõiduteeosaga riigimaantee, kus asfaltkattega tänavavalgustusega varustatud ca 3m laiune kergliiklustee kulgeb sõiduteest ca 3m laiuse eraldusribaga eraldatud tsoonis. Planeeringualasse osaliselt jääv Mõisavärava tänav on ca 8m laiuse asfaltkattega sõiduteeosaga tee, millel kõnniteed puuduvad. Mõisavärava tänavalt on Külalistemaja maaüksusele 2 juurdepääsu, teise juurdepääsu juures sõidutee asfaltkate lõpeb.

Vana-Narva mnt sõidutee osas planeering muudatusi ette ei näe. Mõisavärava tänava sõidutee osa on planeeritud pikendada kuni Tenniseväljaku maaüksusele planeeritud juurdepääsuni, lisaks on ette nähtud Mõisavärava tn-lt kahe täiendava juurdepääsu rajamine Telliseväljaku mü-le ja kõnnitee rajamine, mis kulgeb edasi elamute piirkonda.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad, planeeringualast läänepoolse jäävate elamute piirkonna kruntide suurused jäävad keskmiselt alla 1500m², lõunasse jäävad äri- ja laohoonetega hoonestatud kruntide suurused on aga oluliselt suuremad. Planeeringualast põhjapool olev haljasala katastriüksus on kogu piirkonna üks suuremaid katastriüksusi.

Kontaktvööndi elamute piirkond on hoonestatud kuni 2-korruseliste kaldkatustega kivi-, puit- ja krohvviimistlusega üksikelamutega, kus igal krundil paikneb valdavalt üks hoone. Antud elamud on piirkonda ehitatud hiljuti. Elamud moodustavad koos krundil paiknevate teiste elementidega kaasaegse tervikpiirkonna, kus ehitusjoon omab tähtsust kvartalisiseselt. Antud piirkonna ehitusjooned ei sea tingimusi käesolevale detailplaneeringu lahendusele.

Kontaktvööndi äri- ja laohoonete piirkond, mis jääb planeeringualast lõunapoolse, on hoonestatud kuni 2-korruseliste ehitatud hoonetega, mida on aegade jooksul rekonstrueeritud ja ümber ehitatud kasutades selleks erinevaid omal ajal levinud materjale.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Detailplaneeringuala asub Tartu vallas, Vahi külas. Planeeringuga käsitletav ala hõlmab Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksusi ning osaliselt Mõisavärava tänava territooriumi. Planeeritava ala suurus on ca 2ha. Planeeritava Külalistemaja maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on ärimaa, pindala 10456m², Tenniseväljaku maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa ja pindala 10688m².

Külalistemaja maaüksuse keskosas paikneb 2-korruseline krohvviimistlusega hotell ja 1-korruseline hotelli abihoone-garaaž. Hooned on varustatud kõigi vajalike tehnoressurssidega. Tenniseväljaku maaüksus on hoonestamata rohumaa.

Planeeritava Külalistemaja mü loode- ja lõunaosas paiknevad puude grupid, muus osas on katastriüksuse pind haljastatud muru ja muu madala haljastusega. Tenniseväljaku maaüksusel kõrghaljastus puudub, maaüksuse pind on kaetud rohttaimedega. Planeeritav Külalistemaja mü on piiratud võrktaraga.

Juurdepäas planeeritavatele kinnistutele on Mõisavärava tänavalt. Külalistemaja maaüksusele on Mõisavärava tänavalt rajatud kaks juurdepääsu, hotelliesisesse parklasse ja tagumisse parklasse, parkla on kaetud asfalkattega, kokku on 61 parkimiskohta. Tenniseväljaku maaüksusele ei ole Mõisavärava tänavalt juurdepääsu välja ehitatud.

Planeeringualasse osaliselt jääv Mõisavärava tänav on ca 8m laiuse asfalkattega sõiduteeosaga tee, millel kõnniteed puuduvad. Mõisavärava tänavalt on Külalistemaja maaüksusele 2 juurdepääsu, teise juurdepääsu juures sõidutee asfalkate lõpeb.

Planeeritava ala reljeef on ühtlase languga Mõisavärava tn poole, absoluutkõrguste vahe planeeritaval alal on ca 4,5m.

Planeeritavale alale ulatub riigimaantee- Vana-Narva mnt – 50m kaitsevöönd.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Külalistemaja** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0310);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- pindala- 10456m²;
- nimi- **Tenniseväljaku** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0313);
- maakasutuse sihtotstarve- ühiskondlike hoonete maa;
- pindala-10688m².

Planeeringuga on ette nähtud Külalistemaja ja Tenniseväljaku mü liita üheks krundiks pindalaga 21144m² ja sihtotstarbega ärimaa seoses hotelli laiendamise

vajadusega. Planeering jätab samas võimaluse kruntide mitteliitmiseks kui hotelli hoonet ei laiendata üle krundi piiri ning kaks krunti hoonestatakse eraldi. Kruntide mitteliitmisel on Tenniseväljaku katastriüksuse sihtotstarbeks planeeritud ärimaa.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

Krundi pos nr	Pos 1
Krundi planeeringu - järgne suurus	21144m ²
Krundi planeeringujärgne kasutamise sihtotstarve	100% Ä- ärimaa
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	hotell, restoran, baar, büroo, teenindushoone, garaaž
Hoonete suurim lubatud arv krundil	5
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Kuni 35% krundi pindalast- 7400m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Harja/parapeti maksimaalne kõrgus 3-korruselisel hoone mahul kuni 12m maapinnast ja 5-korruselisel mahul kuni 20m maapinnast
Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	50.17 – 55.72

MÄRKUS: Kui Külalistemaja ja Tenniseväljaku katastriüksust ei liideta vaid hoonestatakse eraldi, on Külalistemaja mü-l hoonete suurimaks lubatud arvuks 3 ja Tenniseväljaku mü-l 2 hoonet. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala Külalistemaja mü-l on 3660m² ja Tenniseväljaku mü-l 3740m². Sihtotstarve ja ehitise kasutamise otatarbed on mitteliitmise korral sama, nagu eelpool toodud tabelis.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud kontaktvööndi olemasolevast situatsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeringuga määratud, hooned võivad paikneda planeeritud hoonestusala sees vabalt, väljapoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovörke. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 4.

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Vana-Narva mnt sõidutee osas planeering muudatusi ette ei näe, planeeritud on võimalus perspektiivse kõnnitee rajamiseks Vana-Narva mnt äärde. Mõisavärava tänava asfaltkattega 8m laiust sõiduteeosa on planeeritud pikendada kuni Tenniseväljaku maaüksusele planeeritud juurdepääsuni, lisaks on ette nähtud Mõisavärava tn-lt kahe täiendava juurdepääsu rajamine Tenniseväljaku mü- le ja asfaltkattega 2m laiuse kõnnitee rajamine, mis sõidutee lõppedes kulgeb edasi elamute piirkonda. Mõisavärava tn koridori laius on 14m, planeeringuga tänavakoridori laiust ei muudeta. Lisaks sõiduteele ja kõnniteele kuuluvad tänavamaa koosseisu ka haljasvööndid. Krundisiseselt kavandada jalakäijate liikumisteed sõidukite liikumistsoonist eraldatuna.

Invanõuded lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Mõisavärava tn kõrgusarve korrigeeritakse teeprojektiga.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskohtade täpne paigutus ja arv täpsustatakse projekteerimise käigus, parkimiskohtade arvutusel lähtuda koefitsendist 1/100 (hoone suletud brutopind x koefitsient). Planeeringu põhikaardil on toodud kokku 186 parkimiskohta, samas on võimalik vajadusel parkimisalasid projekteerida planeeritud hoonestusala sisse. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Kruntidele juurdepääsud on planeeritud otse Mõisavärava tn-lt, lubatud on nii vasak- kui parempöörded, juurdepääsude asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringus on määratud krundi külg, kust on lubatud krundile sissesõite rajada.

Tee ja parkimisalade vertikaalplaneerimine lahendatakse teeprojektiga.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeering näeb ette olemasoleva haljastuse ümberplaneerimise hoonestusala ja teealade rajamisega seoses.

Täiendavat kõrghaljastust on ette nähtud krundile Mõisavärava tn poolsesse ossa. Põhikaardil näidatud tingmärk tähistab kõrghaljastuse põhimõttelist paiknemist mitte üksikpuu asukohta. Lisaks on planeeritud kõrghaljastusega ala krundi lääneossa. Krundi muud osad, mis jäävad teede ja hoonestuse alt vabaks on soovitatav haljastada madalhaljastusega. Vana-Narva mnt äärde krundi idaossa ning krundi põhjaossa täiendavat kõrghaljastust ei ole planeeritud. Arvestada tingimusega, et haljastatud ala osakaal peab krundil olema minimaalselt 20%

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

krundi pindalast. Parklaalad on soovitatav haljastuse abil jagada väiksemateks osadeks.

Soovitatav on haljastus lahendada haljastusprojektiga, haljastuse lahendus peab arvestama Raadimõisa hotelli ümber hiljuti rajatud haljastuse kontseptsiooni, liigilise ja kõrguselise koosseisuga.

Krundi piirile on planeeritud piirdeaed kõrgusega kuni 1.5m. Lubatud on metallpostidel võrkpiire, piirdeaed peab olema läbipaistev.

Planeeringuga ei ole korrigeeritud olemasolevaid maapinna kõrgusmärke. Sadeveed immutatakse haljasalal maasse oma krundi piires, naaberkruntidele sademete vee juhtimine ei ole lubatud. Parklaaladelt kogutakse sadeveed kokku vertikaalplaneerimisega ja suunatakse läbi õli-liivapüüduuri sadeveekanaliseerimise trassi. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritava hoonemahu ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega. Uushoonestuse min tulepüsivusklass on TP-1.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolev olukord

Olemasolev Külalistemaja maaüksusel paiknevad hooned on varustatud vee- ja kanalisatsioonivõrguga, hotellil on olemas ühendus gaasi- ja sidevõrguga, lisaks on krundil parklaaladelt sadevete ärajuhtimiseks sadeveekanaliseerimine. Mõisavärava tänava alal kulgevad vee-, kanalisatsiooni ja sadeveekanaliseerimise trassid.

Planeeritud lahendused

Tehnovõrkude koondtabelit ei ole käesolevas planeeringus toodud, kuna see tuleks ebatäpne. Võrkude täpsemad pikkused selguvad kui on teada kui mitu hoonet krundile rajatakse ja missugune saab olema hoonetesise logistika.

OLMERE OVETE JA SADEVETE KANALISEERIMINE

Krundi reovee- ja sadeveekanaliseerimine on planeeritud lahendada olemasolevasse võrku Mõisavärava tänaval. Parklaaladelt saastunud sadevesi tuleb enne tänavavõrku laskmist puhastada õli-liivapüüduris. Planeeritava ala orienteeruv arvutuslik kanaliseeritava reovee hulk on ca 35 m³/d.

VÄLISVEEVARUSTUS

Planeeritava kinnistu veetrassiga liitumine on kavandatud Mõisavärava tänava veetrassist.

Planeeritava ala orienteeruv arvutuslik joogivee vajadus on ca 35 m³/d.

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

Planeeringukohaste vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks koostatakse tööprojektid vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajatega.

Tuletõrjevesi on planeeritud olemasolevast hüdrandist.

SOOJAVARUSTUS

Planeeritavad hooned on ette nähtud varustada gaasiküttega. Planeeritavate hoonemahtude kütteks on planeeritud gaasikulu kuni 900m³/d.

Samas on lubatud kasutada ka muud lokaalkütte allikat (sh õli). Perspektiivis on võimalik liituda kaugkütte trassiga.

Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

SIDEVARUSTUS

Planeeritavad hooned on kavandatud varustada sidega. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavad hooned on kavandatud varustada elektriga. Elektrienergia tarbimine antud krundil on planeeritud krundi ning ärihoonete valgustuseks ja olmetehnoloogia toiteks. Planeeritava objekti elektrivarustus on ette nähtud Külalistemaja ja Tenniseväljaku põhjapiiril paiknevast alajaamast maakaabelliiniga.

Antud elektrivarustuse lahendus ei garanteeri elektrienergia saamise võimalust ilma võrguühenduslepingu vormistamiseta ning liitumistasuta. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse, mis paigutatakse krundile kas spetsiaalsesse rajatisse -prügimajja- või leitakse konteineritele asukoht hoonesiseselt. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoonete funktsionaalsest ja logistilisest lahendusest. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

Planeeritavatelt parklaaladelt kogunev sadevesi tuleb enne tänavaala sadeveekanalisatsioonitrassi juhtimist puhastada krundil õli-liiva püüduris.

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.12. Vajaduse korral miljööväertusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 2. Arhitektuurinõuded

Krundi pos nr	Pos 1
Lubatud korruselisus	kuni 5 korrust
Katusekalded	hoonete põhimahul 0°- 20°
Katusekatte materjalid	plekk, katusekivi või rullmaterjal
Välisviimistluse materjalid	krohv, puit, kivi vineer või klaas
+/- 0.00	lahendatakse projektiga
Harjajoone suund	paralleelselt või risti Mõisavärava tänavaga
Katuse tüüp	lamekatuse või kaldkatuse
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata

MÄRKUS: Uute hoonete katuste tüüp ja välisviimistluse materjalide käsitus peavad olema piirkonda sobilikud ning olemasoleva hotelli hoone lahendustega arvestav.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub kui planeeringu realiseerimist alustatakse kruntide liitmisest. Kui krundid hoonestatakse enne liitmist, on vajalik seada servituudid Tenniseväljaku mü-l paiknevaid hooneid teenindavatele gaasi-, side- ja elektriliinidele, mis kulgevad läbi Külalistemaja maaüksuse.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest planeeritava krundi territooriumil.

1 Juurdepääsud teealalt krundile kulgeb vahetult hoone eest võimaldamaks ülevaadet, kes kuhu liigub.

2 Krundile juurdepääsude asukohad varustatakse tõkkepuudega.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hästivalgustatud tee- ja parklaala;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- hea jälgitavus (videovalve);
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- hoonesse sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid.

Krundil omanikul on soovitatav hoonestamisel arvestada eelpool tooduga.

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad. Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava teemaga seotud peatükkide all.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

Käesolev detailplaneering on aluseks äriefunktsiooniga hoonete projekteerimiseks – ehitamiseks Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksustele.

Krundisisesed jalakäijate ning sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsutee realiseerib planeeritava krundi igakordne omanik.

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

5.20. Lähtetingimuste muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

5.21. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostamisse on kaasatud planeeritava maa-ala kinnisasja omanik ning kavandatavate tehnovõrkude omanikud/valdajad ja teised asjast huvitatud isikud. Koostöö kokkuvõtte on esitatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Koostöö kokkuvõtte

Jrk nr	Koos-kõlastatav instants	Koos-kõlastuse kuupäev	Koos kõlastaja ametinimi ja nimi	Koos-kõlastuse asukoht
1	Lõuna- Eesti Päästkeskus	18.04.2007	juhtivinspektor Peeter Kaitsa	planeeringu põhikaart
2	Tartu Teedevalitsus	17.04.2007	juhataja asetäitja Jüri Tomson	planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeeringu kaart
3	Tartumaa Keskkonna-teenistus	29.03.2007	Jalmar Mandel juhataja	planeeringu lisad
4	OÜ Raadimõisa Gaas	24.04.2007	Toomas Ruusmaa	planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeeringu kaart
5	Elion Ettevõtted AS	24.04.2007	Juhan Birgholts sideliiniinsener-grupijuht	planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeeringu kaart
6	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk	23.04.2007	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeeringu kaart
7	Tartu Veevõrk AS	23.04.2007 nr 321		planeeringu põhikaart ja tehnovõrkude planeeringu kaart

6. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering on vormistatud valdavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega. Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruses nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused` sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määruse nr 10 `Ehitise kasutamise otstarvete loetelu` alusel.

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

KAARDID

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

Vahi külas asuvate Külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuste detailplaneering

LISAD