

# Tammistu mõisa maa-ala detailplaneering

Tammistu küla, Tartu vald

**I Köide**



Töö nr: 1905DP1

Huvitatud isik: Eesti Agrenska Fond SA

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Tartu 2019

Esikaane pilt: Maaameti ortofoto.



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	6
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
2. Planeering.....	8
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus.....	8
2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	8
2.3. Liikluskorralduse põhimõtted .....	9
2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.5. Tehnovõrgud.....	10
2.5.1. Sidevarustus.....	10
2.5.2. Elektrivarustus .....	10
2.5.3. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus .....	10
2.5.4. Kanalisatsioonivarustus .....	10
2.5.5. Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	10
2.5.6. Soojavarustus.....	10
2.6. Kujad .....	11
2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	11
2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	11
2.9. Servituutide seadmise vajadus .....	11
2.10. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus .....	11
2.11. Planeeringu elluviimine .....	12
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13
4. Joonised ( <i>esitatud eraldi failidena</i> ) .....	15





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu vallas Tammistu külas järgnevaid kinnistuid:

- Mõisamaa (kü tunnus 79403:006:0231, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 4,31 ha);
- Mõisatiigi (kü tunnus 79403:006:0153, üldkasutatav maa 100%, 0,9 ha);
- Reede (kü tunnus 79403:006:0538, elamumaa 100%, 1,6 ha);
- Joosti (kü tunnus 79403:006:0148, tootmismaa 100%, 0,21 ha; kü tunnus 79403:006:0127, tootmismaa 100%, 0,17 ha).

Lisaks hõlmab planeeringuala osaliselt riigimaantee 22212 Väägvere-Tammistu tee (kü tunnus 79403:006:0134, transpordimaa 100%, 0,51 ha; kü tunnus 79403:006:0096, transpordimaa 100%, 0,15 ha; kü tunnus 79403:006:0128, transpordimaa 100%, 0,05 ha) maaüksused.



Skeem 1. Planeeringuala piir, väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest.

Planeeringu algatamise eesmärgiks on kaaluda võimalust ehitusõiguse määramiseks majutushoone, konverentsikeskuse, mänguväljaku ja ujula ehitamiseks, et luua kaasaegne nõustamis- ja koolituskeskus puudega lastele ja nende peredele. Määrata planeeringuala kruntidele üldkasutatava hoone maa sihtotstarve ning kaaluda võimalust olemasolevate kruntide liitmiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuga haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja varustamine tehnovõrkudega. Planeeringuala suurus on u 7,8 ha.

## 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu vallavalitsuse 14.02.2019. a korraldus nr 147 „Tammistu külas asuva Tammistu mõisa maa-ala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ KG-Büroo poolt 2019. a veebruaris koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 632-19GEO, koordinaadid L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tammistu mõisa maa-ala detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, AB Artes Terrae OÜ töö nr 1905ET1.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

## 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Mõisamaa maaüksusel asub 19. sajandist pärit ja 2015. aastal renoveeritud Tammistu mõisa peahoone, kus tegutseb tugiteenuseid pakkuv perekeskus. Lisaks asub krundil Tammistu mõisa küün ning mitmed ehitisregistrisse kandmata ehitised. Reede maaüksusel asub Tammistu mõisa piimakoda ning mitmed amortiseerunud väikeehitised. Joosti maaüksustel asuvad Tammistu mõisa tall ja laut, mis on ehitisregistrisse kandmata. Mõisatiigi maaüksus on hoonestamata. Naabermaaüksusel (Jaama, kü tunnus 79403:006:0117) paikneb Tammistu mõisa teine laut.

Tammistu mõisa kompleksis on mälestisena kaitse alla Tammistu mõisa park (registri numbriga 7294), Tammistu mõisa peahoone (7293), Tammistu mõisa piimakoda (7295), Tammistu mõisa tall (7298) ja Tammistu mõisa laut 1 (7296). Samuti kuulub muinsuskaitse objekti kaitsevööndisse väljaspool planeeringuala Tammistu mõisa laut 2 (registri numbriga 7297).

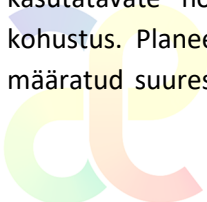
Tammistu mõisa park on võetud kaitse alla ka maastikukaitsealana (keskkonnaregistri kood KLO1200237). Pargiala on registreeritud III kategooria kaitsealuse liigi kodukaku (Strix aluco) ja II kategooria kaitsealuse liigi põhja-nahkhiire (Eptesicus nilssonii) elupaigana.

Planeeringuala läbib riigimaantee 22212 Väägvere-Tammistu tee, mille 30 m laiune kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

Läänes külgneb planeeringuala riigimaantee 22246 Pilka-Tähemaa teega, mille 30 laiune kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

## 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala polüfunktsionaalse keskuse alale. Kompaktse asustusega aladel, riikliku kaitse alla võetud maa-aladel ning avalikel funktsioonidel kasutatavate hoonete püstitamisel on üldplaneeringust tulenev detailplaneeringu koostamise kohustus. Planeeringualasse hõlmatud kruntide maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud suures osas üldkasutatava hoone maa ning osaliselt elamumaa. Üldkasutatavate maade



planeerimine on lubatud ka üldplaneeringuga reserveeritud elamumaadel, millest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise eesmärgid kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Lähim bussipeatus asub planeeringuala juures Pilka-Tähemaa tee ääres. Kergliiklusteed piirkonnas puuduvad.



## 2. Planeering

### 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Mõisamaa (kü tunnus 79403:006:0231, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 4,31 ha), Mõisatiigi (kü tunnus 79403:006:0153, üldkasutatav maa 100%, 0,9 ha) ja Joosti (kü tunnus 79403:006:0148, tootmismaa 100%, 0,21 ha) on planeeritud liita üheks krundiks – **POS 1**.

Reede (kü tunnus 79403:006:0538, elamumaa 100%, 1,6 ha) ja Joosti (kü tunnus 79403:006:0127, tootmismaa 100%, 0,17 ha) on planeeritud liita üheks krundike – **POS 2**.

Moodustatud krundid, hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Lubatud on rajada majutushooneid, konverentsihooneid, ujula/spa.

Lisaks ehitusõigusele on lubatud krundile Pos 1 väikeehitiste püstitamine (näiteks pargipaviljon, sild, varisein või muu mõisapargile omane ehtis) ka väljapoole põhijoonisel esitatud hoonestusalasid vastavalt muinsuskaitseametiga kooskõlastatud projektile.

Suurem mänguväljak mänguvahenditega on lubatud rajada viljapuuaias põhjapoolsesse puudeta piirkonda. Mõned kiiged ja muud väiksemad mänguvahendid võib paigutada ka peahoone ja hiljem püstitatud väiksemate pargihoonete vahele. Mänguväljaku ja mänguvahendite paiknemine tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

Lisaks ehitusõigusele on lubatud krundile Pos 2 ehitada kuni 4 alla 20 m<sup>2</sup> suurust väikeehitist, mida on lubatud paigutada hoonestusalasse.

Hoonestusala asukohavalik lähtub muinsuskaitse eritingimustest. Uushoonete püstitamine on planeeringualal lubatud kahes piirkonnas – rondeeli ääres sellest läänes ja edelas ning krundil Reede maaüksusel. Rondeeli äärsel hoonestusalal peab ühe hoone põhimahu ehitisealune pind olema samas suurusjärgus mõisa peahoone ehitisealuse pinnaga või väiksem, kuid erinevad põhimahud on lubatud liita koridorilaadse ühekorruselise ehitisega.

Planeeritavate hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on olemasoleva mõisa peahoone harjajoone kõrgus. Ehtisregistri andmetel on peahoone suhteliseks kõrguseks 10 m.

### 2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus (sh ehitusstiil, maht ja väljanägemine) peab sobituma ajaloolisesse miljöösse.

Vaatekoridori jäävad võimalikud päikesepaneelid ja muud maapealse mahuga ehitised varjestada haljastusega (põõsad, põetud või pügamata hekk) või muul konteksti sobival viisil (nt mälestistega kokkusobivast materjalist, vormiga ja suurusega võresein ehitamine koos ronitaimedega).

Detailplaneeringuga seatakse uute hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- korruselisus – kuni 2 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus;
- kõrgus - uushoonestuse kõrgus peab olema madalam kui mõisa peahoone (peahoone kõrgus ehtisregistri andmetel 10 m);
- katuse tüüp - hoonetel on lubatud viil- või kelpkatuse koos katuseräästaga;
- katusekattematerjal – viilkatuse puhul käsitsi valtsitud tsinkplekk, lamekatuse puhul rullmaterjal;



- aknad – lubatud on püstise proportsiooniga aknad;
- välisviimistluse materjal – lubatud avatäited puidust (uksed ja aknaraamid), katus kivist või valtsplekist, välisviimistlus puit, krohv, klaas, looduskivi või betoon ning korstnad kivist. Krundil Pos 1 kahte planeeritud põhimahtu ühendav galerii peab olema läbipaistev ehk klaasist seintega;
- $\pm 0.00$  sidumine – lahendatakse projektis;
- Lubatud on rajada piirdeaed kogu pargiala ümber, kuid sisepiirdeid paigaldada ei ole lubatud. Hiljem rajatud kontserdisaaliks ümberehitatud küün pargi loodenurgas on lubatud siiski piirdega eraldada, sest küün on piisavalt eraldiseisev, sellele on avalikult teelt omaette juurdepääs autoga ning seda peab saama kasutada sõltumatult ülejäänud kompleksist. Piirde kõrgus ei tohiks ületada pikema inimese vaatevälja kõrgust ehk 1,5 m. Täiendavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Piirded on lubatud rajada kas kiviaiana või varbaiana.

Muinsuskaitsealused objektid park, peahoone, piimakoda, tööhobuste tall ja laut 1 tuleb säilitada ja taastada. Ehitustöödeks tuleb koostada mälestistele täpsemad muinsuskaitse eritingimused ja projekt.

### 2.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Autodega ligipääs on kavandatud Väägvere–Tammistu teelt nii põhja- kui ka lõunapoolsele alale. Lõunapoolsele alale autoga juurdepääsuks on lubatud kasutada ka olemasolevat ühendust kohalikult teelt. Lisaks on lubatud jalakäijatele juurdepääsud vastavalt vajadusele.

Autode parkimine on vaja lahendada väljapool olulisi pargistruktuure – rondeel, vabaplaneeringuline pargiosa ja viljapuu-aed. Sobiv koht lõunapoolse ala parklale on Väägvere–Tammistu teelt tuleva sissepääsu kõrval (vt põhijoonist) ja küüni ees. Krundil Pos 2 võib parklaid paigutada vabamalt vastavalt uute hoonestusmahtude paiknemisele, põhijoonisel on esitatud näitlik paigutus.

Mõisa kaitsevööndis olevaid sõiduteid ei ole lubatud laiendada selliselt, et see halvendaks kaitsealuste objektide, sh pargi, piimakoja, tööhobuste talli ja laut 1 olukorda.

Pargiteedel ja platsidel on eelkõige lubatud erineva fraktsiooniga sõelmed, mille saab tampida tugeva pinnaga teekatteks, millel on võimalik liikuda ratastooliga (on oluline, sest märkimisväärne osa keskuse klientidest on liikumispuudega).

Parkimisplatsidel on lubatud vaid vett läbilaskev kate. Iga parkimisplats tuleb jaotada kuni 20-kohaliseks haljastusega eraldatud osaks.

Rondeeli ja teiste pargiteede asukoht tuleb täpsustada pargi projektiga. Täpne liikluse lahendus ja parkimise vajadus määratakse projektis.

### 2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Põhijoonisel on tähistatud haljasala, säilitatavad ja likvideeritavad puud.

Planeeringulahendus näeb ette säilitada olemasolevat haljastust võimalikult suures mahus. Likvideerida võib puud, mis jäävad hoonestusalale ning pargiteedele ja on tähistatud põhijoonisel likvideeritavaks. Täiendava raie kavandamiseks tuleb koostada dendroloogiline hinnang ning raied tuleb kooskõlastada muinsuskaitseameti ja keskkonnaametiga.

Kõrghaljastuse rajamine planeeringualal on lubatud ajaloolisi istutusviise kasutades sellise paigutusega, mis tagab oluliste vaadete säilimise.



Pargi korrastamiseks (kujundusraiate tegemine, teede ehitamine, haljastuse istutamine, väikevormide paigaldamine, pargirajatiste ehitamine) tuleb koostada projekt, mis kooskõlastada muinsuskaitseameti ja keskkonnaametiga. Projekti juhtivkoostaja peab olema kutsetunnistusega tase 7 või tase 8 maastikuarhitekt.

## **2.5. Tehnovõrgud**

### **2.5.1. Sidevarustus**

Lähim optilise kaabli liitumispunkt asub u 1,8 km kaugusel Tammistu keskuses. Kuna optilise kaabli ühenduse kavandamine praegusel hetkel on majanduslikult ebaotstarbekas säilib olemasolev sidevarustus. Krundil Pos 1 asuva Tammistu mõisa peahoone sidevarustus säilib maakaabliga. Pos 2 krundil oleva Tammistu mõisa piimakoja sidevarustus säilib õhuliiniga.

Kui tulevikus hakatakse piirkonda rajama uut optilist sidevõrku lahendatakse sellega liitumine projektis.

### **2.5.2. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi poolt 04.06.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 326865.

Kinnistul Mõisamaa (Pos 1) on olemasolev liitumispunkt 3x160A ja Reede kinnistul 3x16A (Pos2). Detailplaneeringu objektide kavandatud elektrivarustuse kindlustamine on võimalik vahetatava Mõisakese 15/0,4kV. Planeeritud eeldatav peakaitsme suurus on krundil Pos 1 3x400A ja krundil Pos 2 3x250A.

Vahetatavast trafoboksist on planeeritud uutele objektidele välja eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilbid on planeeritud kinnistu piirile.

Täpne elektrivarustuse lahendus lahendatakse projektis.

### **2.5.3. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus**

Planeeringuala veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil. Kuna vett võetakse alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas on puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 m.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse olemasoleva tiigi baasil kuivhüdrandiga vastavalt EVS 812-6:2012.

### **2.5.4. Kanalisatsioonivarustus**

Planeeringualal asub olemasolev reoveesüsteem, mis koosneb isevoolsetest kanalisatsioonitorudest, pumplast (kuja 10 m), survekanalisatsioonitorust ja reoveepuhastist (kuja 50 m).

Hoonete reovesi on planeeritud suunata olemasolevasse reoveesüsteemi.

Täpne kanalisatsioonilahendus määratakse projektis.

### **2.5.5. Sademevee kanalisatsioonivarustus**

Sademevesi immutatakse oma krundil, selleks on piisavalt haljasala. Üleliigne sademevesi juhitakse tiiki ja kraavidesse.

### **2.5.6. Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse individuaalkütte baasil. Individuaalkütteks võib kasutada, kas soojusvahetuspumpa, päikesekütet, gaasi, ökoloogilisi taastuvat tooret kasutavaid kütteviise, puitkütet ja elektrikütet. Maaküttekontuuri rajamisel ei ole lubatud läbi lõigata olemasolevate pargipuude juuri. Maaküttekontuuri võib paigaldada väljaspool pargipuude reaalset

võraprojektsiooni (põhijoonisel on esitatud puu tingmärk, mis ei kajasta reaalselt võra ulatust!) Maaküttekontuuri ei ole lubatud paigaldada juurdepääsutee alla ja tehnovõrkude kaitsevööndisse. Täpne küttelahendus määratakse projektis.

## 2.6. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP3.

## 2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala (õueala) selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringualal arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kuna planeeritud hoonestusalad asuvad väljaspool riigitee kaitsevööndit (kaitsevöönd 30 m) ei ole eeldatavad liiklusest tulenevad häiringud hoonete juures suure mõjuga. Võimalike häiringute leevendamiseks ja müra normtasemete tagamiseks tuleb hoonete välispiirete projekteerimisel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks. Müratõkkeseinu ja -valle ei ole lubatud planeeringualale ehitada, kuna teedelt peavad säilima vaated mõisale. Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

## 2.9. Servituutide seadmise vajadus

Krundile Pos 1 tuleb seada servituut krundi Pos 2 ja/või võrguvaldaja kasuks olemasolevatele ja planeeritud veetorudele, kanalisatsioonitorudele, elektri kaablitele, sidekaablitele ja reoveepuhastile.

## 2.10. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.



### **2.11. Planeeringu elluviimine**

Kohalik omavalitsus ei võta kohustusi planeeringu elluviimiseks vajalike ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Märkused
1	Maanteeamet		1.
2	Veelisektsioon		
3	Keskkonnaamet		
4	Elektrilevi OU		
5	Pääsimeet		

Kooskõlastuste ja arvamuste originaaldokumendid asuvad planeeringu teises köites Planeeringu lisad.



#### **4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)**

1. Kontaktvööndi seosed
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis

