

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

SISUKORD

A SELETUSKIRI.....	2
1 SISSEJUHATUS.....	2
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS.....	2
2.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD MATERJALID.....	2
2.2 KIRJAVAHETUS.....	2
3 PLANEERIMISE LAHENDUS.....	2
3.1 ALUSPLAAN.....	2
3.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS JA PLANEERINGUALA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD.....	2
3.3 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	3
3.4 KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	3
3.5 ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	4
3.6 TÄNAVATE MAA-ALAD NING LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	4
3.7 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	5
3.8 EHTISTEVAHELISED KUJAD.....	5
3.9 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED.....	5
3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
3.9.2 Veevarustus.....	5
3.9.3 Kanalisatsioon.....	6
3.9.4 Sademevesi.....	6
3.9.5 Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	6
3.9.6 Soojavarustus.....	6
3.9.7 Gaasivarustus.....	6
3.9.8 Telekommunikatsioonivarustus.....	7
3.10 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS.....	7
3.11 SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE SEADMISE VAJADUS.....	8
3.12 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	8
3.13 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	8
3.14 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	9
B KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	10
4 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	10
5 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	10
C JOONISED.....	11

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Ravila linnaosas Klaasi tn 14, Klaasi tn 16, Klaasi tn 18 ja Ravila tn 61e krunte ning kruntidega külgnevat Klaasi ning Ravila tänavat. Planeeringuala suuruseks on ca 2 ha.

Planeeringu eesmärk on kehtiva detailplaneeringu kruntimise põhimõtete muutmine ning ehitusõiguse määramine, sealhulgas 19,7 MW võimsusega koostootmisjaama ehitamiseks. Koostootmisjaama elektriline väljundvõimsus on 3,7 MW, soojuse väljundvõimsus on 10 MW. Suvise jääksoojuse ära kasutamiseks rajatakse kinnistule turbabriketi tootmise liin. Koostootmisjaamas toodetav soojusenergia suunatakse soojusettevõtte AS Eraküte Tartu piirkonna torustikku, mis kütavad Ravila, Maarjamõisa ja Tähtvere linnaosades ligikaudu 250 hoonet.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 08. mai 2012. a korraldus nr 483 „Klaasi tn 14, Klaasi tn 16, Klaasi tn 18 ja Ravila tn 61e kruntide detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu huvitatud osapoolteks on AS Sangla Turvas, kelle andmete põhjal on koostatud detailplaneeringu lahendus.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Aluskaardiks on võetud Tartu Linnavalitsuse geodeesiateenistuse poolt arhiivi andmete põhjal koostatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna loodepiiril Veeriku linnaosas, Veeriku tööstuse asumis, käesolevaks hetkeks osaliselt realiseeritud Ravila tööstuspargis. Kontaktvööndis asub ida pool Tartu–Tallinn raudtee. Teisele poole raudteed jäävad Eesti Maaülikooli õppehooned. Põhjapool asuvad tootmismaa krundid, lõunasse jäävad äri- ja

tootmismaad. Planeeringualast läänes asuvad kõrgepinge õhuliinid. Linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

Vahetus läheduses asuvad valdavalt äri- ja tootmismaa krundid. Klaasi tn 9 ja Ravila tn 61 kruntidel asuvad tootmisettevõtted, Klaasi tn 3 krundil asub jäätmesorteerimiskeskus ning Klaasi tn 4 krundil hulgiladu.

Reljeef on kogu planeeringuala ulatuses tasane. Kõrguste vahe planeeringualal on alla 1,5 m.

Planeeringualale on juurdepääs Klaasi tänavalt. Klaasi tänav on 1+1 rajalise ristlõikega sõidutee osas ja ühepoolse jalgratta- ja jalgteega tänav. Klaasi tänaval on ühendus Ravila tänavaga, mille kaudu on võimalik ühendus kogu linna teedevõrgustikuga. Ravila tänav on planeeringuala juures kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgi veotänav.

Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeemiga on kavandatud Ravila tänavat (Ravila tänav T63) pikendada kuni Tartu–Tiksoja tugimaanteeeni ning hilisemad piirkonnas koostatud detailplaneeringud arvestavad sellega. Ravila tänava kavandatud mahu väljaehitamise järgselt on võimalik planeeringualale juurde pääseda ka Tartu–Tiksoja tugimaantee poolt.

Planeeringuala praegune kruntimise põhimõte ja kruntide ehitusõigus on määratud Ravila Tööstuspargi teise arenguetapi detailplaneeringuga ([kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 06. novembri 2007. a korraldusega nr 1337](#)).

Planeeringuala piiriks on põhjas Klaasi tänav T5 krunt; läänes Ravila tänav T63 krunt ja Tartu linna piir; lõunas Klaasi tn 6 ja Klaasi tn 8 krundid; idas Klaasi tn 10 ja Klaasi tn 12 krundid.

Planeeringualal on välja ehitatud Ravila Tööstuspargi teise arenguetapi detailplaneeringuga ette nähtud Ravila ja Klaasi tänavad koos tänavale planeeritud tehnovõrkudega. Ravila tn 61e krundile on rajatud alajaam. Ravila tänav T63 krundile tänava väljaehitamist alustatud ei ole.

Planeeringuala kruntide sihtotstarve on vastavalt kehtivale üldplaneeringule tootmismaa. Detailplaneeringuga määratakse planeeritava krundi kasutamise sihtotstarbeks katlamaja ja energeetika ettevõtete hoonete maa. Kontaktvööndi maakasutuse sihtotstarbed on tootmishoonete maa, ärimaa ning kõrgkoolide ja teadusasutuste maa.

3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek olemasolevad Klaasi tn 14, Klaasi tn 16, Klaasi tn 18 ja Ravila tn 61e krundid ümber kruntida ühiseks tootmismaa krundiks. Alajaam praeguses kohas likvideeritakse. Alajaama jaoks planeeritakse uus krunt Pos2. Kavandatud krundi pindalad on antud joonisel 4 (planeeringu põhijoonis).

3.4 Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga ei muudeta kehtiva Ravila Tööstuspargi teise arenguetapi detailplaneeringu põhimõtteid. Ravila Tööstuspargi teise arenguetapi detailplaneeringuga anti võimalus kruntide liitmiseks. Sätestatud oli, et kruntide liitmisel, tuleb eraldi kruntidele määratud suurim lubatud ehitusalune pindala ja suurim

hoonete arv liitkrundil kokku liita. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevus ja ehitusalune pind on kooskõlas seni kehtinud nõuetega.

Tulenevalt planeeritud hoonete spetsiifikast on korruste kõrgused kavandatud tavapärasest suuremad. Büroohoone ehitusaluseks pinnaks on lubatud maksimaalselt 100m² ning korruseliseks maksimaalselt 2. Maksimaalne planeeritud hoone kõrgus (80,00m absoluutkõrgus) on lubatud ainult koostootmisjaama hoonel. Teiste planeeritud hoonete kõrgus ei tohi ületada 65,00 m absoluutkõrgust ehk 15 m.

3.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud hoonestusala ning hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritava hoonestuse sees. Planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonestusalale on planeeritud koostootmisjaama ning kuni 40m kõrguse korstna rajamine koos selle juurde kuuluvate abihoonete ja rajatistega. Abihooneid kasutatakse büroohoone, kütusehoidla/lao, laadimismaja, segusõlme, kuivati ja briketi pressiruumidena. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatise ning rajada haljastust. Rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Käesoleva detailplaneeringuga kaotatakse Ravila Tööstuspargi teise arenguetapi detailplaneeringuga määratud hoonete kohustuslik ehitusjoon planeeritavate kruntide osas. Kohustusliku ehitusjoone kaotamine on tingitud koostootmisjaama hoonete paigutusest planeeritaval krundil. Hoonete paigutus tuleneb koostootmisjaama toimimise tehnoloogilistest iseärasustest.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada kogu alasse jäävatel hoonetel kas plekk- või kivimaterjale. Tänaväärsete hoonete juures mitte kasutada välisviimistlusena kitsa profiiliga profiilplekki. Võimaliku büroohoone fassaad peab olema suunatud Klaasi tänavale. Klaasi ja perspektiivse Ravila tänav pikenduse ääres olevatel hoonetel tuleb välisviimistluses kasutada kõrgekvaliteedilisi materjale.

Piirete materjalina kasutada metalli ja piirded peavad olema avaustega (nt metallvõrkaed). Piirete täpne tüüp ja kõrgus tuleb lahendada projekteerimise käigus.

3.6 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb Klaasi tänav ja perspektiivse Ravila tänavaga. Juurdepääs toimub Tartu linna poolt Klaasi tänavalt. Klaasi tänav on planeeringus kajastatud vastavalt realiseeritud tänav ehitusprojektile.

Krunti teenindavad veoautod peavad liiklema marsruudil Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee – Ilmatsalu tänav – Betooni tänav – Ravila tänav – Klaasi tänav.

Klaasi tänavalt planeeritakse krundile kaks juurdepääsu. Ravila tn poolne juurdepääs kavandatakse krunti teenindavatele veoautodele ning idapoolne juurdepääs kavandatakse töötajate ja külastajate sõidukitele. Juurdepääsu gabariitide kavandamisel arvestada koostootmisjaama teenindava transpordi pöörderaadiustega. Maakasutus ja kitsendused joonisel (joonis 5) on näidatud tingmäärgiga „juurdepääsu rajamise keeluala” krundi piiri osad, kust ei ole lubatud rajada juurdepääsu.

Hoone projektis esitada krundil liiklemise skeem ja lume ladustamise ala. Liiklemise skeemis näidata ära jalakäijate ja sõidukite liiklemiseks (juurdepääsuteed ja manööverdusalad) rajatavad teed ning platsid. Teede ja platside projekteerimisel vältida suurte, otstarbetute, kõvakattega alade rajamist. Lume ladustamise ala peab asuma vahetult kõvakattega alade läheduses ning selle suurus peab olema vähemalt 0,4 kordne kõvakattega pindadega võrreldes.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja puhastatavad. Üle 10 kohalised parklad peavad olema haljastusega liigendatud.

3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu alusplaani täpsusaste ei võimalda määrata ühe isendi kaupa säilitatavat ja likvideeritavat haljastust.

Planeeringuga on näidatud tinglik istutatava kõrghaljastuse asukoht krundil. Projekteerimise käigus võib kõrghaljastuse paigutus muutuda, kuid see ei tohi olla killustatud ja ainult ribadena kavandatud.

Planeeringuga seatakse Pos 1 krundile kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast.

Krundile haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

3.8 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on kuni kahekorruseliste hoonete puhul määratud TP2. Alajaama minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP1.

3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualast läände jäävad 330 kV ja 110 kV kõrgepinge õhuliinid. Liinide kaitsevööndid on vastavalt 40 m ja 25 m mõlemale poole õhuliini peatelge.

Klaasi tänavale on välja ehitatud uued tehnovõrgud maa-alustena, liitumispunktid on toodud krundipiirile.

3.9.2 Veevarustus

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevõrk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud liitumistingimustele INF/227, 08.03.2012. Uued veetorustikud on välja ehitatud vastavalt Eesti Veeprojekt OÜ tööga nr 33-05 „Veevarustus, kanalisatsioon ja drenaaž“. Ühendus olemasoleva veetorustikuga on planeeritud Klaasi tänava De 160 veetorustikust, Klaasi tn 18 krundi piirini ehitatud De 110 PE veeühendustorustiku kaudu.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on Klaasi tänavale rajatud hüdrandid.

3.9.3 *Kanalisatsioon*

Planeeringuala reoveed on kavandatud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud liitumistingimustele INF/227, 08.03.2012. Uued kanalisatsioonitorustikud on välja ehitatud vastavalt Eesti Veeprojekt OÜ tööle nr 33-05 „Veevarustus, kanalisatsioon ja drenaaž”. Olmekanalisatsiooni liitumispunktiks on Klaasi tn 18 krundi piirini ehitatud ning otsakorgiga lõpetatud kanalisatsioonitorustik De 200.

3.9.4 *Sademevesi*

Sademeveega liitumine on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud liitumistingimustele INF/227, 08.03.2012. Uued sademevee torustikud on välja ehitatud vastavalt Eesti Veeprojekt OÜ tööle nr 33-05 „Veevarustus, kanalisatsioon ja drenaaž”. Lähim olemasolev sademeveetorustik asub Klaasi tänaval. Klaasi tänavalt on planeeritavate kruntideni rajatud ja otsakorgiga lõpetatud De 315 sademeveetorustik.

Planeeringualal tuleb sademevesi koguda krundisiselt. Parklatelt ja tänavatelt kogunev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni. Enne 10-ne ja enamkohalise parkla, laadimisplatside ning muu võimaliku õlireostusega aladelt kogutud sademevee sademeveekanalisatsiooni suunamist peab sademevesi olema läbinud I-klassi õli-liivapüüdu.

3.9.5 *Elektrivarustus ja tänavavalgustus*

Elektriliitumise projekteerimisel lähtuda Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu Regiooni tehnilistest tingimustest elektrienergia tootjale nr 199370, väljastatud 16.05.2012.

Planeeringuga muudetakse olemasoleva alajaama asukohta. Alajaama asukohta muudatus on tingitud koostootmisjaama perspektiivsest hoonestusest. Alajaama uus asukoht (Pos 2) on näidatud planeeringujoonistel.

Koostootmisjaama elektrivarustuse liitumine on kavandatud maa-aluste kaablitega piki Ravila tänava maa-ala Tartu 330/110/35/15/6 kV alajaamast. Tänavavalgustus ja elektrivarustus on välja ehitatud vastavalt AS K&H tööle nr 05TE66 „Tänavavalgustus ja elektrivarustus”.

Tänavavalgustus Klaasi tänaval olemasolev. Krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele.

3.9.6 *Soojavarustus*

Planeeritava koostootmisjaama liitumisel AS Eraküte Tartu kaugküttevõrguga on planeeringu koostamisel lähtutud AS Eraküte Tartu esialgsetest tehnilistest tingimustest 115TA/12/12, 13. märts 2012 a.

Koostootmisjaama liitumiskohaks olemasoleva kaugküttetorustiku võrguga on Tulbi-Ravila tn DN300 magistraaltorustiku kamber 01-K-13.

Ravila Tööstuspargi teise etapi detailplaneeringuga planeeriti kõikide kavandatud tänavate alla kaugküttetorustik.

Käesoleval hetkel on piirkonnas soojavarustus rajatud vastavalt OÜ Krihvel Projekt tööle nr 02-KK-07 „Ravila tööstuspargi küttevarustus, I Etapp”.

3.9.7 *Gaasivarustus*

Maagaasiga liitumise on kavandatud vastavalt AS EG Võrguteenus pakkumisest maagaasivõrguga liitumisel 24.04.2012. a nr PJ – 250/12.

Planeeritavale krundile rajatakse ühendustorustik Klaasi tänavalt olemasolevast torustikust. Klaasi tänavale on gaasivarustus rajatud vastavalt OÜ Aleks Projekt tööle nr 06g041 „Ravila 62 Ravila tööstuspargi gaasivarustuse tööprojekt”.

3.9.8 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaselts poolt väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 18705933. Vastavalt tingimustele tuleb rajada 1-avaline kaablikanalisisatsioon krundile ehitatavate hooneteni Klaasi tänava olemasolevast kaablikanalisisatsioonist. Optilised kaablid paigaldatakse kaablikanalisisatsiooni alates sidekaevust V4684/Ravila tn 61 juures. Projekti koostamisel järgida nõuet, et kiudude arv kaablites peab olema suurem kui prognoositav klientide arv hoonetes. Klaasi tänavale on olemasolev sidevarustus rajatud vastavalt Teleekspert AS tööle nr 43-05 „Side”.

3.10 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Koostootmisjaama rajamine on kooskõlas kaugkütteseadusega, linna arengudokumentidega ja kaugküttepiirkondade seadmise põhimõtetega ning vastavalt keskkonnamõju hindamise eelhindangule (OÜ Hendrikson & Ko Juhan Ruut 09.01.2012 ja 17.04.2012) ei ole kavandatav koostootmisjaam olulise ruumilise mõjuga objekt, kuigi objekt toodab nii õhu, müra kui lõhna saastet, ei ületa näitajad lubatud väärtusi ning ei ulatu elamute ega Maaülikooli õppehooneteni.

Varjestavat mõju ega mõju Natura 2000 aladele objekt ei põhjusta. Planeerimisnõuded on planeeritavas asukohas sellisele ehitisele sellistes tingimustes vastavalt eelhindangule täidetud ning ehituslikud nõuded on realiseeritavad.

Koostootmisjaam on soojusvõimsusega (kütuse kulu järgi) kuni 19,7 MW. Elektriline väljundvõimsus 3,7MW, soojuse väljundvõimsus 10 MW. Suvise jääsoojuse ära kasutamiseks rajatakse kinnistule turbabriketi tootmise liin. Jaama käivitamiseks kasutakse abikütusena maagaasi. Sangla Turba koostootmisjaamast on kavandatud soojusenergia soojusettevõtte ASi Eraküte Tartu piirkonda (Ravila, Maarjamõisa ja Tähtvere linnaosad), kus on ligikaudu 250 hoonet.

Planeeringuseaduse § 29² mõistes ei ole kavandatav koostootmisjaam olulise ruumilise mõjuga objekt. Samuti puudub piiriülene keskkonnamõju. Kuna koostootmisjaama võimsus on kütuse sisendi järgi 19,7 MW, ei ole see suur põletusseade ega kuulu ka kasvuhoonegaaside kauplemisloa kohuslaste käitise hulka, st puudub vajadus arvestada vastavaid nõudeid. Kui koostootmisjaama projekteeritakse, ehitatakse ja käitatakse vastavalt tehnoloogia tarnija kirjeldatutele, ei ole jaam olulise keskkonnamõju allikaks, sh ei teki olulist välisõhusaastet.

Linnavalitsus on küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on seisukohal, et teadaolevale informatsioonile tuginedes ei kaasne tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik.

Projekteerimistöode käigus tuleb täita keskkonnamõju eelhindangus toodud meetmeid keskkonnamõju ja riskide vältimiseks. Projekteerimise käigus tuleb analüüsida täiendavalt rajatava koostootmisjaama mõju keskkonnale ja inimeste tervisele ning projekteerimise ja projekti keskkonnapeatüki koostamise protsessi kaasata litsentseeritud keskkonnaekspert(e). Projekti keskkonnapeatükis esitada ülevaade kavandatava tegevusega kaasneva keskkonnamõju kohta ning näha ette negatiivse keskkonnamõju vältimise meetmed.

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega alal tuleb sajuvesi juhtida sademevee kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Parklatest kogunev sajuvesi tuleb juhtida läbi liiva- ja õlipüüdurite tänaval paiknevasse kanalisatsiooni. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Pos 1 krundil on lubatud väliskeskonna mõjuga tootmistegevused, kuid krundil kavandatavad tegevused ei tohi ületada võimalikku ülenormatiivse kahjuliku mõju (suits, gaas, aur, lõhn, tahm, soojus, müra, põrutused jms) levimist naaberladele. Kavandatavad tegevused peavad vastama keskkonnakaitse nõuetele.

Ravila tööstuspargis ja kogu Tartu linnas on valdavateks tuulteks lõuna, edela ja lääne ilmakaartest puhuvad tuuled. Seetõttu asub tööstuspark Tartu linna suhtes soodsas suunas, kuna valdavad tuultesuunad kannavad õnnetusjuhtumi korral võimaliku õhusaaste linnast mööda.

3.11 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Olemasolevat Klaasi tn 18 krunti läbib drenaažitorustik, mille säilimise tagamiseks on vajalik servituudi seadmine torustiku omaniku kasuks. Servituudi ulatus on esitatud joonisel nr 5 maakasutus ja kitsendused.

3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest, tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- krundile sissepääsu piiramine ning piirdeaia rajamine;
- üldkasutatavate teede ja piiratud kasutusega teede ning sissepääsude selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja jalgteed;
- suunaviidad;
- krundi maa-ala korrashoid.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Koos krundisiseste hoonete, teede ja platside rajamisega tuleb rajada ka haljasalad.

B KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

4 Kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Elektrilevi OÜ Arendus-Ehitusosakond 25.06.2012 nr 4740596438 Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;

AS Eraküte Tartu Osakond 10.07.2012. Kaugküttetorustiku ala kooskõlastatud. Liitumispunkti asukoht Ravila tn magistraaltorustikul (DN300)määratakse kaugküttetorustiku tööprojektiga;

AS EG Võrguteenus 27.06.2012 nr 170 tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;

AS Tartu Veevärk 27.06.2012a. nr 327

Elion Ettevõtted AS 12.07.2012a.

Päästeameti Lõuna Päästkeskus Inseneritehniline Büroo 27.06.2012 nr K-PV/22

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu Regioon 09.07.2012a. nr JT 6-5/12/16683-2. Vastavalt välisõhu kaitse seaduse §-le 148 tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda välisõhu saasteluba.

Terviseameti Lõuna Talitus 16.07.2012. nr 9.3-1/6337

Originaalkooskõlastused asuvad detailplaneeringu lisade kaustas.

5 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd huvitatud osapoole AS-iga Sangla Turvas ning võrguettevõtjatega, kellelt on taotletud tehnilised tingimused.

Koostöö käigus kogutud materjalid asuvad detailplaneeringu lisade kaustas.

C JOONISED

1. Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2. Linnaehituslikud seosed	M 1:5000
3. Olemasolev olukord	M 1:500
4. Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1:500
6. Tehnovõrgud	M 1:500