

ARHITEKTUURI &



INSENERIBÜROO

Litsents EE - 7799
Kehtiv kuni 15.12.02.a
Äriregistri kood 10254397

TELLIJA: AS G. S. G.
Tartu, Ravila tn. 63

RE-27-02

Krundi RAVILA 63

DETAILPLANEERING

KÖIDE I: PLANEERING

Tellija:

Vassili Galaganov
AS G.S.G. juhatuse liige

Tegevdirektor:

I.Kakko

Juhtiv arhitekt :

O.Vaher

Insener

M.Ratas

Tartus,2002.a.

SISUKORD

- A) Seletuskiri
- B) Kooskõlastuste kokkuvõte
- C) Joonised
 - 1. Situatsiooniskeem DP –0
 - 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus DP-1
 - 3. Planeeringu põhijoonis DP-2
 - 4. Tehnovõrgud DP-3
 - 5. Kinnistu tükeldamine DP-4
 - 6. Linnaehituslikud seosed DP-5

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 2002.a. korraldus 23. mai 2002.a. nr. 2135 ja LÄHTEÜLESANNE, töö nr. DP LÜ-811-2002.a.

Planeeringu tellija on a/s G. S. G.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 38745m². Planeeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine neljaks krundiks. Planeeritava ala krundi omanik on a/s G. S. G. , maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Kinnistu nr. 179; pindala 27499m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a.määrusega nr.99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2. Tartu Linnavolikogu 21.04.1998.a. otsusega nr. 1258 kehtestatud Ravila 63 detailplaneering.

3.3. Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeem (1991).

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

4.1 Tartu linna geotehniline kaart (a/s GIB; 1998.a.)

4.2 WeW o/ü töö GEO-136-2002 Tartus Ravila 63 projekteerimisalus , maa-ala plaan M:500 koos maa-aluste kommunikatsioonidega-02.04.2002.a.

5. Nõuded koostatavale planeeringule

5.1 Projekteerimisalusena on kasutatud p.4.2 nimetatud digitaalmöödistuse plaani mõõtkavas 1:500, mis on registreeritud linna peageodeedi juures.

5.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Ravila 63 (kinnistu nr. 179) krunt asub Ravila tänava idaküljel , Tähtvere tööstussõlme genplaani skeemi kohaselt pos. 7. Krundi suurus on 2,74ha, sihtotstarve-ärimaa. Krundil asuvad 2-korruselise hotelliks ehitatud hoone, bensiinjaam, olmehoone, kaks viihalli ja valvurimaja.

Bensiinjaama ja hotelli teeninduseks vajalik ala on heakorrastatud, asfaltkattega ja hooldatud haljastusega. Viihallide ümbrus on valdavalt killustik-kattega, haljastus puudub. Krundi üksikute osade vahele on püstitatud kahe meetri kõrgusi metallpiirdeid, üldiselt on krunt ümbritsetud võrkpiirdega ja piire on valgustatud.

Sisepääs krundile toimub Ravila tänavalt, lõunapoolse viihalli juurde pääseb ka naaberkrundi Ravila tn. 57 sissesõiduteelt.

Krunti kasutatakse lahtise valvatava laoplatina (põhjapoolne osa), bensiinjaama taga asuv viihall on praktiliselt tühi, bensiinjaam toimib, hotell on kasutusel büroona, lõunapoolses viihallis töödeldakse mehaaniliselt värviliste metallide jäätmeid (sorteerimine, purustamine, pakendamine).

Tehnovõrkude ühendused

Krundi elektrivarustus toimub naabruses oleva alajaamast "Kaubanduse", mis asub ~15m kaugusel kirdepiirist. Krundil on välja ehitatud välisvalgustus, see kuulub krundi omanikule.

Vesi saadakse Ravila tn. veetorustikust d=300, ühenduskohal on tuletõrjervee hüdrant. Veemõõtur on büroohoones. Üksikute hoonete vahel jaotatakse vett krundisisese veetorustiku abil, see torustik (pärast veemõõtjat) on krundi omaniku oma. Veetarbimisleping ei fikseeri veetarbimise piirmäära, tegelik tarbimine on olnud alla 10m³/d.

Krundil on 2 reovee kanalisatsiooni väljundit, sadevete väljundeid on 3, üks neist on transiitne survetoru krundi loodepiiril.

Sideühendus on Ravila tn. sidekanalisatsioonist büroohoonesse, krundisisene jaotus kuulub kinnistu omanikule.

5.3 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kinnistu jaotatakse vastavalt omaniku soovile ja arvestades välja kujunenud maakasutust NELJAKS, kõigile uutele kruntidele kavandatakse sissesõidud tänavalt, tehnovõrkude ühendused tänavavõrkudest ja

parkimisalad krundi piires. Krunte nimetatakse pos.1; pos.2; pos.3, pos.4. Krundisest valgustust detailplaneeringuga ei täiendata, see sõltub üksikute kruntide maakasutusest. Kõigil kruntidel täpsustatakse võimalikku ehitusala ja määratakse täisehituse võimalik protsent, korruselisus ja hoonestuse lubatav max. kõrgus.

Maakasutuse bilanss

Aadress	Pl.eelne pindala m ²	Pl.järgne pindala m ²
Ravila 63	27 499	-
Pos 1	-	9737
Pos 2	-	7800
Pos 3	-	5222
Pos 4	-	4740

Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Kruntide pindalad m ²	Lubatud ehitiste arv/korruselisus/ suhteline kõrgus (m)	Krundi täisehitus(%) /ehitusalune pind(m ²)	Maakasutuse sihtotstarve
Pos 1	9737	Kuni 3 hoonet/ 1-2 korrust/ 10	60/5800	20%Ä; 80%T
Pos 2	7800	1 hoone/ 1-2 korrust/ 7.2	20/1600	40%Ä; 60%T
Pos 3	5222	1-2 hoonet/ 1-2 korrust/ 10	40/2000	100% Ä
Pos 4	4740	1 hoone/ 1-2 korrust/10	40/1900	100% Ä

Krundil pos 2 hoonestamata maa-ala on kasutatav materjalide ladustamise platsina (tootmismaa).

Muud arhitektuursed nõuded

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katuste kalle 1....5%
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid kivi; plekk
- Piirete tüübid metallvõrk-tarad
- Minimaalne tulepüsivusaste TP2
- Ehitusjoon kohustuslik Ravila tn. suhtes

Planeeringujoonisel on ehitusala näidatud suuremana kui maksimaalne täisehitusprotsent, kuid tegelikult tohib täis ehitada siiski vaid maksimaalselt lubatud pinna krundi pindalast. Suurem ehitusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta.

5.4 Tänav maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Kõigile kavandatud kruntidele on antud omaette juurdepääsud. Naaberkrundilt Ravila 57 toimunud pääs kavandatavale krundile Ravila 63 pos.1 suletakse.

Tänavaks kujuneb ka juurdepääsuteeks nimetatud ala kinnistu loodepiiril, sellelt on pääs krundile Ravila 63 pos. 3 ja teine pääs krundile Ravila 63 pos. 4. Juurdepääsutee on 9m laiuse sõidutee ja ühepoolse 3m laiuse kõnniteega. Sealt on kavandatud ka tehnovõrkude ühendused krundile Ravila 63 pos 3.

Ravila tänav on vastavalt Tartu linna üldplaneeringule neljarealine kahepoolsete kõnniteedega põhitänav, mille sõiduteeosa laiuseks on 14m ja kõnniteede laiuseks 3+3m. Tänav planeerimisel on järgitud varem kehtestatud planeeringutes kasutatud põhiskeemi (Ravila tn. 51 ja Ravila tn. 53

planeeringud). Juurdepääsult on näidatud võimalus väljumiseks Ravila tänavale, kuni see tänav magistraalina ei jätku.

Ravila tänava ja kruntide piiri vahele jääv ala kuulub haljastamisele, sellele alale saab tulevikus vajadusel asetada täiendavaid tehnovõrke. Kõrghaljastus on ette nähtud Ravila tänava lääneküljele. Kõigil kruntidel on kavandatud parkimisalad, mis jäävad krundi omaniku valdusse.

. Vastavalt võimalikule suletud netopinnale krundil on määratud vajalik parkimiskohtade arv, kasutatud on äärelinna normatiive EPN 17 osa 7 p.7.2 tab. 7.1.

Parkimiskohad kruntidel

Krundi nimetus	Pindala m ²	Parkla m ² /kohta
Ravila 63		
pos. 1	9737	2200/60
pos. 2	7800	520/16
pos. 3	5222	1000/35
pos. 4	4740	1230/40

5.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude ühendused kavandatakse kõigile kruntidele, kui trass läbib naaberkrunti, on tehnovõrgu teenindamiseks vajalik kehtestada servituut võrgu valdaja kasuks. Veevarustuse ja sideühendused tehakse Ravila tänavalt ja Ravila tänavale suubuvat juurdepääsult.

Vee- ja kanalisatsioonivõrgud

Kõigile kavandatud kruntidele on antud sõltumatu veeühendus linna veevõrgust.

Veeühendus, mis väljub hoonest Ravila 63 pos.2, tuleb võrgust lahti ühendada ja kruntidevahelised veetorustikud likvideeritakse, igal krundil on omaette veeühendus.

Sadevete kanalisatsioon uusi kruntidelt väljuvaid ühendusi ei vaja, eelvooludeks on olemasolevad torustikud. Parklatest lähtuvad sadeveed läbivad parklate juures õlipüünise. Olmevete kanalisatsiooni ühendus on kavandatud krundile Ravila 63 pos.4.

Soojavarustus

Soojavarustuse torustikku planeeritaval alal ei ole. Ravila tänava idapoolses haljasribas on ette nähtud koht võimaliku kaugkütte-soojatorustiku jaoks (vt. joonis DP-2, lõige A-A). Perspektiivne soojatorustik on esitatud tehnovõrkude joonisel DP-3.

Elektrivarustus; s.h. välisvalgustus

Kogu planeeritava ala elektrivarustus on naaberkrundil asuvast “Kaubanduse” alajaamast.

Ravila 63 pos.4 krundile on ette nähtud uus ühendus alajaamast, teistele on ühendused olemas.

Täiendavat välisvalgustust kruntidele ei ole kavandatud, olemasolev valgustab ka kavandatavate kruntide piire küllaldaselt. Ravila tänavale on välisvalgustus kavandatud kruntide poolsele küljele.

Sidevarustus

Sideühendused on kavandatud kolmele krundile, olemasolev varustab krunti Ravila 63 pos.2.

	Veetorustik m	Kanal. torustik m	Sadevee torustik m	Kütte torustik m	Side kaabel m	El. kaabel m	Tänavavalgustus m
Ravila 63							
Pos. 1	140	-	25	80	75	-	75
Pos. 2	-	-	-	35	-	-	95
Pos. 3	90	-	86	50	290	-	40
Pos. 4	30	90	30	31	52	130	150
kokku	260	90	141	196	417	130	360

Tehnovõrkude rajamise vajaduste koondtabel

5.6 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Planeeringuga tehakse ettepanek liiniservituudi seadmiseks Ravila 63 pos. 3 krundile kolmes kohas:

-krundi lõunapiirist ja idapiirist lähtuv koridor 5,0 ja 8,0m laiuselt veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektri kaablite võrkude valdajate kasuks;

-krundi keskosas, lubatud ehitusalade vahel paiknev tehnovõrkude koridor 4,0m ja 9,0m laiuselt kanalisatsiooni ja elektri kaablite võrkude valdajate kasuks;

-krundi põhjapiiril 2,0m laiune ala kanalisatsiooni survetorustiku omaniku kasuks.

Planeeringuga tehakse ettepanek liiniservituudi seadmiseks krundile Ravila 63 pos. 4 krundi põhjapiiril 2,5m laiuselt kanalisatsiooni survetorustiku valdaja kasuks.

5.7 Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Muid kitsendusi ei ole.

5.8. Keskkonnakaitse abinõud

detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi vibratsioonis, valgus-, soojus- ja kiirgusrežiimis. Müra-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavuse piiridesse.

Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Tartu linnas kehtestatud jäätmehooldukavale.

Koostas:

M.Ratas
23.09.2002.a.

Kooskõlastuste kokkuvõte

Kooskõlastaja nimetus	Originaalkooskõlastuse asukoht	Tehtud märkused
Tellija, a/s G.S.G. Vassili Galaganov juhatuse liige	tiitel-leht; DP-2	-
1. Linnamajanduse osakond	DP-2	Kooskõlastatud 10.10.2002
2. Arhitektuuri ja ehituse osakond	DP-2	Kooskõlastatud 10.10.2002
3 Tartu Veevärk Andres Aruhein info-ja arendusosakonna juhataja	DP-3; nr.475 21-06-2002	-
4 Eesti Energia Enn Kitsnik EE AS-i jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtiv spetsialist	DP-3; nr. 392 19-06-2002	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
5 Eesti Telefon Juhan Birkholts insener -	DP-3; nr. 536 25-06-2002	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
6 Tartu Tervisekaitsetalitus Tiiu Arr vaneminspektor	DP-2; 01-10-2002	
7 Tartumaa Päästeteenistus Peeter Kaitsa juhtiv inspektor	DP-2; 02-10-2002	
Naaberkruntide omanikud:		
8 A/s Odamus	DP-2	
9 A/s Tartu Toidukaubad E. Tohvri juhataja	DP-2	

ARHITEKTUURI &



INSENERIBÜROO

Litsents EE - 7799
Kehtiv kuni 15.12.02.a
Äiregistri kood 10254397

TELLIJA: AS G. S. G.
Tartu, Ravila tn. 63

RE-27-02

Krundi RAVILA 63

DETAILPLANEERING

KÖIDE II: PLANEERINGU LISAD

Tellija:

Vassili Galaganov
AS G.S.G. juhatuse liige

Tegevdirektor:

I.Kakko

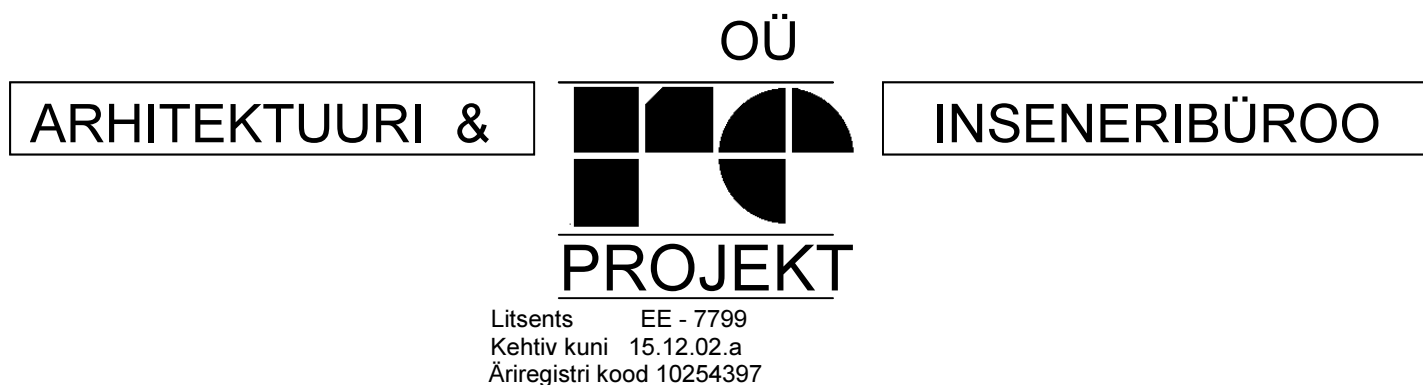
Juhtiv arhitekt :

O.Vaher

Insener

M.Ratas

Tartus, 2002. a.



Tartu LV
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Krundi Ravila 63 detailplaneeringu kooskõlastamine

Palume kooskõlastada lisatud DETAILPLANEERING, mis on korrigeeritud Teie kirjas 09. 09. 2002.a. toodud märkuste kohaselt.

Lisa: Krundi Ravila 63 detailplaneering

Kõide I PLANEERING	1 eks.
Kõide II PLANEERINGU LISAD	1 eks.

Tegevdirektor:

I.Kakko

Tartus, 2002.a.

Raekoja plats 14

reprojekt@hot.ee

Eesti Ühispank kood 401