

Töö nr: 50DP04
Asukoht: Tartu linn
Tellij: Tartu Linnavalitsus

Ravila tööstuspargi

DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt -
planeerija

/Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | SELETUSKIRI | 3 |
| 1 | SISSEJUHATUS | 3 |
| 2 | PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS | 3 |
| 2.1 | <i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i> | 3 |
| 2.2 | <i>Kirjavahetus</i> | 3 |
| 3 | PLANEERIMISE LAHENDUS | 3 |
| 3.1 | <i>Alusplaan</i> | 3 |
| 3.2 | <i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i> | 3 |
| 3.3 | <i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed</i> | 4 |
| 3.4 | <i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i> | 5 |
| 3.5 | <i>Kruntide ehitusõigus</i> | 6 |
| 3.6 | <i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i> | 6 |
| 3.7 | <i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus</i> | 7 |
| 3.8 | <i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i> | 8 |
| 3.9 | <i>Ehitistevahelised kujud</i> | 8 |
| 3.10 | <i>Tehnovõrgud ja rajatised</i> | 9 |
| 3.11 | <i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i> | 11 |
| 3.12 | <i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus</i> | 11 |
| 3.13 | <i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i> | 12 |
| 3.14 | <i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i> | 12 |
| 3.15 | <i>Planeeringu rakendamise võimalused</i> | 12 |
| B | JOONISED | 13 |
| 1 | SITUATSIIONI SKEEM M 1:10 000 | 14 |
| 2 | LINNAEHITUSLIKUD SEOSED M 1:5000 | 15 |
| 3 | OLEMASOLEV OLUKORD M 1:2000 | 16 |
| 4 | PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:1000 | 17 |
| 5 | PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:2000 | 18 |
| 6 | TEHNOVÕRGUD M 1:1000 | 19 |
| C | KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED | 20 |
| 1 | KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE | 20 |
| 2 | KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL | 21 |
| 3 | TARTU LINNAVALITSUSE LINNAMAJANDUSE OSAKONNA KOOSKÕLASTUSLEHT | 22 |
| 4 | RAUDTEEINSPEKTSIOONI KOOSKÕLASTUS | 23 |

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Ravila linnaosas krunte Ravila 61, 61A, 65 ja Tallinna mnt 1. Planeeringuala suuruseks on ca 31,3 ha.

Planeeringu eesmärk on maa-ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõiguse määramine tööstuspargi rajamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 19. oktoobri 2004. a korraldus nr 1769 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 1999. a määrusega nr 99;
- *Tartu linna üldplaneeringu projekt*, vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud Tartu Linnavolikogu 3. veebruari 2005. a otsusega nr 392;
- *Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeem*, 1991.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaani

Aluskaardiks on võetud Tartu Linnavalitsuse geodeesiateenistuse käest saadud digitaalne alusplaani täpsusastmega 1:500.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piiriks on põhjas krunt Ravila 69; läänes Tartu linna piiri ja Linnametsa katastriüksus (03101:003:044); lõunas krundid Ravila 59A, 63C ning 63B; idas Tartu linna piir ja krundid Fr. R. Kreutzwaldi 66 ning 64.

Planeeritavale alale jääb nelikrunti, osa raudteest ja perspektiivsest Ravila tn maa-alast.

Kruntide aadressid, pindalad, maakasutuse sihtotstarbed, kruntidel olevad hooned ning kruntide omanikud on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Olemasolev olukord

| <i>Krundi aadress</i> | <i>Pindala (m²)</i> | <i>Maakasutuse sihtotstarve</i> | <i>Hoonete arv krundil</i> | <i>Krundi omanik</i> |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Ravila 61 | 114 496 | 100% Th | 0 | Tartu Linnavalitsus |
| Ravila 61A | 95 652 | 100% Ä | 0 | Reformimata riigimaa |
| Ravila 65 | 1 354 | 95% Üm; 5% Th | 1 | AS Tartu Veevärk |
| Tallinna mnt 1 | 5 987 | 100% EE | 5 | Anne Värv |

Th - tootmishoonete maa 0030; Ä – ärimaa 002; Üm – üldmaa 0051; EE – väikeelamumaa 0010 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

Krundil **Ravila 61** hooneid ei ole, endiste hoonete kohta tähistavad kaks vundamenti. Krunti läbib ca 4,5 m laiune kruusatee. Valdav osa krundist on endine põllumaa, mis on hetkel lage, kuid hakkab võsa täis kasvama. Krunti läbib loode-kagusuunaline maaparanduskraav. Kõrghaljastust asub krundi lääneosas segapuistu näol.

Krundil **Ravila 61A** hooneid ei ole. Krunti läbib ca 4,5 m laiune kruusatee. Krundi idaküljes asub kõrgepinge õhuliin. Ala on valdavalt lage põllumaa. Kõrghaljastust on vähesel määral krundi lõunaküljes.

Krundil **Ravila 65** asub Tartu Veevärgile kuuluv puurkaev, mille sanitaarkaitseala on vastavalt veeseadusele 50 m puurkaevust.

Krundil **Tallinna mnt 1** on viie hoonega talukompleks. Pool krundist on põllumaa ning teine pool, kus asuvad hooned, moodustab õueala. Krundil on 5 hoonet: eluhoone, saun, aidad ning kuurid.

Reljeef on kogu planeeringuala ulatuses tasane. Suurim kõrguste vahe kogu alal on ca 1,3 m.

Kõvakattega teid ega tänavaid alal ei ole. Ala läbib ca 4,5 m laiune kruusakattega tee. Tee algab Ravila tänava lõpust ning lõppeb Tartu – Tiksoja tugimaanteega. Olemasolevatele kruntidele pääseb nimetatud kruusatee kaudu.

Tehnovõrkudest on planeeringualal peamiselt elektrikaablid. Linna tehnovõrgud lõppevad ala kaguosas Ravila tänaval. Planeeringuala on kavandatud ühendada linna tehnovõrkudega.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna loodepiiril Veeriku tööstusrajoonis. Kontaktvööndis asub ida pool Tartu – Tallinn raudtee, mille osa hõlmab ka planeeringuala. Teisele poole raudteed jäävad Eesti Põllumajandusülikooli õppehooned. Põhjapool asuvad tootmismaa krundid, lõunasse jäävad ärimaad. Planeeringualast läänes asuvad Eesti Energiale kuuluvad kõrgepinge õhuliinid.

Planeeringuala asub Ravila tänava lõpus ning juurepääs toimub Tartu linna poolt Ravila tänavalt. Ravila tänav on planeeringuala juures hetkel kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgi kõrvaltänav, kuid Linnavolikogu 03. veebruari 2005. a otsuse nr

392. vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud üldplaneeringu projekti järgi veotänav. Lisaks on kavandatud uue üldplaneeringu projektiga Ravila tänavat pikendada kuni Tartu – Tiksoja tugimaanteeeni.

Planeeringualast idas asub Tartu - Tallinn raudtee, mille kõrval asub ASile Kemotar kuuluv lisaharu. Raudtee lähedus võimaldab planeeritavatele kruntidele raudteeühendust.

Kontaktvööndis asuvad valdavalt äri- ja tootmismaa krundid. Läänes, teisel pool raudteed asuvad Eesti Põllumajandusülikoolile kuuluvad krundid. Krundid on tootmis- ja ärikruntidele omaselt suured ning ühtset ehitusjoont ei moodustu.

Planeeringuala sihtotstarbed vastavalt kehtivale üldplaneeringule on ärimaa ja avalikus kasutuses olevad vabaõhu puhkuseks kasutatavad maad, kuid üldplaneeringu projekti järgi tööstusmaa. Kontaktvööndi maakasutuse sihtotstarbed on tootmismaa, ärimaa ning kõrgkoolide ja teadusasutuste maa.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek olemasolevad krundid ümber kruntida. Kruntideks jaotamine on esitatud tabelis 2.

Tabel 2

Maakasutuse bilanss

| <i>planeeritud krundid</i> | <i>Ravila 61</i> | <i>Ravila 61A</i> | <i>Ravila 65</i> | <i>Tallinna mnt 1</i> | <i>Reformimata riigimaa</i> | <i>planeeritud krundi pindala kokku</i> | <i>planeeritud krundi sihtotstarve</i> |
|--|------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------|---|--|
| Pos 1 | 61 480 m ² | - | - | - | 14 155 m ² | 75 635 m ² | 100% Th |
| Pos 2 | 16 841 m ² | - | 1 354 m ² | - | 3 865 m ² | 22 060 m ² | 100% Th |
| Pos 3 | 6 164 m ² | 7 789 m ² | - | - | 1 083 m ² | 15 036 m ² | 100% L |
| Pos 4 | 15 370 m ² | 3 329 m ² | - | 5 987 m ² | 2 857 m ² | 27 543 m ² | 100% Th |
| Pos 5 | 10 680 m ² | 8 430 m ² | - | - | - | 19 110 m ² | 100% Th |
| Pos 6 | 3 797 m ² | 5 649 m ² | - | - | 2 837 m ² | 12 283 m ² | 100% Th |
| Pos 7 | 86 m ² | 11 936 m ² | - | - | - | 12 022 m ² | 100% Th |
| Pos 8 | - | 18 676 m ² | - | - | - | 18 676 m ² | 100% Th |
| Pos 9 | - | 6 036 m ² | - | - | 2 279 m ² | 8 315 m ² | 100% Th |
| Pos 10 | - | 14 799 m ² | - | - | - | 14 799 m ² | 100% Th |
| Pos 11 | - | 18 930 m ² | - | - | - | 18 930 m ² | 100% Th |
| Pos 12 | - | - | - | - | 131 m ² | 131 m ² | 100% Th |
| Pos 13 | 78 m ² | - | - | - | - | 78 m ² | 100% Th |
| Pos 14 | - | 78 m ² | - | - | - | 78 m ² | 100% Th |
| <i>planeeringu -eelne pindala</i> | 114 496 m ² | 95 652 | 1 354 m ² | 5 987 m ² | | | |
| <i>planeeringu -eelne sihtotstarve</i> | 100% Th | 100% Ä | 95% Üm; 5% Th | 100% EE | | | |

Th - tootmishoonete maa 0030; Üm – Üldmaa 0051; L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

3.5 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud: 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud kõrgus; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Tabel 3

Kruntide ehitusõigus

| Krundi aadress | planeeritud krundi pindala | planeeritud krundi sihtotstarve | hoonete suurim lubatud arv krundil | hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | hoonete suurim lubatud (abs) kõrgus |
|----------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Pos 1 | 75 635 m ² | 100% Th | 7 | 38 000 m ² | 67.00 m |
| Pos 2 | 22 060 m ² | 100% Th | 5 | 12 000 m ² | 67.00 m |
| Pos 3 | 15 036 m ² | 100% L | - | - | - |
| Pos 4 | 27 543 m ² | 100% Th | 6 | 13 500 m ² | 67.00 m |
| Pos 5 | 19 110 m ² | 100% Th | 4 | 9 500 m ² | 67.00 m |
| Pos 6 | 12 283 m ² | 100% Th | 3 | 6 000 m ² | 67.00 m |
| Pos 7 | 12 022 m ² | 100% Th | 3 | 6 000 m ² | 67.00 m |
| Pos 8 | 18 676 m ² | 100% Th | 4 | 9 200 m ² | 67.00 m |
| Pos 9 | 8 315 m ² | 100% Th | 3 | 4 100 m ² | 67.00 m |
| Pos 10 | 14 799 m ² | 100% Th | 4 | 7 300 m ² | 67.00 m |
| Pos 11 | 18 930 m ² | 100% Th | 4 | 9 400 m ² | 67.00 m |
| Pos 12 | 131 m ² | 100% Th | 1 | 40 m ² | 55.00 m |
| Pos 13 | 78 m ² | 100% Th | 1 | 40 m ² | 55.00 m |
| Pos 14 | 78 m ² | 100% Th | 1 | 40 m ² | 55.00 m |

Th - tootmishoonete maa 0030; L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastrüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused)

Positsioon 1, 2 ning 4...14 on kavandatud tootmismaa sihtotstarbega kruntideks. Positsioonidele 12, 13 ja 14 on kavandatud alajaamad. Positsioon 3 on planeeritud avalikuks teeks.

Krunte positsioon 4, 6 ja 7 võib maakorralduslikult ning ehitusõiguse poolest käsitleda ka kahe või kolme kaupa ühise krundina. Krunte positsioon 5, 8, 9, 10 ja 11 võib maakorralduslikult ning ehitusõiguse poolest käsitleda ka kahe kuni viie kaupa ühise krundina. Sellisel juhul tuleb eraldi kruntidele määratud suurim lubatud ehitusalune pindala ja suurim hoonete arv liitkrundil kokku liita.

Kõik planeeringualale jäävad olemasolevad hooned on kavandatud likvideeritavateks.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Kuna planeeringu koostamise ajal puudub maaomanikel täpne arendusplaan, siis on esitatud võimalikult suured hoonestusalad. Hoone(te) projekteerimisel tuleb teha

hoonestuskava, millega on määratud täpsed tingimused ehitatavale hoonestusele ning hoone(te) väljaehitamise etapid. Hoonestuskava realiseerimise erinevates etappides tuleb lahendada ka iga etapi nõuetekohane parkimine, haljastus ja heakord.

Hoonetele kruntidel positsioon 6 ja 9 on määratud Ravila tänava ning hoonetele kruntidel positsioon 1, 2 ja 4...10 uue kavandatava tänava (positsioon 3) suhtes kohustuslik ehitusjoon, st hoone külj (fassaad) peab asetsema ehitusjoonel.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada kogu alasse jäävatel hoonetel, kas plekk- või kivimaterjale. Võimalike büroohoonete fassaadid peavad olema suunatud tänavatele. Perspektiivse Ravila tänava pikenduse ja kavandatava Väike-Ringi tänava 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 hoonestuskavadega.

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Ravila tänava lõpus ning juurepääs toimub Tartu linna poolt Ravila tänavalt. Ravila tänav on planeeringuala juures hetkel kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgi kõrvaltänav, kuid Linnavolikogu 03. veebruari 2005. a otsuse nr 392. vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud üldplaneeringu projekti järgi veotänav. Lisaks on kavandatud üldplaneeringu projektiga Ravila tänavat pikendada kuni Tartu – Tiksoja tugimaanteeeni.

Planeeringualale on kavandatud kolm uut tänavat. Ravila tänavat on kavandatud tulevikus pikendada ning see on esitatud planeeringus perspektiivse tänavana. Ravila tänava pikenduse tänava maa-ala laiuks on kavandatud 39 m - sõiduradade laiuks on kavandatud ca 3.5 m, sõiduradasid on neli. Kõnnitee on kavandanud ca 3 m laiusega ning on eraldatud sõiduteest eraldusribaga. Sõidutee ja kõnnitee vahelisele eraldusribale on kavandatud istutada kõrghaljastust.

Uus tänav on kavandatud Väike-Ringi tänava asukohta, tänava maa-ala laiuks on 26 m. Sõiduradasid on kavandatud neli, mis on planeeritud välja ehitada kahes etapis. Esimeses järjekorras ehitatakse välja vaid kaks sisemist sõidurada ning teises järjekorras on võimalik laiendada tänavat kahe lisaraja näol. Sõiduradade laiused on planeeritud ca 3,5 m laiused. Kõnnitee on kavandatud sõiduteest planeeringuala poole ning on ca 2 m laine ja eraldatud sõiduteest eraldusribaga. Teisele poole sõiduteed kavandatud haljasriba on piisavalt lai mahutama kõnniteed ja eraldusriba, kui tulevikus tekib vajadus kahepoolsele kõnniteele. Perspektiivis saab kavandatava Väike-Ringi tänava ühendada läbi raudteetunneli perspektiivse Vaksali tänava pikendusega.

Lisaks on kavandatud uus tänav (positsioon 3), mis läbib planeeringuala ja ühendab Perspektiivset Ravila tänava pikendust ja planeeritud Väike-Ringi tänavat. Tänav maa-ala laiuks on kavandatud 19 m, sõiduradasid on kavandatud kaks, mis on ca 3,5 m laiused, kõnnitee on ühepoolne ja ca 2 m laiune ning eraldatud sõiduteest eraldusribaga. Teisele poole sõiduteed kavandatud haljasriba on piisavalt lai mahutama kõnniteed ja eraldusriba, kui tulevikus tekib vajadus kahepoolsele kõnniteele. (vt ka tänavate ristprofiile tehnovõrkude joonisel, joonis nr 6).

Kõikide kruntide juurepääsusi ei ole planeeringus näidatud, kuna pole täpselt teada nende asukohta. Juurepääsusi võib rajada kruntidele avalikult teelt. Põhijoonisel (joonis nr 4) on näidatud tingimärgiga „juurepääsu keelu ala” krundi piiri osa(d), kust

ei ole lubatud rajada juurepääsu. Kohtades, kus ei ole märgitud väljasõidukeeluala on lubatud väljasõidu rajamine järgmistel tingimustel: kruntide väljasõitude vaheline maa ei tohi olla väiksem kui 20 m; juhul kui soovitakse rajada väljasõit juurepääsuga paralleelsele krundipiirile ligemale kui 10 m, tuleb väljasõidu rajamine kooskõlastada vastava naaberkrundi omanikuga; ühe krundi servas ei tohi olla üle kahe väljasõidu. Kruntidel positsioon 1 ja 2 on esitatud illustratiivselt võimalikud juurepääsude asukohad.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003.

Planeeringualast idas asub Tartu - Tallinn raudtee, mille kõrval ASile Kemotar kuuluv raudtee lisaharu, mis lõpeb planeeringualast põhjas asuval tootmismaa kruntidel. Raudtee lähedus võimaldab planeeritavatele kruntidele raudteeühendust vastavalt raudteomaniku tingimustele. Uus raudteeharu on kavandatud paralleelselt olemasoleva raudteega, millelt omakorda on planeeritud raudteeühendused kruntidele positsioon 2, 5, 8 ja 11. Raudteeharude asukoht ja ühendus on planeeringus näidatud orienteeruv.

Kõikidele kavandatud tänavatele on planeeritud tänavavalgustus. Planeeritud valgustusklass sõiduteedel on A4 ja kõnniteedel K5. Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 6) on näidatud orienteeruvad valgustite asukohad. Krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu alusplaani täpsusaste ei võimalda määrata ühe isendi kaupa säilitatavat ja likvideeritavat haljastust. Planeeringuala lääneküljes asuvad segapuistud, mis jäävad planeeringuetepanekus kruntide pos 1 ja 4 lääneküljele. Väärtuslikuks puuliigiks on seal mänd. Põhijoonisel (joonis nr 4) „säilitatav kõrghaljastus (männid)“, tingimärgiga tähistatud aladel tuleb olemasolevad männid säilitada, lubatud on lehtpuude ja võsa raiumine.

Planeeringuga on näidatud istutatava kõrghaljastuse asukoht Ravila tänava pikendusel.

Planeeringuga seatakse kruntidele kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 10 % ulatuses krundi pindalast. Kasutada võib ka olemasolevat kõrghaljastust.

Parklate liigendamisel tuleb kasutada haljastust. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

3.9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on kuni 2 korruseliste hoonete puhul määratud TP2. Juhul kui soovitakse ehitada hoonetele enam kui 2 korrust peab tulepüsivusklass olema TP1. Juhul kui hoone kasutajate arv ületab 250 inimest peab hoone olema ühekorruline (TP2 puhul) või vastama tulepüsivusklassi TP1 nõuetele. Alajaamade (positsioon 12, 13 ja 14) minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP1.

3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

3.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualast läände jäävad 330 kV ja 110 kV kõrgepinge õhuliinid. Liinide kaitsevööndid on vastavalt 40 m ja 25 m. Tehnovõrkudest on planeeringualal peamiselt elektriakaablid. Linna tehnovõrgud lõppevad ala kaguosas Ravila tänaval ning kirdeosas EPMÜ hoonete juures. Kogu planeeringualale on kavandatud uued tehnovõrgud maa-alustena tänava maa-alale, millest igale krundile on planeeritud eraldi ühendus. Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastava liini valdajalt. Raudteega ristuvate tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada perspektiivse tunneli asukohaga.

3.10.2 Veevarustus

Planeeringualale jääb AS'le Tartu Veevärk kuuluv puurkaev, mis on planeeritud tamponeerida.

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS'le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust. Uued veetorud on kavandatud tänavate maa-alale. Ühendus olemasoleva veetorustikuga on planeeritud lõunas Ravila tänava lõpus asuva veemagistraaltorustikuga DN 200. Planeeringuala veetorustik tuleb siduda alast kirdesse jääva perspektiivse Vaksali tänava torustikuga.

Kõikidele kruntidele (va pos 12...14) on planeeritud ühendus tänava maa-alale kavandatud torust. Kogu ala arvutuslik veetarbimise hulk on ca 100 m³/d, kuid see võib muutuda vastavalt tootmistegevuse eripärale.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud kavandatud tänavatele hüdrandid. (vt joonis 6 tehnovõrgud).

3.10.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala reoveed on kavandatud juhtida AS'le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku. Eelvooluks on Herne ja Kauna tn. ristmiku lähedal asuv tunnelkollektor K2. Nimetatud tunnelkollektorist kuni planeeringualani on planeeritud uus kanalisatsioonikollektor. Rajatavale kollektorile tuleb teha trassivalik piki laululava ja EPMÜ Fr. R. Kreutzwaldi 5 hoone tagust ala, Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt ning kinnistu Fr. R. Kreutzwaldi 64 juurepääsuteed kuni planeeringualani. Rajatava kollektori rajamissügavus peab võimaldama planeeringuala ning selle ümberkaudseid alasid isevoolselt kanaliseerida. Piki laululava tagust ala ning Fr. R. Kreutzwaldi tänavat kuni Fr. R. Kreutzwaldi 64 asuva õppehooneni ulatuv olemasolev kanalisatsioonitorustik DN 300 tuleb asendatavates lõikudes likvideerida ning sellega ühendatud torustikud ühendada uue rajatava kollektoriga.

Planeeringualal on kanalisatsioonitorustik kavandatud teede alla. Kõikidele kruntidele (va pos 12...14) on planeeritud eraldi ühendused tänava maa-alale kavandatud torust. Kogu ala arvutuslik reoveekogus on ca 100 m³/d, kuid see võib muutuda vastavalt tootmistegevuse eripärale.

3.10.4 Sajuvesi

Planeeringuala sajuvee eelvooluks on Emajõgi. Lähim olemasolev sajuveetorustik asub Fr. R. Kreutzwaldi 64 juurepääsuteel, mis on rajatud raudtee alt läbi kuni Ravila 59A krundini. Fr. R. Kreutzwaldi 64 ühendustorustikust raudtee suunas vajab nimetatud torustik rekonstrueerimist. Kui planeeringuala ei ole võimalik isevoolselt nimetatud

torustikku kanaliseerida, tuleb eesvool siia sügavamale. Fr. R. Kreutzwaldi 64 juurepääsuteel asuva torustiku DN500 eesvooluks on torustik DN1000 ning DN1500, mis kulgeb piki Fr. R. Kreutzwaldi tänavat ning Fr. R. Kreutzwaldi 5 asuva õppehoone ning laululava tagust ala kuni Kauna ja Herne tn ristmikul asuva ülevoolukaevuni. Planeeringuala poolt vaadatuna tuleb eesvooluks olev torustik DN500 ja DN1000 asendada sellises ulatuses, mis võimaldab torustiku viia vajaliku (isevoolset kanaliseerimist võimaldava) sügavuseni. Toru sügavus peab võimaldama kogu linna piiridesse jääva ala (kuni Ravila 77 kinnistuni) sajuvee isevoelse kanaliseerimise (vastavalt Tartu linna sademeveerajatiste arengu- ja tegevuskavale) Samuti tuleb lahendada nimetatud sajuveetorustiku DN1000 möödajuhtimine Herne ja Kauna tn ristmikul asuvast ülevoolukaevust Emajõkke suubuvasse kollektorisse DN1500.

Planeeringualal tuleb sajuvesi koguda krundisisiselt. Parklatelt ja tänavatelt kogunev sajuvesi tuleb juhtida planeeritud sajuveekanalisatsiooni. Enne tänava maa-alal paiknevasse sajuveekanalisatsiooni suunamist peab sajuvesi olema läbinud õli- ja liivapüüdari.

3.10.5 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustuse tagamiseks on kavandatud kolm uut alajaama (pos 12, 13 ja 14) Alajaamade toide on kavandatud maa-aluste kaablitega piki Ravila tänava maa-alal Tartu 330/110/35/15/6 kV alajaamast.

Kõikide planeeritud tänavate maa-alale on kavandatud kõrge- ja madalpingekaablid. Kruntide elektrivarustus on kavandatud tänava maa-alal planeeritud madalpingekaablist, ning krundidel positsioon 1, 4, 6 ja 7 otse komplektalajaamade jaotlastest. Suurim arvutuslik elektrivõimsus kogu alale on 5700kW, kuid see võib muutuda vastavalt tootmistegevuse eripärale. Sellega seoses on planeeritud alajaamade krundid kavandatud suuremad.

Planeeringuala kirdepiiril asuv kõrgepinge õhuliin tuleb ümber tõsta joonisel nr 6 näidatud kohta, kuna see võib ette jääda planeeritavatele raudteeharudele.

Kõikidele kavandatud tänavatele on planeeritud tänavavalgustus. Planeeritud valgustusklass sõiduteedel on A4 ja kõnniteedel K5. Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 6) on näidatud orienteeruvad valgustite asukohad. Krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus.

3.10.6 Soojavarustus

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala märgitud kaugküttepiirkonnana, kuid Tartu Linnavolikogu 03. veebruari 2005. a otsuse nr 392. vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud üldplaneeringu projekti järgi lokaalküttepiirkonnana. Planeeringualal kavandatud kütteviis peab olema kooskõlast kehtiva üldplaneeringuga.

Kõikide kavandatud tänavate alla on planeeritud kaugküttetorustik, millest saavad ühenduse krundid. Planeeringuala lähim olemasolev küttetorustik asub teisel pool raudteed planeeringualast ca 80 m kaugusel.

3.10.7 Gaasivarustus

Planeeringualale on kavandatud tänavate maa-alale gaasitorustik. Kruntidele on kavandatud on eraldi ühendused tänavatorustikust. Lähim olemasolev gaasitoru asub Ravila tänaval ca 800 m kaugusel planeeringualast.

3.10.8 Telekommunikatsioonivarustus

Kõikide planeeritud tänavate alla on kavandatud telekommunikatsioonikanalisatsioon, millest iga krunt saab eraldi ühenduse. Kavandatav telekommunikatsioonivarustus on planeeritud ca 160 m kaugusel Ravila tänaval asuvast olemasolevast kaablist.

3.10.9 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 4 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses.

Tabel 4

Tehnovõrkude koondtabel

| <i>Tehnovõrguliin</i> | <i>pikkus tänava maa-alal</i> | <i>kogupikkus</i> |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Veetoru | 2200 m | oleneb hoone asukohast krundil |
| Kanaliseerimisitoru | 2200 m | oleneb hoone asukohast krundil |
| Sajuveetoru | 2200 m | oleneb hoone asukohast krundil |
| Telekommunikatsioon | 2200 m | oleneb hoone asukohast krundil |
| Madalpinge elektrikaabel | 2200 m | oleneb hoone asukohast krundil |
| Kõrgepingeline elektrikaabel | 2200 m | 2200 m |
| Tänavavalgustuse elektrikaabel | 2200 m | 2200 m |
| Soojatoru | 2200 m | oleneb hoone asukohast krundil |
| Gaasitoru | 2200 m | oleneb hoone asukohast krundil |

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega tänavalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Krundisiselstel parklatel 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.

Kõigil kruntidel on lubatud väliskeskkonna mõjuga tootmistegevused, kuid kruntidel kavandatavad tegevused ei tohi ületada võimalikku ülenormatiivse kahjuliku mõju (suits, gaas, aur, lõhn, tahm, soojus, müra, põrutused jms) levimist naaberladele, arvestades naaberlade olemasolevat ning üld- ja detailplaneeringutega kavandatud kruntide kasutamise otstarbeid. Kavandatavad tegevused peavad vastama keskkonnakaitse nõuetele.

3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Krundile positsioon 4 tuleb seada ajutine läbipääsuservituut krundi Tallinna mnt 1 kasuks.

3.13 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;
- konkreetsed 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);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.14 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 koheselt.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Vastavalt ehitusseadusele on tänavate väljaehitamise kohustus Tartu linnal, juhul kui linn ja detailplaneeringu koostamise või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti. Tartu linn järgib tänava väljaehitusel oma tänavate väljaehitamise ja rekonstrueerimise kava. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike parklate, juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Krundi teenindava raudteeharu (positsioonidel 2, 5, 8 ja 11) ehitab välja vastava krundi valdaja. Raudteelt juurepääsu saamiseks tuleb saavutada kokkulepe raudtee omanikuga.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. ASile Tartu Veevõrk kuuluv krunt Ravila 65 võõrandatakse ning liidetakse positsiooniga 2 vastavalt poolte omavahelisele kokkuleppele.

Krundil Tallinna mnt 1 on keelatud uute väikeelamute ehitamine ja olemasolevale hoonele juurdeehitiste tegemine. Elamud ja hooned on lubatud vajadusel lammutada.

B JOONISED

| | | |
|----------|--------------------------------|-------------------|
| 1 | Situatsiooni skeem | M 1:10 000 |
| 2 | Linnaehituslikud seosed | M 1:5000 |
| 3 | Olemasolev olukord | M 1:2000 |
| 4 | Planeeringu põhijoonis | M 1:1000 |
| 5 | Planeeritud maakasutus | M 1:2000 |
| 6 | Tehnovõrgud | M 1:1000 |

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Raudteeinspeksiooni peadirektori kt Jüri-Karl Seim 28.03.05: eraldi 28.03.05 a kirja nr 20-1/605
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja Raal Kivi 30.03.05: joonis 4 Põhijoonis
- Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhataja asetäitja keskkonna küsimustes Rein Haak 30.03.05: joonis 4 Põhijoonis
- Tartumaa Päästeteenistuse peainspektor Pjotr Vorobjov 30.03.05: joonis 4 Põhijoonis

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Taivo Huik 14.03.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;
- Eesti Energia ASi põhivõrgu lõuna käidu sektor Jaak Alekand 29.03.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*;
- Eesti Telefon ASi Televõrgud sideliiniinsener Valdur Lints 28.01.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Eraküte AS, Seo Susi 31.01.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
- Tartu Veevärk ASi info- ja arendusosakonna juhataja Peeter Pindma 31.03.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.

2 Koostöö planeeringu koostamisel

3 Tartu linnavalitsuse linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht

4 Raudteeinspeksiooni koostõlastus