

Töö nr: 44/16
Asukoht: Tartu linn, Ravila tn 63c

**Ravila tn 63c krundi
DETAILPLANEERING**

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

(Kutsetunnistus nr 105743)

Tellijä:

Graafen OÜ

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	5
5	PLANEERIMISE LAHENDUS	6
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	6
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	6
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	7
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
	5.6 Ehitiste vahelised kujad.....	8
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	9
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	11
	5.10 Servituutide vajaduse määramine.....	12
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	12
6	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED.....	13

JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1- Situatsiooni joonis	14
Joonis 2-Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	15
Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500	16
Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500	17
Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500	18
Joonis 6- Maakasutus ja kitsendused M 1:500.....	19
Joonis 7- Planeeringu mahuline illustratsioon	20

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Graafen OÜ. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 15.07.2016. a korraldus nr 729 "Ravila tn 63c krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 13. veebruari 2003.a otsusega nr 75 kehtestatud Ravila 63 detailplaneering. Uue detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta krundil kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata Ravila tn 63c krundile täiendav ehitusõigus ärihoone rajamiseks.

Planeeringu käigus toimunud kirjavaetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestamisele kuuluv Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering ning naaberkruntidele koostatud detailplaneeringud.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tartu Maakorralduse OÜ poolt 2016. a märtsis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. KE-7769.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala paikneb Veeriku linnaosas, hõlmates tervikuna Ravila tn 63c krundi (kü tunnus 79502:001:0019) pindalaga 5218m², sihtotstarve 100% ärimaa ja osaliselt Puidu tänav T1 (kü tunnus 79502:001:0036) krundi pindalaga 13765m², sihtotstarve 100% transpordimaa. Planeeringuala suurus on ca 6400m².

Planeeringuala krunt Ravila tn 63c piirneb loodest Puidu tänavaga ning Ravila tn 63, 63a, 63b ja 59a kruntidega. Krundil asub 430m² ehitusaluse pindalaga viilhall ja killustikuga kaetud platsid. Krunt on looduslikult tasase reljeefiga, maapinna kõrgus varieerub krundi ulatuses ca 30cm. Krundil asuvad üksikud isetekkelised okas- ja lehtpuud. Väärtuslik kõrghaljastus krundil puudub.

Juurdepäas Ravila tn 63c krundile on asfaltkattega Puidu tänavalt. Krunt on ümbritsetud piirdeaiaga.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud Looduskaitseaduse alusel kaitstavad objektid. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Ravila tn 63c krundi läbivad mitmed kasutuses olevad ja kasutusest välja langenud tehnovõrgud ning nende kaitsevööndid. Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad Ravila tn 63c kinnistul seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud tabelis 1.

Planeeringuala kruntide kitsendused

Tabel 1

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Ravila tn 63c	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliinist

Andmete väljavõte www.maaamet.ee leheküljelt.

Vaade planeeringualale

Foto 1



Foto allikas: Maa-ameti fotoladu

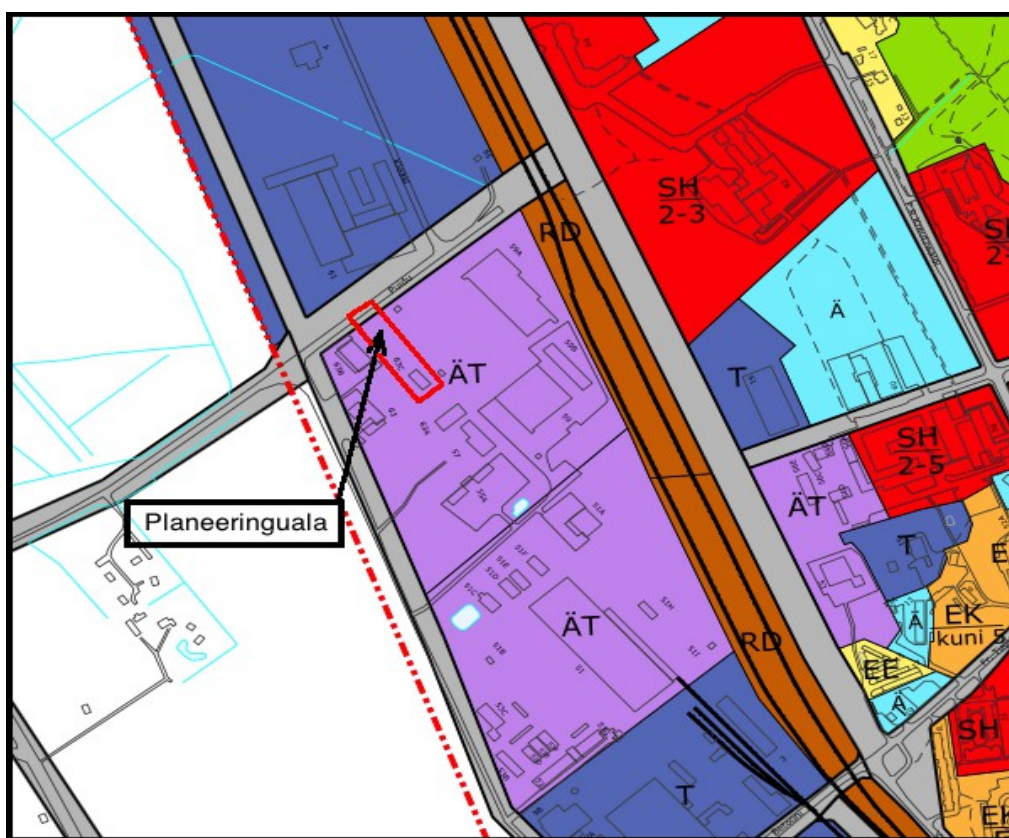
Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus määratud väike-ja äriettevõtete juhtfunktsiooniga maa-alal. Lubatud on 40-60% tootmismaa ja 40-60% ärimaa krundi sihtotstarbest. Planeeritav tegevus on kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Väljavõte linna üldplaneeringust

Skeem 1



Planeeritavat ala ümbritsevad tootmis-ja äriettevõtted. Planeeringualast üle Puidu tänava asub AS Kodumaja tootmishoone. Planeeringualast idas asub Ravila tn 59a krunt, mis on lagunenu hoonestusega ning aktiivse kasutusega. Planeeringualast läände jääb Ravila tn 63b laohoone. Planeeringuala ümbritsev hoonestus on tootmis-ja ärihoonetele omase arhitektuuriga- paljud hooned on plekkviimistlusega või metallist, valdav katuste tüüp on kald-ja lamekatused. Lähiumbruse hooned on enamasti kõrgete korrustega ühe

või kahe korruselised hooned. Lähimate naaberhoonete kõrgused on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Lähim bussipeatus asub ca 250 kaugusel planeeringualast Ravila tänava ääres.

Pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub planeeringuala ulatuses Ravila 63 detailplaneering kehtetuks.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Ravila tn 63c krundi piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1)krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2)hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3)hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- 4)hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ravila tn 63c krundile määratakse ehitusõigus ühe uue ärihoone (*lubatud kasutamistotstarbed on -12200 – büroohooned, 12300- kaubandus-ja teenindushooned, 12510- tööstushooned, 12520- hoidlad ja laohooned*) püstitamiseks.

Detailplaneering näeb ette, et olemasolevat viilhalli võib säilitada olemasolevas asukohas. Samas annab detailplaneering tulevikuks võimaluse ehitada olemasolev viilhall ümber, seda laiendada või täielikult lammutada ja püstitada selle asemele uus hoone. Selleks määratakse viilhalli asemele uus hoone ehitamiseks ehitusõigus.

Lähipiirkonnas asub väga erineva ehitusaluse pinnaga hooned nt üle Puidu tänava asuv AS Kodumaja tootmishoone ehitusalune pindala on 19 639m², naabruses asuva Ravila

tn 59a olemasoleva lagunenu hoone pindala on 8445m² ja Ravila tn 63b laohoone pindala 1313m².

Planeeringuga ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind- 2087 m² - sobib seega kontaktvööndis asuvate ärihoonete mahtudega.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Puidu tänava äärsel hoonestusel ei ole ühtset väljakujunenud ehitusjoont. Hoonestusala määramisel on arvestatud naaberhoonetest tingitud kujasid ja krundisiseseid logistilisi vajadusi. Hoonestusalad on seotud krundipiiridega.

Planeeringujoonisele kantud hoonestusalade piires on võimalik valida hoonete asukohta ja kuju. Kuna hoonestusalad on suuremad kui planeeritavad hooned, on hoonestusaladele võimalik projekteerida ka parklaid (olenevalt hoone kasutusotstarbest, konfiguratsioonist ja logistilistest vajadustest) või rajadada haljastust.

Väljaspoole hoonestusala on kogu krundi ulatuses lubatud püstitada ja paigaldada erinevaid rajatise- reklaamikandjaid, valgustusposte jms. Uushoonestusalad on seotud mõõtkettidega krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Ravila tn 63c krundi juurdpääs Puidu tänavalt säilib olemasolevast asukohast.

Puidu tänava elementide muutmist ei ole kavandatud ja tänav säilib senisel kujul.

Parkimine nähakse ette krundi siseselt avaparklas või hoone mahus. Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (laialdane tootmisala äärelinnas).

Lähtudes parkimisvajaduse arvestamisel ehitise liigist- „asutus,“ on parkimisvajaduseks on arvestuslikult 1 parkimiskoht 40 m² suletud brutopinna ruutmeetri kohta. Lähtudes ehitise liigist „tööstusettevõtte-ladu“ on parkimisvajadus 1 parkimiskoht 90 m² suletud brutopinna kohta.

Krundi parkimiskohtade arv ning paigutus määratletakse lõplikult edasisel projekteerimisel lähtudes rajatavate hoonete suletud brutopinna tegelikest suurustest ja

arvestades hoonete sissepääsude asukohti.

Jalgrataste hoiukohtade täpne asukoht määratakse samuti hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Sõidusuunad ja juurdepääsud krundile on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata.

Krundi haljastuslahendus ja parklate liigendamine haljastusega lahendatakse edasisel projekteerimisel. Krundile tuleb kavandada vähemalt 10% ulatuses kõrghaljastust. Kõrghaljastus on võimalik rajada Ravila tn 63 ja 63b kruntide poolse piiri äärde ning parklate liigendamisel vahehaljastusena.

Planeeringu põhiooonisele kantud kõrghaljastuse asukohad on illustratiivsed ning täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus jms parameetrid antakse ehitusprojekti mahus. Liiklemiseks ja hoonestamiseks mittevajalik ala on kavandatud haljastatavaks (muru, madalhaljastus).

Parkimisalade liigendamisel haljastusega tuleb arvestada, et istutusala ei kattuks lumeladustusalaadega. Lumeladustusalade konkreetne asukoht oleneb täpsustatud parklalahendusest ning selgub projekteerimise käigus.

Ravila tn 63c krundile on ette nähtud piirdeaed. Piirdeaia kujundus lahendatakse sobival hoone arhitektuuriga. Piire on kavandatud metallist, kuni 1.8 m kõrgusena ning läbipaistvana. Värava rajamise korral tänava äärsele piirile tuleb väravad ehitada nii, et need ei avaneks tänavamaale.

Haljastuse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.6 Ehitiste vahelised kujud

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, lisale 2 on planeeritud äri- ja laohoone puhul minimaalseks

tulepüsivusklassiks TP-1. Planeeringualale lähim tuletõrje veevõtu hüdrant asub vahetult planeeringuala juures Puidu tänaval.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Ravila tn 63c olemasoleval viihallil on välja ehitatud tehnovõrkude ühendused.

VESI JA KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/522 on krundile ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike ühendused Puidu tänavalt.

Veevarustuse tagamiseks rajatakse hooneteni ühendused Puidu tänava ja Ravila tn 63c krundi piiril olevast veetorust De 110.

Mõlemad kinnistule kavandatud hooned tuleb varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Kanalisatsioon lahendatakse lahkvoolsena. Olmekanalisatsiooni eesvooluks on Ravila tn 63c kinnistul asuv reoveetorustik De 200, mis suubub Puidu tänaval asuvasse kanalisatsioonitorustikku.

Olemasoleva viihalli torustik säilitatakse või uue hoone ehitamisel tõstetakse ringi.

SADEMEVESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele on sademeveetorustiku eesvooluks Ravila tn 63c kinnistul asuv sademeveetorustik De250, mis suubub Puidu tänaval asuvasse sademeveekollektorisse De 630.

Valingvihmade aegse tänavatorustikku juhitava vooluhulga ühtlustamiseks ja sademeveevõrgu ülekoormuse vähendamiseks tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada väikese äravoolu teguriga pinnakatteid ja paigaldada krundile ühtlustusmahuti või imbsüsteem immutamiseks. Imbsüsteemi või mahuti täpne asukoht krundil määratakse projekteerimise etapis, kui on teada hoonete ja kõvakatetetega alade ning haljastatavate alade täpne paigutus. Vastavate seadmete võimsuste ja mahu arvutus tuleb lahendada ehitusprojektide koostamise käigus.

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida parklatesse õlipüüdurid.

Sademe- ja dreanaazivee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 244787 tuleb Puidu tänava äärde kaablijaotuskapi 13669JK kõrvale paigaldada uus 0,4 kV elektrikiip. Kiibist hooneteni viiakse maakaabel.

Planeeritavat krundi läbivad elektri õhuliinipostid ning välisvalgustid. Krundi hoonestamisel likvideeritakse hoonestamisele ette jäävad elektriliinid. Vajadusel paigaldatakse need uude asukohta. Liinide ringitõstmise lahendatakse edasise projekteerimise käigus, kui on selge hoonete täpne paiknemine ja liinide ümbertõstmise või säilitamise vajadus.

Elektriliinide asukoht on näidatud tehnoõrkude joonisel tinglikult leppemärgiga ja nende täpne asukoht ning lahendus määratakse projektide ning tööjoonistega.

Hoone valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega. Puidu tn on varustatud välisvalgustusega.

KÜTE

Planeeringuala ei asu Tartu linna üldplaneeringu kohases kaugküttepiirkonnas. Soojavarustus lahendatakse maagaasiga. Vastavalt AS Gaasivõrgud poolt detailplaneeringu koostamiseks väljastatud tehnilistele tingimustele PJ-793/16 rajatakse Ravila tn 63c hoonete maagaasiga varustamiseks Puidu tänaval olemasolevast B-kategooria PE 125 maagaasi jaotustorustikust haruühendus krundile.

Lubatud on hoonete kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid, maakütet jms. alternatiivkütteallikaid. Maakütete kavandamisel tuleb lähtuda uuringust „Geotermilise energia rakendamise võimalused Tartus“.

Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad. Taastuvenergia kasutamise korral tuleb juhinduda uuringust „Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas“ (Hea Uus Linn OÜ, 2013).

SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 27021206 tuleb Ravila tn 63c krundile planeeritavatele hoonetele välja ehitada sideühendus Puidu tänaval asuvast sidekaevust nr V4679.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*). Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada hoone mahtu või varjestatud jäätmekogumise varjualusesse. Kui jäätmete kogumine kavandatakse iseseisva rajatisena, siis määratakse selle asukoht hoone ehitusprojektis. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Uute ärihoonete projekteerimisel tuleb tagada head tingimused eelkõige hoonete sees (nt bürooruumides või teenindussaalides), kuna hoonete välisterritooriumi ei kasutata puhke- või muuks müra suhtes tundlikuks tegevuseks. Järgida tuleb standardi EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõudeid: Kavandades büroo- ja teenindusruume, on liiklusrumale avatud külgedel soovitatav rakendada hoonete välispiirde ühisisolatsiooni nõuet ($R'_{tr,s,w+Ctr}$) minimaalselt 35 dB. Nõudeid välispiiretele ei kehtestata ruumis, kus välismüratase ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müratase ruumi (ärihoone) sees.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale. Puidu tänava poolne hoone sein tuleb lahendada väarika fassaadina ning mitte kujundada seda hoone tagaseinana.

Olenevalt hoonete täpsest paiknemisest hoonestusalal täpsustuvad konkreetsed arhitektuurilis-ehituslikud lahendused edasisel projekteerimisel. Hoonete paigutamisel naabri piirile lähemale, kui 4m tuleb piiriäärne sein lahendada tuld tõkestavana.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis. Hoonestusala ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtja kasuks.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Vastavalt eelpool nimetatud standardile on soovitatav krundi omanikul hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- kasutada videoalvet;
- näha ette parklate ja sissepääsude valgustus;
- piirata juurdepääse selleks mitte ette nähtud kohtadesse, st eristada selgelt juurdepääsud ja liikumisteed klientidele ning töötajatele.

Vajadusel kasutada :

- viitasid;
- atraktiivseid materjale ja värve;
- vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

Territoorium tuleb hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd.

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Kinnistul kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse, kitsendust põhjustava objekti ümber paigutamisel, seatakse uued kitsendused.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundile hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Ravila tn 63c krundi detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on Ravila tn 63c krundi igakordsel omanikul.

Planeeringu kehtestamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Ravila tn 63b omanik	12.09.2016	Toomas Raud Rain Transport AS juhataja	Lisade kaust, lk 17	
Telia Eesti AS	12.09.2016	A. Kask	Lisade kaust, lk 20	-
AS Tartu Veevärk	19.10.2016	P.Pindma	Tehnovõrkude joonisel	-
OÜ Elektrilevi	28.09.2016	T. Borsevitskaja	Lisade kaust, lk21	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Lõuna-Eesti Päästkeskus	-
Naaberkruntide omanikud				