



Töö nr: D-020-06

Registrikood: 10000550

Ravila 69, 71 ja 73 kruntide detailplaneering

ESKIISLAHENDUS

Detailplaneeringu tellija:

Laanelaid OÜ
Aasa 5-20
63304 Põlva

ProConcept OÜ
Puiestee 71a
51009 Tartu

Detailplaneeringu koostaja:

GPK Partnerid OÜ
Ave Ehasalu
Kastani 90
50410 Tartu
gpk@gpk.ee

TARTU 2008

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	3
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	4
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
4.2. Kruntide ehitusõigus.....	4
4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine	4
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
4.6. Ehitistevahelised kujad	6
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	6
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	6
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	6
4.10. Servituutide vajaduse määramine.....	7
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
4.12 Planeeringu elluviimise võimalused.....	7
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE ja KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA9	

KAARID JA JOONISED

Joonis 1 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 5000.....	10
Kaart 1: Eskiislahendus	M 1 : 1000.....	11

LISAD

1. Tartu linnavalitsuse korraldus 27. detsember 2007. a. nr 1512	12
2. Ravila 69, 71 ja 73 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem	15
3. Volikiri	16
4. Volikiri	17
5. Tartu linnavalitsuse 24.märts.2008.a. korrigeerimiskiri.....	18
6. Tartu linnavalitsuse 14.august.2008.a. korrigeerimiskiri	19
7. Tartu linnavalitsuse 25.september.2008.a. korrigeerimiskiri	20
8. Tartu linnavalitsuse 21.oktoober.2008.a. korrigeerimiskiri	21
9. Kruntide omanike kooskõlastused eskiislahendusele	22

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijateks on OÜ Proconcept ja OÜ Laanelaid. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 27. detsembri 2007. a korraldusega nr 1512.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maa-ala kruntideks jaotamiseks ja ehitusõiguse määramiseks.

Ravila 69 krundi kaasomanikud on Vassili Tapper ja OÜ Laanelaid.

Ravila 71 ja 73 kruntide omanik on OÜ R.O.B.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritavad kinnistud paiknevad Tartu linna loodepiiril Veeriku linnaosas. Planeeringuala hõlmab kolme kinnistut: Ravila 69 – pindala 6,6 ha, Ravila 71 – pindala 3,7 ha ja Ravila 73 – pindala 3,8 ha. Kõikide kinnistute maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Ravila 69 kinnistul asuvad taluhooned ning läänepoolses osas segamets. Ülejäänud ala on kasutuses põllumaana. Kinnistutel asub ka kaks maaparanduskraavi, mis suubuvad lääne poole. Kinnistutest läänepool asuvad kõrgepinge õhuliinid (35 ja 330 kV), mille kaitsevööndid ulatuvad planeeringualasse. Juurdepääs kinnistutele on tagatud kruusakattega tee kaudu, mis mööda Ravila tänava koridori jõuab Tartu – Tiksoja tugimaantee. Käesoleval hetkel pääseb kinnistutele ka Ravila tänava poolt mööda Klaasi tänavat ja kruusakattega teed Klaasi 7 krundil, kuid õiguslikku alust tee kasutamiseks pole.

Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane, maapinna kõrguste vahe on *ca* 1,5 meetrit.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritavat ala piirab kahest küljest Tartu linna piir. Nii ida kui läänepoolsed krundipiirid on ühtlasi ka omavalitsusüksuse piir Tartu linna ja Tähtvere valla vahel. Ida pool asub Tartu – Tallinn raudtee, mille kõrval asub AS-le Kemotar kuuluv lisaharu.

Ravila 69 kinnistust lõuna pool on kehtestatud Ravila tööstuspargi II arenguetapi detailplaneering. Kinnistutest lääne pool on Tähtvere vallas kehtestatud Tamme-Evardi maaüksuse detailplaneering. Koostamisel on ka Linnametsa planeering, mis asub käesolevast planeeringualast lõuna pool. Planeeringutega on moodustatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Kontaktvööndis asuvad valdavalt äri- ja tootmismaa krundid. Kruntide suurused jäävad suures osas vahemikku 3000 m² kuni 3,5 ha. Olemasoleva hoonestuse puhul ei ole selget ehitusjoont välja kujunenud. Ravila tööstuspargi planeeringuga on Klaasi tänaval määratud ehitusjoon 5 meetri kaugusele krundipiirist ning perspektiivsel Ravila tänaval 10 meetri kaugusele krundipiirist.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tööstusettevõtete ja ladude maal.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed kajastuvad joonisel 1.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek kinnistute jagamiseks. Moodustatud krunte võib omakorda hilisemalt vastavalt vajadusele liita ja ka jagada, kuid viimase korral mitte väiksemaks kui 2500 m². Ravila tänava äärseid krunte ei ole lubatud jagada aga on lubatud liita. Pos 20 arendatakse II etapis. Pos-dest 20 ja 21 krunditakse Ravila tänava realiseerumisel välja Pos 32, mis on ette nähtud transpordimaaks.

Krundipiirid ja pindalad on toodud kaardil 1.

4.2. Kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga on ehitusõigus määratud äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Kruntide liitmisel või jagamisel tuleb ehitusõigusega määratud ehitusalune pindala ning hoonete arv vastavalt liita või jagada. Pos-del 20, 21 ja 32 on keelatud olemasolevate hoonete laiendamine, uute väikeelamute ja abihoonete rajamine.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a. määrusele nr 10 on:

- 12500 – tööstus- ja laohooned;
- 24220 – laomajandusrajatised, välja arvatud põllumajanduslikud laohooned;
- 12200 – büroo- ja administratiivhooned;
- 12320 – hulgikaubandushooned.

Planeeringuga on lubatud hoonete esimesel korrusel tootmine või ladu, ülemisel büroo ruumid.

Hoonete suurim lubatud arv krundil määratakse hoonestuskavaga.

Kruntide ehitusõigus on toodud kaardil 1.

4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud hoonestusala on seotud krundipiiridega. Kohustuslik ehitusjoon on määratud avalikult kasutatavate tänavate äärde 5 meetri kaugusele krundipiirist. Perspektiivse Ravila tänava ääres on ehitusjoon määratud krundipiirist 10 meetri kaugusele. Hoonestusalad on antud maksimaalsed, mis võimaldab valida suurima lubatud ehitusaluse pindalaga hoone(te) konfiguratsiooni ja asukohta.

Hoonestusalad on toodud kaardil 1.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala lääneservast on vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kavandatud Ravila tänava pikendus kuni Tartu – Tiksoja tugimaanteeeni. Juurdepääs planeeringualale on perspektiivis ette nähtud Ravila tänavalt. Kuni Ravila tänava täieliku väljaehitamiseni juurdepääs rajada Ravila tänavakoridoris põhja poolt või lõuna poolt. Ravila tänava pikenduse väljaehitamiseni on ettenähtud vastavalt Pos-de 19 ja 16 või Pos-de 1 ja 25 juurde ümberkeeramiskoht, mille mõõtmed peavad vastama standardis EVS 843:2003 sätestatule.

Pos 20 kasuks seatakse ajutine juurdepääsuservituut. Juurdepääs on ettenähtud likvideerida peale uue juurdepääsu valmimist.

Ravila tänava pikenduse tänava maa-ala laiuseks on planeeritud 39 meetrit. Sõiduradasid on kavandatud neli, ning nende laiuseks 3,5 meetrit. Kõnnitee on planeeritud ca 3 meetri laiune ning on eraldatud sõiduteest eraldusribaga. Sõidutee ja kõnnitee vahelisele eraldusribale on ette nähtud istutada kõrghaljastus. Pos 29 ja 30 tänavamaa laiuseks on planeeritud 15 meetrit. Sõidutee laius on 6,7 meetrit ning kõnnitee 2,5 meetrit.

Kaardil 1 on näidatud võimalikud juurdepääsud kruntidele. Kuna ei ole teada krundi kasutusviisi ning hoonestuskava siis ei saa määrata ka täpseid juurdepääsude asukohti. Pos-del 21 ja 24 on lubatud rajada kahepeale üks mahasõit, millelt väljudes on lubatud pöörata paremale, vasakule pöörded on keelatud. Juurdepääsu rajamisel arvestada, et väljasõitude omavaheline kaugus peab olema vähemalt 20 meetrit. Juhul kui soovitakse juurdepääsu rajada naaberkrundi piirile lähemale kui 10 meetrit, tuleb juurdepääs kooskõlastada vastava naaberkrundi omanikuga. Tänavate ristmikel ja pöördekohtades on määratud juurdepääsu rajamise keelualad.

Teede lõikumisel Ravila tänavaga planeeritakse kasutada kanaliseeritud pöörded, mis lahendatakse peale eskiislahenduse heakskiitu.

Parkimine tuleb lahenda krundisisesele vastavalt Eesti Standardile EVS 483:2003.

Liikluskorralduse ettepanek, võimalikud juurdepääsud kruntidele ja juurdepääsu rajamise keeluala on kantud eskiislahendusele (kaart 1).

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Ravila 69 kinnistu keskosa on kaetud segametsaga. Planeeringuga on ette nähtud säilitada enamjaolt olemasolev puistu. Talu sissesõidutee ääres on puuderida, muu kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Tänavaraajamisele ettejäädavad puud on ette nähtud likvideerida. Planeeringuga määratakse kompaktse kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast. Parklate liigendamisel on soovitatav kasutada haljastust.

Piiretena kasutada ažuurseid metallpiirdeid. Piirete täpne tüüp ja kõrgus määrata hoonestuskavaga.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad ning hoonete minimaalne tulepüsivusklass määrata vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoone tulepüsivusklassi määramisel tuleb arvestada hoone kasutusviisi, kõrgust, korruselisust ning töötajate arvu. Käesoleva planeeringuga on kuni 2 korruseliste hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP 2, 3-4 korruseliste hoonetel TP 1.

4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus antakse edasise planeerimise käigus.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Prügemajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

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 naaberaladele arvestades naaberalade olemasolevat ning üld- ja detailplaneeringutega kavandatud kruntide kasutamise otstarbeid. Kavandatavad tegevused peavad vastama keskkonnakaitse nõuetele.

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kuna planeeringu koostamisel puudub täpne arendusplaan, siis on antud võimalikult suured hoonestusalad. Igale krundile tuleb enne esimese hoone projekteerimist välja töötada krundi ühtne hoonestuskava. Hoonestuskavaga määratakse täpsed tingimused kavandatavale hoonestusele ning hoonete väljaehitamise etapid. Hoonestuskava realiseerimise erinevates etappides tuleb lahendada ka iga etapi nõuetekohane parkimine, haljastus ja heakord.

Välisviimistlusmaterjalidena kasutada plekk- või kivimaterjale. Tänaväärsete hoonete juures mitte kasutada välisviimistlusena profiiplekki. Võimalike büroohonete fassaadid peavad olema suunatud tänavatele. Perspektiivse Ravila tänava ääres olevatel hoonetel tuleb välisviimistluses kasutada kõrgekvaliteedilisi materjale.

Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud põhikaardil.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide vajadus on määratud järgmiselt:

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi
Reaalservituut (juurdepääs kuni avalikult kasutatava tänava valmimiseni)	Pos 17, 18	Pos 20
Reaalservituut (juurdepääs kuni avalikult kasutatava tänava valmimiseni)	Pos 1-11	Pos 20
Reaalservituut (juurdepääsu servituut)	Pos 19	Pos 20

Servituudialad on toodud kaardil 1.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt äri-, büroo- ja tööstuspiirkonna planeerimise nõudeid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- territoriaalsus (eraala selge eristamine piiretega);
- konkreetseid ja selgelt eristatavad liikumisteed, kergliikluse eraldamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine.

Kruntide omanikel on soovitatav hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- kasutada videovalvet;
- 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;
- kasutada atraktiivseid materjale ja värve;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

4.12 Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistute ümberkruntimisele ning planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Pos 20 arendatakse II etapis, käesoleva planeeringuga säilib olemasolev olukord.



Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahjutegevus.

Perspektiivse Ravila tänava väljaehitamise kohustus on Tartu linnal. Pos 28-29 tänava koos valgustuse ja tehnoõrkudega ehitab välja arendaja. Ajutise tee juurdepääsuks planeeritud tänavani ehitab välja arendaja. Tehnoõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel. Krundisisese haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Ehitusloa väljastamise eelduseks on Ravila tänava väljaehitamine.

Pos-dele 20 ja 21 ei ole võimalik ehitada enne, kui Pos-del 32, 20 ja 21 paiknevad olemasolevad hooned on lammutatud ja Pos 32 Tartu linnale üle antud.

Ravila tänava liiklusmaa krundid on ette nähtud üle anda Tartu linnale poolte kokkuleppel.



5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE ja KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus				
OÜ Jaotusvõrk				
OÜ Põhivõrk				
AS Elion Ettevõtted				
AS Tartu Veevärk				