

Eesti Veeprojekt OÜ
Pikk 12, 51009 Tartu
veeprojekt@veeprojekt.ee
Reg. nr. 10913769
Tel 7 409 361
Faks 7 409 367

EK109137690001
EP109137690001
MP0068-00
531MA MM002211 EEG000015
ISO 9001:2001

17.03.2003
17.03.2003
29.06.2004
09.09.2004
29.06.2004

TARTU LINN

RAVILA 57 KRUNDI DETAILPLANEERING

1. KÕIDE - PLANEERING

Juhataja:

Toomas Kooskora

Projektijuht:

Rutt Sööt

Diplomi nr. MD 000456

Maastruktuuritekt-planeerija:

Pille Zimmer

Diplomi nr. BD 003252, EMAL

Töö nr:

17-05

Planeeringu algatamisest
huvitatud isik:

Transtar Varahalduse

OÜ

/Priit Saluri/

E-kiri: priit@transtar.ee

Tel: 5020203

TARTU 2009

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	4
1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanikud planeeringu algatamisel	4
2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
5 Kruntide ehitusõigus	7
6 Kruntide hoonestusala piiritlemine	7
7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimis-korraldus	7
8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
9 Ehitistevahelised kujud	8
10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	9
10.1 VEEVARUSTUS NING REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON	9
10.2 SOOJA- JA GAASIVARUSTUS	11
10.3 SIDEVARUSTUS	11
10.4 ELEKTRIVARUSTUS	11
11 Keskonnatingimused planeeringuga kavanda-tava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	13
13 Servituutide vajaduse määramine	13
14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
16 Planeeringu elluviimise võimalused	14
17 Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel	15
B - KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED	16

C - KAADRID

17

Kaart 1: Situatsiooniskeem, M 1:10 000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500

Kaart 3: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehitustikud seosed, M 1:2000

Kaart 4: Põhikaart, M 1:500

Kaart 5: Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500

Kaart 6: Tehnovõrkude planeering, M 1:500

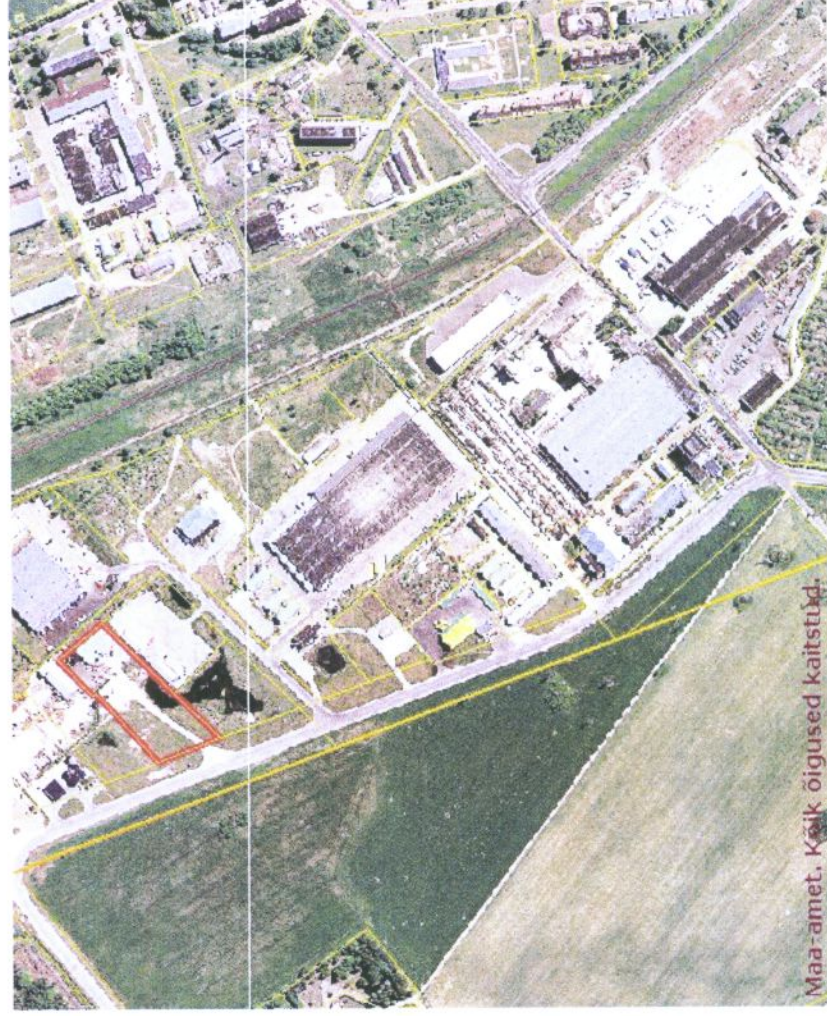
Kaart 7: Planeeringulahendust illustreerivad joonised

A - SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on AS Jetoil esindaja Riho Lubi 21.02.2005. a detailplaneeringu algatamise taotlus ja Tartu Linnavalitsuse 22. 03 2005. a korralduse nr. 407 lisana kinnitatud lähteülesanne nr. LÜ-015-2005.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Ravila 57 krundi jagamine ning kruntidele ehitustingimuste määramine äri- ja tootmispindade püstitamiseks, tehnovõrkudega varustatuse lahendamine ning servituutide vajaduste määramine. Ravila 57 kinnistu omanikeks on Transtar Varahalduse OÜ, Kontek Kinnisvara OÜ ja Jetoil AS. Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, krundi pindala on 12529 m².



Skeem 1: Ravila tn 57 krundi asend Tartu linnas

Ravila 57 krundi detailplaneering
Töö nr 17-05

Planeeringu tellija andmed

Tellija: Transtar Varahalduse OÜ/ Priit Saluri
Address: Tähe 103a Tartu 51013
e-post: priit@transtar.ee
Tel: 5020203

Planeeringu koostaja andmed

Eesti Veeprojekt OÜ
Address: Pikk 12, 51009 Tartu
Maastikuarhitekt-planeerija: Pille Zimmer
e-post: pille@veeprojekt.ee
Tel: 7 409 360,

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Ravila 57 krundi, mille pindala on 12529 m² ning Ravila 57 krundi esise Ravila tänava maa-ala pindalaga ca 0,3 ha. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100 % ärimaa. Ravila 57 krunt on piiritletud Ravila 55, Ravila 55A, Ravila 63A katastriüksustega ning Ravila 57T ja Ravila 55T teemaa-aladega.

Planeeringuala maakasutusele seab kitsendusi Ravila tn 63 detailplaneering, millega on määratletud Ravila tänava kohustuslik ehitusjoon.

Planeeritava alal asub üks hoone, mille kõrgem osa on kahe- ja madalam osa ühekorruseline. Kõrgem osa on ca 10 meetrit, madalam osa ca 4 meetrit kõrge. Välisviimistlusmaterjalina on kasutatud plekki. Hoone ehitusregistri kood on 104018504 ja ehitise kasutamise otstarve on muu tööstuse laohoone. Olemasoleva hooneni viib asfaltkattega tee ja hoone ees asub suurem asfaltplats. Ülejäänud krunt on kaetud killustiku ja muruga, kõrghaljastus puudub, planeeringualal asuvad veel kraav ja kunagise tuletõrje veevõtutiigi sopistus (tiik aastaid eesmärgipärase kasutusega).

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal kõrge- ja madalpingekaablid, gaasitorustik, sademevee- ja reoveekanalisatsioon, veetorustik ja sidekaabltorustik.

Planeeringuala krundipiirid, maa-ala plaan koos tehnovõrkudega ja muud olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed on graafiliselt esitatud *Olemasoleva olukorra* kaardil (vt kaarti nr 2).

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Ravila 57 krunt asub Veeriku linnaosas, Tartu linnapiiri lähedal. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule (2005 a) on antud planeeringuala ning selle ümbruse maakasutus väike- ja äriettevõtete maa. Planeeringualale pääseb Ravila tänavalt. Elamuid planeeringualal ja ka planeeringuala kontaktvööndis ei paikne. Lähim linnaliini bussipeatus asub Ravila tänaval, ca 200 m kaugusel Ravila 57 krundist. Planeeringuala kaugus kesklinnast on ca 4 km. Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa maanteeni on teepikkus ca 1,4 km.

Planeeringualaga külgneb vahetult Ravila tänav, millelt on peamine juurdepääs Ravila 57 krundile. Tänav on ca 14 m laiune, asfaltkattega, kahesuunalise liiklusega ja ilma väljaehitatud kõnniteedeta. Jalakäijad ning jalgratturid kasutavad liiklemiseks peamiselt Ravila tänava idapoolset teepeenart, mis külgneb erinevate ettevõtete ja asutustega.

Hoonestus kontaktvööndis koosneb peamiselt punastest tellistest hoonetest, kaar- ja viihallidest, plekkmaterjalidega viimistletud hoonetest ja kivihoonetest. Hoonete kõrgus on ca 5-10 m maapinnast, katused on suuremas osas lamedad või väikese kaldega. Ravila tn suhtes on Ravila 63 detailplaneeringuga ette nähtud kohustuslik ehitusjoon. Käesoleva planeeringu hoonestusalade määratlemisel on sellega arvestatud. Kõrghaljastus antud piirkonnas on minimaalne, peamiselt on tegu niiskuslembeste pioneerliikidega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud kaardil *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed* (vt kaart nr 3).

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala kruntimisel on vastavalt lähteülesandele ette nähtud Ravila 57 krundist kolme kinnistu moodustamine. Peale planeeringu kehtestamist lähevad kinnistud erinevate omanike valdusse. Kruntide sihtotstarbed on: Pos 1 - ärimaa krunt (Ä - 100 %), Pos 2 - ärimaa krunt (Ä - 100 %) ning Pos 3 - äri- ja tootmismaa krunt (Ä - 95 % ja Th -5 %). Kruntide pindalad ning planeeritavate kruntide piirid on esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Kruntide sihtotstarbed on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "*Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*" alusel.

5 Kruntide ehitusõigus

Krundil Pos 1 säilib olemasolev hoone, kuid planeeringuga antakse võimalus suurendada hoone korruselisust (kuni 3 korrust). Krundil Pos 3 määratakse ehitustingimused ärihoonete püstitamiseks ning nähakse ette planeeritavate kruntide tarbeks alajaam. Planeeringuga ei anta ehitusõigust krundile Pos 2.

Kruntide planeeritud ehitusõigusest annab ülevaate *Põhikaardil* (vt kaart nr 4) esitatud tabel.

6 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega. Hoonestusala piiritlemine on esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimis- korraldus

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Ravila tänavalt. Planeeringuga on korrigeeritud ristumist Ravila tänavaga, mille käigus on arvestatud ka sidekaevu ning geodeetilise punkti paiknemist. Ristumine on planeeritud 90-kraadise nurga all. Juurdepääsutee hakkab läbima krundi Pos 3 ning seda kasutatakse ka juurdepääsuks kruntidele Pos 1, Pos 2 ja Ravila 63A (vähemalt senikaua, kuni Ravila 63A kinnistule pole välja ehitatud iseseisvat juurdepääsuteed), seega nähakse planeeringuga ette juurdepääsuteele servituut. Servituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud.

Juurdepääsutee laiuseks on ette nähtud 7 m. Tee on asfaltkattega ning ääristatud ühelt poolt 2 m laiuse kõnniteega. Sõidutee osa on ette nähtud ääristada äärekividega, mahasõitudel tuleb kasutada uputatud äärekive. Planeeringualalt tänavale ning tänavalt planeeringualale on lubatud nii vasak- kui parempöördeid. Ravila tänav maa-alale on eelnevate planeeringutega ette nähtud ka jalakäijate liikumiseks mõeldud teed, millega on arvestatud ka käesolevas planeeringus.

Krundile Pos 2 on ette nähtud ümber paigutada olemasolev tankimisautomaat ning selle juurde on ette nähtud rajada asfaltiga kaetud nõ manööverdamisplats. Tankimisautomaadi juurde ette nähtud asfaltkattega platsi projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast seadustest ning normidest tagamaks pinnase ja põhjavee kaitstuse.

Parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud parkimismatiivist (EVS 843:2003) äärelinna kohta: tööstusettevõtetele ja ladudel 1/150. “Tuleohutuse üldnõuetest” lähtuvalt hoitakse põlevmaterjali hoonetele mitte lähemal kui 4 m. Sõiduk pargitakse selleks määratud kohas või vähemalt 4 m kaugusel ehitisest.

Projekteerimise käigus tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtade ja hädaväljapääsude juurde) ning lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

Juurdepääsud kruntidele, planeeritavate teede orienteeruvad kõrgusarvud, kergliiklusteede asukohad ning parkimislahendus on graafiliselt esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga nähakse ette vähemalt 10 % ulatuses planeeritud kruntide pindaladest kõrghaljastuse rajamine. Kõrghaljastus on planeeritud krundi piirist ca 2 m kaugusel paikneva puuderea või kõrge hekina. Soovitav on eelistada niiskuslembeseid puuliike (nt sanglepp, pajud, kased jt). Planeeritud kõrghaljastuse asukoht on esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4). Haljastuse rajamisel on oluline jälgida tehnoorkude kujasid - **puittaimede kaugus tehnoorkudest peab olema vähemalt 2 m.**

Planeeringualal on lubatud piirete rajamine krundipiiridele. Krundile Pos 3 on keelatud rajada piire selliselt, et see takistaks juurdepääsu kruntidele Pos 1, Pos 2 ja Ravila 63A. Krundi piirdena kasutada keevisvõrkpiirdeid ja metallist moodulaedu kõrgusega kuni 1,5 m.

Planeeringualale ulatava kunagise tuletõrje veevõtutiigi sopistus tuleb likvideerida. Likvideeritava tiigiosa täitmiseks tuleb kasutada täitepinnast. Võimalike pinnaveest tulenevate probleemide vältimiseks on ette nähtud ülevoolukaevu rajamine tiiki (ühenduses sademeveetorustikuga).

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

9 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 „*Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*” alusel, milles on kehtestatud

hoonete minimaalseks omavaheliseks kauguseks 8 m. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus olenevalt hoone korruselisusest ning kõrgusest vastavalt kehtivatele seadustele ning normatiivdokumentidele.

10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Ravila tänaval paiknevad vee-, kanalisatsiooni, gaasi- ja sidekaabliitorustik, kõrge- ja madalpingekaablid. Tuletõrje veevarustuseks on Ravila 57 krundi ees Ravila tänava maa-alal asuvas veekaevus hüdrant. Planeeritaval Ravila 57 krundil asuvad vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri- ning tänavavalgustuskaablid.

Planeeritavate tehnovõrkude lahendus on antud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused on esitatud planeeringu teises köites - Lisad. Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritud maa-alad on näidatud kaardil nr 6 *Tehnovõrkude planeering*.

10.1 VEEVARUSTUS NING REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON

Kruntide veevarustus on planeeritud Ravila tn veetorustikust DN200. Pos 3 krundile rajatavad mõlemad hooned tuleb veega varustada ühe ühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Planeering ei näe ette, kumba hoonesse veemöödusõlm rajada tuleks, kuid ühte hoonesse rajatavast veemöödusõlmest lähtub ka teise krundil asuva hoone veeühendus.

Olemasolev Ravila tn veetorust rajatud ning Pos 3 krundi läbiv ühendustoru tuleb likvideerida. Pos 1 krundi olemasoleva hoone veevarustus on ette nähtud krundile Pos 3 rajatavast veetorustikust jätkuvana.

Kruntidele on planeeritud lahkvoolne kanalisatsioon. Olemasoleva hoone reovesi juhitakse Ravila 59 kanalisatsioonitorustikku. Naaberkiinnistule rajatud kanalisatsioonühendus tuleb likvideerida.

Ravila 57 krundi detailplaneering Töö nr 17-05

Planeeringuala reovee eesvooluks on ette nähtud OÜ Krihvel Projekt poolt projekteeritud kanalisatsioonitorustik (tööd nr 13-K-07/2 ja 07-SK-07) Ravila tänavale (57T ja 55T). Planeeringuala reovesi on ette nähtud juhtida tänavatorustikku isevoolsena või pumpla abil survetorustikuga. Kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Pumpla on ette nähtud Pos 2 krundile ümberpööramisplatsi asfaltkatte alla. Pumpla maapealne luuk peab olema malmist ja kandevõimega 40 T (EN124, D400), mille alla tuleb paigaldada lukustatav soojustatud luuk. Ventilatsioonipüstik(ud), elektriliitumis- ja automaatjuhtimiskilp tuleb paigaldada väljapoole tee-ala.

Sademevesi on ette nähtud koguda krundi piires. Sademevee eesvooluks on planeeritud olemasolev Ravila kollektor DN1000. Olemasolev Ravila 59 kinnistu torustikuga ühendatud torustik tuleb likvideerida. Uus torustik tuleb rajada piki munitsipaalkuuluvusega tänava-ala. Tänavatorustikust on ette nähtud eraldi ühendused kavandatavatele kruntidele. Kuna eesvooluks oleva kollektori sügavus maapinna suhtes on väike, tuleb projekteerimise käigus ette näha meetmed torustiku külumisohtu vähendamiseks.

Sademeveekanalisatsiooni juhitava sademevee reostusnäitajad ei või ületada WV 31. juuli 2001.a määrusega nr 269 sademeveele esitatud nõudeid. Kui kinnistult sademeveekanalisatsiooni juhitav sademevesi ei vasta määruses esitatud nõuetele, peab kinnistuomanik selle enne ühiskanalisatsiooni juhtimist eelpuhastis (nt õli-liivapüüduris) puhastama nõutava tasemeni. Kümne- ja enamakohaliste parklate sademevee puhastamiseks on ette nähtud õlipüüdurid. Õlipüüdurite asukohad on esitatud kaardil *Tehnovõrkude planeering* (vt kaart nr 6).

Ravila tänava sademevesi on ette nähtud juhtida planeeritud sademeveekanalisatsiooni, mille asukoht on näidatud kaardil *Tehnovõrkude planeering* (vt kaart nr 6). Ravila tänavale planeeritud sademeveekanalisatsiooni asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kinnistute ja tänavaala kuivendamise vajadus selgitada ehitusprojektide koosseisus tehtavate geoloogiliste uuringutega ning näha vajadusel ette vastavad meetmed maa-ala kuivendamiseks. Liigvesi on lubatud juhtida planeeritud sademeveekanalisatsiooni.

Tuletõrje veevõtukohana on ette nähtud Ravila 57 krundiga vahetult külgnev olemasolev hüdrandikaev Ravila tänaval ning Pos 3 krundile planeeritav hüdrant (vt kaarti nr 6). Tuletõrje veevõtukohad peavad olema välja ehitatud vastavalt standardile EVS 812-6:2005.

10.2 SOOJA- JA GAASIVARUSTUS

Planeeringuala soojavarustus on ette nähtud lahendada gaasi-, elektri- või individuaalkütte baasil.

Planeeringuala varustamine maagaasiga on ette nähtud Ravila tänava olemasolevast B kategooria maagaasitorustikust. Gaasitorustike omandisuhete piirtluspunktiks jääb kinnistu piir.

Gaasitorustike projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest seadustest ning projekteerimisnormidest ja eeskirjadest.

Gaasitorustike tööprojekti koostööstamiseks vajaliku lähteülesande väljastab AS EG Võrguteenus Tartus tellija avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel. Liitumislepingu sõlmimine on liitumise aluseks.

10.3 SIDEVARUSTUS

Planeeringualale tuleb rajada kaablikanalisatsioonitrass, millest on ette nähtud sidekanali toruga sisestus Pos 1 ja Pos 3 tarbeks. Planeeritav sidekaablikanalisatsioon tuleb siduda Elioni Ravila tänava kaablikanalisatsiooniga. Planeeritav sissesõidutee ega selle äärekivi ei tohi jääda sidekaevu kohale.

Kaablikanalisatsioonis on ette nähtud optiline kaabel alates Ravila RSS-ist Ravila tn 57 kinnistule. VMOHBU tüüpi kaabel kaablikapist RVIK 12 Tartu Maja ees Ravila tänaval Ravila tn 57 kinnistule.

Vajadusel olemasolevate siderajatiste ümberehitustööd teostada Tellija kuludega vastavalt *Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse* sätetest ja *Ehitusseaduse* § 14. Liinirajatiste omandisuhete piirtluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piirtluspunkti olev liinirajatis antakse tähtajatult ja tasuta Elioni hallata. Elioni liinirajatistega ühendamine on lubatud ainult sidetööde litsentsi omaval firmal Eliteli poolt väljastatud tööloa alusel.

10.4 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuga nähakse ette maa-ala koos teenindusmaaga uuele komplektalajaamale. Alajaama teenindamiseks on vaba juurdepääs planeeritavalt sõiduteelt.

Uue planeeritava 10/0,4 kV komplektalajaama toide on ette nähtud rajada sisselõikena 10 kV kaablisse „Peaalajaam-Kaubanduse“. Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on kruntide piiridele (Pos 1 ja Pos 3) ette nähtud 0,4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Need on planeeritud ringtoitele uue komplektalajaama 0,4 kV jaotusseadmest kaabelliinidega.

Jõukaablid on planeeritud kergliiklustee alla. Erakruntide sisse planeeritud ja olemasolevatel OÜ Jaotusvõrk elektriliinidel on ette nähtud servituudi alad.

Olemasolevad välisvalgustid planeeringualal ning selle naabruses paiknevad nii mastidel kui ka hoonete küljes. Planeeringualale võib valgustid paigutada samuti nii mastidele kui ka hoonete külge. Tuleb jälgida, et hooneteesine maa-ala, juurdepääsutee ja parkimisala oleks piisavalt valgustatud. Planeeringualale ning selle lähiumbrusesse jäävate mastvalgustite osas on ette nähtud valgustite ümberpaigutamist. Valgustite täpsemad asukohad määratakse projekteerimise käigus.

11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Kinnistute valdajad tagavad kruntidel tekkivate jäätmete kogumise Pos 3 asuvasse prügimajja. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Prügimaja asukoht on esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4). Prügi äraveo korraldab kinnisvarahalduse ettevõtte jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademeveekanalisatsiooni.

Kruntide parkimisaladel kogunev sademevesi tuleb enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist puhastada õlipüüduritega.

12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete välisviimistluses nähakse ette ajas kestvate ja atraktiivsete ehitusmaterjalide kasutamine. Soovitav on jälgida antud piirkonnas kasutatud välisviimistlusmaterjale. Ravila tänavaga külgnevatel kruntidel on keelatud kasutada hoonestusel plekki ja profiilplekki. Katusekalded on planeeritavatel hoonetel ette nähtud vahemikus 0°-20°.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgtasemeline. Hoonete arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis.

Planeeringus arvestatakse Ravila tänava kohustuslikku ehitusjoont, hooned asuvad ehitusjoonel nurga all.

Hoonestusalad ning hoonete lubatud absoluutkõrguste vahemik on esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

13 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide tabel on esitatud kaardil *Planeeritud maakasutus ja kitsendused* (vt kaart nr 5).

Ravila 63 krundi detailplaneeringu kohaselt on Ravila 63 A kinnistule ette nähtud juurepääs Ravila tänavalt (kinnistu edelaosast). Käesoleva planeeringu kohaselt tuleb Ravila 63A kinnistule tagada juurepääs vastavalt notariaalselt kinnitatud lepingule läbi planeeringuala vähemalt senikaua, kuni Ravila 63A kinnistule pole välja ehitatud iseseisvat juurdepääsuteed.

14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille põhjal on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- Hea nähtavus ja valgustatus;
- Konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;

- Tagumiste juurdepääsude vältimine;
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Krundi omanikel on soovitatav hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (videovalve);
- Eraalale piiratud juurdepääs võorastele;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

16 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu lahenduse realiseerimiseks vajaliku infrastruktuuri (juurdepääsutee kuni Ravila tänavani ning sellega ristumise, parklad, tehnovõrgud) ja haljastuse ehitab välja arendaja.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

17 Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Märkused
1	Tartu LV linnamajanduse osakond	22.12.2009	Inseneriteenistuse juhataja-linnainsener Mati Raamat	
2	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	06.01.2009	Linnaarhitekt Tiit Sild	
3	Lõuna-Eesti Päästekeskus	04.06.2008	Juhtivinspektor Peeter Kaitsa	

Tabel 1: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juridiline isik	Kuupäev	Nimi	Märkused
1	Eesti Energia AS	02.06.2008	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
2	Elion Ettevõtte AS	06.06.2008	Sideliiniinsener Valdur Lints	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
3	Tartu Veevärk AS	27.06.2008	Arendusjuht Peeter Pindmaa	
4	Eesti Gaas AS	05.06.2008	Arengu peaspetsialist Ahti Suimets	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt

Tabel 2: Koostöö koondtabel

B - Koostöö ning kooskõlastused

KOOSKÕLASTATUD: 4872/2008
OÜ Teotusvõlli Tartu piirkond
02.06.08. alikiri Enn Kitsnik
TINGIMUSTEL: Tööproj. nr 17-05 juhtivspetsialist
14802/koostöötajate hoiudokumendid Tartu piirkond

KOOSKÕLASTATUD

Nr. 4872/08.04.08.2008

LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUS

INSENERITEHNILINE BÜROO

juhivinspektor Peeter Kaur

Vicevald

Peeter Kaur

ÜLE VAADATUD

"06" 06 2008 a.

Tööjoonised kooskõlastada
täiendavalt

VALDUR LINTS

Elion Ettevõtte AS

sideliininsener

Valdur Lints

AS-i Tartu Veevärk poolt

ÜLE VAADATUD

"27" 06 2008 a. nr. 480

Peeter Kaur

Eesti Veeprojekt OÜ
Pikk 12
51009 Tartu

Meie 05.06.2008 nr 1112

**Tehnovõrkude planeeringu
kooskõlastamine.**

Käesolevaga kooskõlastame Tartu linnas Ravila tn 57 kinnistu tehnovõrkude planeeringu joonise (töö nr 17-05, leht 6)
Gaasitorustike, teede ja muude tehnovõrkude ning rajatiste ehitamise tööprojektid kooskõlastada AS EG Võrguteenus Tartus, Tähe tn 135.

Lugupidamisega

Ahti Suimets
AS Eesti Gaas
Arengu peaspetsialist
6303 102



Kooskõlastus

24. juuli 2008

Käesolevaga kooskõlastan OÜ Kontek Kinnisvara (registrikood 11386379, asukoht Kaubamaja 4-10, Tallinn 10143) esindajana Tartus, Ravila 57 krundi detailplaneeringu lahenduse.

Mart Urbas

OÜ Kontek Kinnisvara

juhatuse liige

OÜ Kontek Kinnisvara
Kaubamaja 4-10
10143 Tallinn

Tel +372 6858 838
Faks 1481910002
e-mail kontek@kontek.ee

Registrikood 11386379
A/a 221036208723
Hansapank kood 767

Kooskõlastus

08. juuli 2008

Käesolevaga kooskõlastan AS Jetoil (registrikood 10613270, asukoht Peterburi tee 2F, Tallinn 11415) esindajana Tartus, Ravila 57 krundi detailplaneeringu lahenduse.

Lembit Eespäev

AS Jetoil

juhatuse liige



C - Kaardid

Kaart 1: Situatsiooniskeem, M 1:10 000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500

Kaart 3: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000

Kaart 4: Põhikaart, M 1:500

Kaart 5: Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500

Kaart 6: Tehnovõrkude planeering, M 1:500

Kaart 7: Planeeringulahendust illustreerivad joonised