

Roheline **Hoov** oü

Paruni 8, Vahi alevik, 60534 Tartumaa, reg 14361121
+372 56655944

Sepa tn 20 krundi detailplaneering ESKIIS

Seletuskiri

Huvitatud isik: Pesumaja REA OÜ
Objekti aadress: Sepa tn 20, Tartu linn
Töö nr: 03-18
Maastikuarhitekt- planeerija: Egle Nõmmoja

Tartu 2018

KÖITE KOOSSEIS

I Seletuskiri

1. Sissejuhatus.....	3
2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
4. Planeerimisetpanek.....	7
4.1. Kruntimine.....	7
4.2. Kruntide ehitusõigus.....	8
4.3. Arhitektuurinõuded.....	8
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
4.5. Haljastus ja heakord.....	9
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	10
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	10
4.7.1. Sidevarustus.....	10
4.7.2. Elektrivarustus.....	11
4.7.3. Soojavarustus.....	11
4.7.4. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi.....	11
4.7.5. Tuletõrjeverustus.....	11
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
4.9. Servituutide määramise vajadus.....	11
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
4.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
4.12. Planeeringu rakendamine.....	12

II Koostöö ja kooskõlastused

III Joonised

1. Situatsiooniskeem	M 1: 10 000
2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
3. Olemasolev olukord	M 1:500
4. Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrgud (joonis lisatakse peale tehniliste tingimuste taotlemist)	M 1:500
6. Illustreeriv joonis (lisatakse planeeringu vastuvõtmisel)	

MÄRKUS: Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena.

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 4.01.2018. a korraldus nr 16 *Sepa tn 20 krundi detailplaneeringu algatamise ja planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta.*

Sepa tn 20 kinnistu suurusega 5 606 m² paikneb Tartu linnas, Ropka tööstuse linnaosas. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100% ärimaa. Kinnistu on hoonestatud.

Sepa tn 20 kinnistul kehtib Tartu Linnavalitsuse 9. juuni 1998. a korraldusega nr 1786 kehtestatud Sepa 20 territooriumi detailplaneering. Detailplaneeringuga on määratud Sepa tn 20 krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% ärimaa. Krundi täisehitusprotsendiks on määratud 30% ja hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks 60.00 m. Juurdepääsud krundile on lahendatud Sepa tänavalt. Kehtiv detailplaneering on aegunud ja ei rahulda käesoleval ajal kinnistuomaniku soove oma vara majandada.

Sepa tn 20 kinnistut ümbritsev asum on välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtteid aga ka büroosid koondav väikeettevõtluse piirkond. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering seab eesmärgiks maa-ala hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-ala mõeldud äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Koostatava detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuala hõlmab Sepa tn 20 kinnistut ja osaliselt ka Sepa tn maaala. Planeeringuala ulatus on ca 0,7 ha.

Jooniste alusplaanina on kasutatud Kagu Geodeesia OÜ poolt 12.05.2016 mõõdistatud geoalust M 1:500 (töö nr 16T021). Algselt kõrgused mõõdetud BK77 süsteemis, EH 2000 süsteemi ümber arvutatud 05.2018

2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringualasse jääv Sepa tänav on ühenduses idapool asuva Turu tänavaga ja läänes asuva Võru tänavaga. Nii Turu kui Võru tänavad on olulisemateks tänavateks Tartu linnast lõuna suunas väljuvale transpordile. Planeeringuala ühendus linnakeskusega on hea, kaugus linnakeskusest on ca 2 km.

Lähimad bussipeatused asuvad Jalaka tänavas Karete Konsumi juures ja Turu tänavas Sepa Turu juures.

Planeeritav ala asub Tartu linna väljakujunenud asumis, kus valdav maakasutus on äri- ja tootmisotstarbeline. Kõik kontaktala kinnistud on hoonestatud.

Lähipiirkonna hoonestus on kihiline st on nii suhteliselt amortiseerunud nõukogude perioodi ehitisi kui ka kapitaalselt ümber ehitatud- kaasajastatud hooneid ja ka päris uusi. Palju on betoonblokk- ja tellisehitisi, mis on krohvimata või lagunenud krohviga. Valdav osa hoonestusest on kuni 3-korruseline tööstusliku ilmega, vastavalt otstarbele varieerub hoonete kõrgus. Hoonete ehitisealused pindalad kruntide põhihoonetel on ca 700- 1500 m². Kruntide suurused jäävad valdavalt 2000 m²-5000 m² vahemikku, kruntide täisehitus valdavalt vahemikus 25-35%. Domineerivad lame- või madalakaldelised katused.

Haljastuse osakaal kruntidel on suhteliselt minimaalne, tootmis-ärihoonete ümbrus on tavaliselt kaetud kuni krundipiirideni kattega teede-platside (parkimine, kauba ladustamine jne) aladega.

Planeeritavale krundile on juurdepääs otse Sepa tänavalt. Piirkonnale on iseloomulikud laiad juurdepääsud tänavaalalt, tihti on ühe juurdepääsu taga mitu kinnistut.

Üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon on väikeettevõtluse, -tootmise maa-ala ja büroohoone maa-ala.

Lähipiirkonna kehtivate detailplaneeringute ehitusõigused on kantud kontaktvööndi joonisele. Valdavalt on kontaktvööndi detailplaneeringutega määratud krundi kasutamise sihtotstarbed ärimaa ja tootmismaa või mõlemad (% varieerub krunditi). Varemplaneeritud hooned on valdavalt kuni 3-korruselised, maksimaalne lubatud kõrgus (Balti 77 süsteemi järgi) valdavalt vahemikus 57.00- 61.00. Lubatud hoonete arv sõltub krundi suuruselt (valdavalt lubatud üks hoone, suurematel kruntidel rohkem). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on krunditi erinev (valdavalt ca 700 m²- 4000 m², täisehitus 20-80%). Kontaktvööndi planeeringulahendused kajastavad hästi piirkonna funktsionaalsust (äri-tootmine)- ulatuslikud hoonestusalad ja suhteliselt suur kõvakattega liikluspind ning vähene haljastuse osakaal krundil.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus tugineb varemplaneeritud lahendustele (ehitusõiguse jm põhimõtete kajastamisel) ja arvestab piirkonda sobivust. Planeeringu realiseerimisega korrastub hetkel kasutusest maas olev krundi osa (tühimiku täidab uus hoonemaht koos teenindava liikluspinnaga, korrigeeritakse maapinna kõrgusi ja rajatakse juriidilisele piirile uus piirdeaed). Käesoleval ajal Sepa tn 20 asuva ettevõtte funktsionaalseks toimimiseks mittevajalik krundi pind saab uue funktsiooni ning korrastub, mis tõstab kogu piirkonna ruumi väärtust. Negatiivseks mõjuks võib lugeda liikluskoormuse kasvu planeeringualal. Lähipiirkonna analüüs kajastub joonisel nr 2.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala ulatus on ca 0.7 ha.

Kinnistul paikneb 7 erineva mahu ja ehitisealuse pinnaga (15 m²- 790 m²) hoonet. Hooned on valdavalt 1-korruselised, krundi põhihoone ühes osas on ka 3 korruselise maht. Hooned on ehitatud eriaegadel ja erineva funktsiooniga. Ehitisregistri andmed:

1. pumbamaja (ehr kood 104017129, ehitisealune pindala 15 m²);
2. laohoone (ehr kood 104017128, ehitisealune pindala 41 m²);
3. keemilise puhastuse vabriku hoone (ehr kood 104017125, ehitisealune pindala 790,8 m²);
4. abihoone (ehr kood 104017130, ehitisealune pindala 129 m²);

5. kohvik- kiosk (ehr kood 104017127, ehitisealune pindala 64 m²);
6. abihoone (ehr kood 104017131, ehitisealune pindala 53 m²).

Sepa tn 20 krundi Sepa tn poolne osa on haljasala (sh kõrghaljastus), ettevõtte põhihoone paikneb paralleelselt Sepa tänavaga, selge ehitusjoon ca 10 m kaugusel tänavapoolsest piirist.

Krundi tänavapoolsel piiril paikneb tellispostidega amortiseerunud azuurne metallraamis võrkpiirdeaed. Teistel piiridel paikneb samuti amortiseerunud metallpostidel võrkaed.

Krundi kagunurgas, piirist ca 3 m kaugusel vahetult krundile sissepääsu läheduses paikneb 1-korruseline väikesemahuline kioskihoone.

Foto 1. Vaade põhihoonele krundi idaküljest



Foto 2. Vaade põhihoonele Sepa tänavalt



Foto 3. Sepa tänava äärne kiosk-kohvik

Foto 4. Krundi põhjapiiri ääres kulgev tõstetud kõrge teetammiga tee



Teised väiksemad hoonemahud jäävad vahetult krundi põhihoone põhjaküljele, ulatudes umbes poole maani krundi sügavusest. Krundi põhjapoolne osa on hoonestamata, valdavalt hooldamata (väheväärtusliku kõrghaljastusega) haljasala.

Ulatuslik ala krundi pindalast on kaetud asfaltkattega teede- ja platsidega (ca 1694 m²). Juurdepääs krundile on krundi kagunurgast, põhiline parkimisala paikneb põhihoone ida- ja põhjaküljel. Lisaks kulgeb krundi põhjaosas piiri lähedal ringsõitu võimaldav tee, mille alus on tõstetud kuni ca 1m kõrgemale krundi pinnast. Teetammi nõlvad ulatuvad ka naaberkinnistutele.

Olemasoleva maapinna kõrgused krundil on vahemikus 46.33- 48.97, üldine kallaku suund on loodest kagusse.

Planeeritava Sepa tn 20 krundi:

- krundi pindala: 5606 m²;
- katastriüksuse tunnus: 79511:002:0001;
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% ärimaa.

Lisaks jääb osaliselt planeeringualasse Sepa tänav (Sepa tänav T15 katastriüksus, katastriüksuse tunnus 79511:005:0056, pindala 5129 m², sihtotstarve 100% transpordimaa). Sepa tänav on kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega sõidutee ja äärekividega eraldatud kõnniteedega tänav, planeeringuala ulatuses on sõidutee laius ca 7 m ja kõnniteede laiused vahemikus 2,3 m- 2,6 m. Planeeritavale krundile on Sepa tänavalt üks sõidukite juurdepääs. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Kruntimine

Planeeringuga tehakse ettepanek Sepa tn 20 maaüksus jagada kaheks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa sihtotstarbega krundiks. Pos 1 krunt moodustatakse Sepa tn 20 maaüksuse põhjapoolsest haljasalast, pos 2 krunt jääb olemasoleva pesumaja põhihoone teenindamiseks. Kruntide piirid ja pindalad on toodud joonisel nr 4.

4.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus kajastub joonisel nr 4. Pos 1 krundile on antud ehitusõigus täiesti uute hoonete püstitamiseks (olemasolevad abihooned on ette nähtud lammutada krundil). Pos 2 krundile on antud ehitusõigus olemasoleva keemilise puhastuse vabriku hoone laiendamiseks (säilib olemasolev korruselisus) ja olemasoleva konteinerkatlamaja säilitamiseks, olemasolev kohvik-kiosk on kavandatud lammutada. Planeeritav hoone/hoone laiendus tuleb krundil rajada hoonestusala piires, hoonestusalasse võib rajada teed, parklat, haljastust. Hoonestusalad on planeeritud ulatuslikumad kui hoonete maksimaalne lubatud ehitisealune pindala krundil, et hilisema projekteerimise käigus oleksid laiemad võimalused hoone paiknemise ja kuju valikul. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Sepa tn poolse piiri suhtes olemasoleva põhihoone fassaadi joonele. Pos 1 krundile kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Planeeringu põhijoonisel toodud hoone suurima lubatud ehitisealuse pinna graafilise osa tähistus on illustratiivne (kontuur täpsustub hoone projekteerimise käigus). Väljapoole hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete ja ka kuni 20 m² suuruste ehitusluba mitterõudvate hoonete püstitamine keelatud. Ehitusõigus sisaldab kõiki hooned.

4.3. Arhitektuurinõuded

Planeeritud välisviimistlusmaterjalideks on krohv, fassaadikivi, puit, betoon jt kvaliteetsed ja esteetilised välisviimistlusmaterjalid. Katusekatte materjalideks kivi, plekk või rullmaterjal. Katusekaldeks on kavandatud 0-20°.

Planeeritavad võimalikud hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015.a määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu on* toitlustushooned (12130), büroohooned (12200), teenindus- ja kaubandushooned (12300), tööstus- ja laohooned (12500).

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jääva Sepa tänava osas planeeringuga muudatusi ei kavandata. Juurdepääs säilib olemasolevalt asukohalt. Pos 1 krundile juurdepääsuks tuleb pos 2 krundile seada servituut.

Planeeringuga ei muudeta olemasoleva Sepa tänava kõrgusi ega vertikaalplaneeringut. Olemasoleva juurdepääsutee kõrgusmärgid on toodud planeeringu põhijoonisel.

Kõikide kruntide parkimine lahendatakse kruntide siseselt. Pos 1 krundile rajatakse uus parkimisala, pos 2 krundil säilib olemasolev parkimiskorraldus.

Tabel 1. Parkimine

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2
Parkimiskohtade arvutus vastavalt <i>EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.1. ja tabel 9.3</i>	<i>Tööstusettevõtte ja ladu, parkimisnormatiiv 1/90 alusel kokku 19 parkimiskohta (suletud brutopinda kuni 1700 m²). Jalgrataste parkimisnormatiiv 1/200, kokku vajadus 16 koha järele.</i>	<i>Tööstusettevõtte ja ladu, parkimisnormatiiv 1/90 alusel kokku 14 parkimiskohta (suletud brutopinda kuni 1300 m²). Jalgrataste parkimisnormatiiv 1/200, kokku vajadus 11 koha järele.</i>

Planeeringu põhijoonisel on toodud ära pos 1 krundi 19 parkimiskohta, pos 2 krundil 14 markeering.

Täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus vastavalt *EVS 843:2016 Linnatänavad* kui on selgunud hoonete täpne brutopind ja krundisisene logistika (sh sissepääsud hoonesse). Arvestada tuleb parkimisnormatiiviga 1/90. Tagada tuleb 10% kõrghaljastusega haljasala pind krundi pindalast. Iga krundile on kavandatud ka jalgrataste parkimise võimalus.

4.5. Haljastus ja heakord

Pos 2 krundil olemasolev haljastus säilib. Juurde on planeeritud Sepa tn äärse ridaistutuse täiendamist samaliigilise istikuga, lisaks tuleb uuendada ja puuduv osas juurde istutada Sepa tn äärse piirdeaiaga paralleelselt kulgev hekk. Lisaks rajada lammutatava kohvik-kioski asemele madala haljastusega ala (lisaks hekk).

Pos 1 krundi osas on ette nähtud hoonestataval alal ja parkimisalal olemasoleva haljastuse likvideerimine. Likvideerida on lubatud puud-põõsad, mis jäävad ehitustegevuse alale. Lisaistutusena on ette nähtud puuderida krundi läänepiiril. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Planeeringu põhijoonisel näidatud puude asukohad on tinglikud. Liigiline koosseis ja taimestuse paiknemine lahendatakse hoone projekti raames.

Juurdepääsuteed ja parkimisalad on planeeritud asfaltkattega. Krundisestest juurdepääsu- ja jalgteede ning platside konkreetne lahendus lahendatakse edaspidise projekteerimise raames. Pos 1 krundi põhja- ja läänepiiri läheduses kulgev asfaltkattega tee tuleb likvideerida, antud kujul ringliikluse säilitamist ei planeerita.

Olemasolevad piirdeaiad tuleb likvideerida, kuna on deformeerunud ja kulgevad osaliselt kinnistupiirist väljapool. Kõikidele piiridele on planeeritud rajada uued piirded. Piirded peavad olema azuursed, maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Soovitavalt kasutada metallpiiret (sh lubatud ka paneelaiad). Aia värvitooniks must või hall. Piirdeaiade rajamisel kasutada kõikidel piiridel soovitatavalt sama tüüpi aeda (Sepa tn poolisel piiril kasutada esinduslikumat aialahendust). Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Lükandväravad ei tohi avanedes ületada krundipiire ja tõkestada jalgvärava kasutamist.

Jäätmemajanduse korraldamiseks on planeeritud mõlemale krundile konteinerite alused, lubatud on rajada ka nn prügimajad (rajatise, mitte hoonena).

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud siseministri poolt 30.03.2017.a vastu võetud määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Käesoleva planeeringuga on hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud pos 1 krundil TP 2, pos 2 krundil TP-3.

4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasoleval Sepa tn 20 krundil kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveetorustik, elektrikaablid, gaasitrass ja kaugküttetorustik. Sepa tn 20 olemasolev põhihoone on varustatud kõigi tehnovõrkudega, olemasoleval kohvik-kioskil on olemas elektriühendus ja vee- ning reoveekanaliseerimise ühendus.

4.7.1. Sidevarustus

Lahendatakse planeeringu edasises staadiumis.

4.7.2. Elektrivarustus

Lahendatakse planeeringu edasises staadiumis.

4.7.3. Soojavarustus

Lahendatakse planeeringu edasises staadiumis.

4.7.4. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Lahendatakse planeeringu edasises staadiumis.

4.7.5. Tuletõrjerveevarustus

Lahendatakse planeeringu edasises staadiumis.

4.8. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitamise või kasutamisega võiks kaasneda oluline keskkonnamõju. Reovee- ja jäätmekäitlus tuleb lahendada keskkonnasäästlikult ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

Pos 1 krundi osas on vajalik muuta krundi vertikaalplaneeringut seoses põhjapiiri ja läänepiiri ääres kulgeva teeala (ringtee) likvideerimisega. Teetammi kõrguse vähendamine peab toimuma naaberkruntide omanikega kooskõlas, kuna olemasolevad nõlvad ulatuvad kohati ka naaberkruntidele. Maapinna kõrguste korrigeerimine lahendada koos pos 1 projekteeritava hoone projektiga. Projekteerimise käigus arvestada, et kogunevat sademevett ei tohi suunata naaberkruntidele.

4.9. Servituutide määramise vajadus

Planeeringuga tehakse ettepanek seada servituut pos 2 krundile pos 1 krundi kasuks seoses sõidukite/jalakäijate juurdepääsu võimaldamisega krundile.

Servituudi seadmise vajadusega ala on toodud planeeringu põhijoonisel.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal tuleb arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*.

- Planeeritavad krundid piiratakse aiaga ja varustatakse suletavate väravatega.
- Olemasolev Sepa tänav on varustatud tänavavalgustusega.
- Krundisiseselt tuleb valgustada õuealad ja hoonete lähiümbrus.
- Hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid/vastupidavaid materjale.

4.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

4.12. Planeeringu rakendamine

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub vastavalt *planeerimisseaduse § 140 lõike 8* kohaselt samale alale varem kehtestatud planeeringuosa kehtetuks.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide omanike poolt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

II KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED