

Töö nr: DP-05/03-2015

## **Sepa 17a krundi DETAILPLANEERING**

**Asukoht:**

Sepa 17a, Tartu linn, Tartumaa

**Tellija:**

AP Trading OÜ

reg 10269074

Sepa 17a, Tartu, Tartumaa

**Planeerija:**

Liis Alver

Tartu 2016

## SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
6.	Krundi ehitusõigus	5
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	6
8.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
9.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
10.	Ehitistevahelised kujad	8
11.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
11.1	Veevarustus	8
11.2	Tuletõrje veevarustus	8
11.3	Kanalisatsioon ja sademevesi	9
11.4	Elektrivarustus	9
11.5	Soojavarustus	9
11.6	Sidevarustus	10
12.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
13.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	11
14.	Servituutide vajaduse määramine	11
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
16.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	12
17.	Planeeringu elluviimise võimalused	13
B	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	14
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID	15

# A SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 04.01.2007 korraldus nr 14 „Sepa 17a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine“.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade kohaselt ei ole maa-ala kruntimist ette nähtud. Käsolevaga planeeringuga tehakse ettepanek Sepa 17a krundi jagamiseks kaheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks. Määratakse ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ning uue lao- ja tootmishoone rajamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsud ja parkimine, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Wew (reg nr: 10213694, litsentsid: MTR EG 10213694-0001; 702 MA), töö nr GEO-046-15 (10.03.2015).

## 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

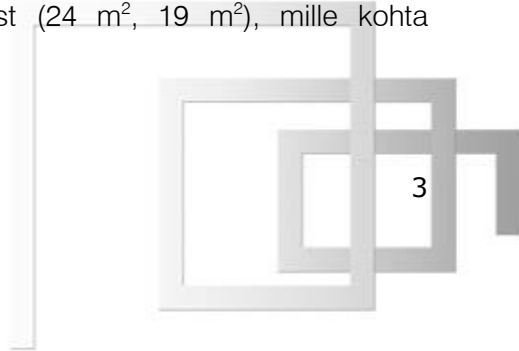
- Tartu linna üldplaneering;
- Tartu linna ehitusmäärus;
- Tartu Linnavolikogu 19.09.2002 otsusega nr 606 kehtestatud „Sepa 17c krundi detailplaneering“;
- Tartu Linnavalitsuse 28.08.2003 korraldusega nr 2986 kehtestatud „Sepa 17d detailplaneering“;
- Tartu Linnavalitsuse 04.11.2014 korraldusega nr 1156 kehtestatud „Sepa tn 19 krundi detailplaneering“;
- Tartu Linnavolikogu 22.05.2003 otsusega nr 143 kehtestatud „Sepa 21, Sepa 21a, Turu 45b, Turu 45c detailplaneering“.

## 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu linnas Ropka tööstuspiirkonnas. Planeeritava Sepa tn 17a krundi (k/ü 79501:100:7013) suurus on 6229 m<sup>2</sup>. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 80% ärimaa ja 20% tootmismaa.

Ala on ühtlase reljeefiga, kerge languga lõuna suunas. Kõrguste vahemik planeeringuala erinevate osade vahel on ca 1,8 m (absoluutkõrgused 42.75–40.95 m).

Ehitisregistri andmetel asuvad krundil põhihoone (679 m<sup>2</sup>), ajutine ladu (62 m<sup>2</sup>) ning valvemaja (16 m<sup>2</sup>). Lisaks asuvad krundi lõunapiiril kaks väikeehitist (24 m<sup>2</sup>, 19 m<sup>2</sup>), mille kohta ehitisregistris andmed puuduvad.



Planeeringuala on kaetud lõunapoolses osas killustikuga, mis on kaetud isetekkelise taimestikuga. Kõrghaljastust esineb krundi põhjaservas, olemasoleva hoone läheduses. Hoone on põhja-, lõuna- ja idaküljest ümbritsetud asfalteeritud pinnaga. Ülejäänud osa krundist on kaetud haljastusega.

Ligipääs planeeringualale on võimalik olemasoleva juurdepääsutee kaudu põhjasuunas kulgevalt ca 7 m laiuselt asfaltkattega Sepa tänavalt. Sepa tn 17c krundile on Sepa tn 17a kasuks seatud varasemalt juurdepääsuservituut (vt joonis 3).

Krunt on ida-, lõuna- ja osaliselt lääneservast piiritletud võrkpiirdega.

Planeeritaval krundil on olemas liitumised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, gaasi-, side- ja elektrivõrguga. Sepa tn 17c krundil on Sepa tn 17a krundi kaudu ühendus ühisveevõrgu ja ühiskanalisatsiooniga, mis on reguleeritud kehtiva servituudilepingu alusel.

Planeeringuala läbivad mitmed tehnovõrgud, mis ei ole enam kasutuses või mille kaudu on tagatud ühendused naaberkruntidele. Hoonestusalade ja planeeritud kõrghaljastatavate aladega kattuvad trassid ja kaablid tuleb vajadusel ümber tõsta.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

#### 4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringu ala asub Tartu linnas Ropka tööstuse linnaosas, ca 3,5 km kaugusel kesklinnast. Planeeringuala lähiumbruses ja kaugemas kontaktvööndis asuvad äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundid, moodustades tüüpilise tööstusliku ilmega piirkonna. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Sepa 17c (k/ü 79511:007:0034)	tootmismaa 100%
Tähe tn 110 (k/ü 79511:007:0010)	ärimaa 85%, tootmismaa 15%
Sepa tn 17 (k/ü 79511:007:0031)	tootmismaa 100%
Sepa tn 17d (k/ü 79511:007:0054)	ärimaa 10%, tootmismaa 90%
Sepa tänav T23 (k/ü 79511:007:0069)	transpordimaa 100%
Sepa tänav T17 (k/ü 79511:007:0067)	transpordimaa 100%

Sepa tänavaga piirnevate kruntide struktuur on ebakorrapärane ning esindatud on erineva suurusega maaüksused. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud maaüksuse jagamine kaheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, mis jätkab piirkonnas väljakujunenud ja varem planeeritud krundijaotuspõhimõtteid. Naaberkruntidel varasemalt koostatud detailplaneeringutega (nt Sepa tn 17c, Sepa tn 17d) on samuti viidud läbi olemasolevate maaüksuste jagamine väiksemateks kruntideks. Seega sobivad planeeritud krundid oma suuruse, struktuuri ja asukohaga ümbritsevasse keskkonda.

Suur osa lähipiirkonna kruntidest on hoonestatud. Nii olemasolevate kui ka varasemate planeeringutega määratud hoonete suhteline kõrgus on kuni 9 m, valdav korruselisus 1-2. Kruntide olemasolev ja planeeritud täisehituse osakaal jääb vahemikku 12–70%. Arhitektuursete lahendustena on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning välisviimistlusmaterjalidest domineerib metall (sh plekk, profiilplekk). Sepa tänava lõunapoolisel tänavafondil on kujunenud välja ehitusjoon, mis on erinevatel kruntidel varieeruv, ca 9-14 m tänavamaa piirist. Eeltoodust järeldub, et tegemist on väga eriilmelise piirkonnaga, mille hoonestuse tihedus ja paigutus varieerub oluliselt. Käesoleva planeeringuga planeeritud uute äri- ja tootmisotstarbeliste kruntide moodustamine ning neile määratud ehitusõigus (nt hoonete lubatud kõrgus kuni 10 m, täisehituse osakaal kuni 35%) järgivad piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala kruntidel planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Sepa tänava äärne kohustuslik ehitusjoon on määratud 10 m kaugusele tänavamaa piirist. Nii käesoleva Sepa tn 17a krundi kui ka varasemate naaberkruntidel koostatud detailplaneeringutega ei ole ette nähtud olulist maapinna tõstmist. Planeeritud hooned seotakse olemasolevate maapinna kõrgustega.

Juurdepääs planeeringualale on sõidukitele võimalik Sepa tänavalt, mis ristub Turu tänavaga, mille kaudu on hea ühendus kesklinna ning Ringtee tänavaga. Kergliiklejate jaoks kulgeb piki Sepa tänava põhjaserva killustikkattega kergliiklustee. Naabermaauksustel kehtestatud detailplaneeringutega on ka Sepa tänava lõunaserva ette nähtud kergliiklustee ja haljasriba rajamine.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud varasemalt koostatud planeeringute lahendustega hoonestusalade ja kohustusliku ehitusjoone määramisel, planeeringualaga piirneva Sepa tänava teemaa ning tehnovõrkude planeerimisel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

## 5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

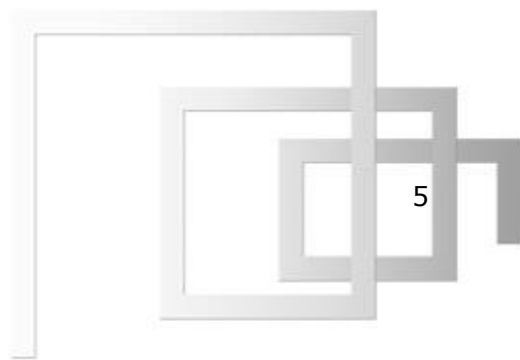
Planeeringuga nähakse ette Sepa tn 17a krundi jagamine kaheks võrdse suurusega äri- ja tootmismaa krundiks (POS 1 – 3106 m<sup>2</sup>, POS 2 – 3124 m<sup>2</sup>).

## 6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus. Detailplaneeringuga on lubatud hoonete ±0.00 sidumine absoluutkõrgusel 42.00...42.70 (POS 1) ning 41.00...42.00 (POS 2). Likvideeritavad ehitised on tähistatud põhijoonisel.

Planeeritud on järgmised kasutamise otstarbega ehitised:

- 12200 - büroohoone
- 12330 – teenindushoone
- 12510 - tööstushooned



- 12520 – hoidlad ja laohooned
- 24223 – laoplatz või laoväljak

## 7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud hoonestusalade kaugus krundipiirist on vähemalt 4 m. POS 2 hoonestusala määramisel on arvestatud, et planeeritud hoonestusala asuks Sepa tn 17c krundi ja Sepa tn 17d krundi detailplaneeringuga planeeritud hoonestusaladest vähemalt 8 m kaugusel. POS 1 hoonestusala piiritlemisel on arvestatud Sepa tänava äärsete varasemalt väljakujunenud ning planeeritud ehitusjoonte ning olemasoleva hoone paiknemisega. Naaberkruntide olemasolevad ja planeeritud ehitusjooned asuvad tänavamaa krundipiirist erinevatel kaugustel (9–14 m) Planeeritud krundi POS 1 kohustuslik ehitusjoon on planeeritud 10 m kaugusele ning see on tähistatud põhijoonisel (joonis 4). Krundile POS 2 kohustuslikku ehitusjoont ette ei ole nähtud.

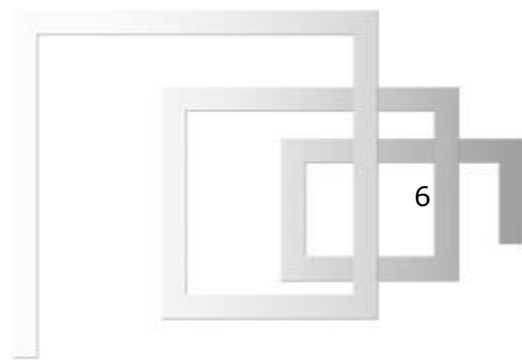
## 8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Juurdepääsud kruntidele, parkimislahendus ning sõidukite ja jalakäijate liikumisalad ja –suunad on tähistatud põhijoonisel.

Juurdepääs kruntidele on planeeritud Sepa tänavalt. POS 1 krundile on juurdepääs võimalik otse Sepa tänavalt, POS 2 krundi juurdepääs on POS 1 krundi kaudu. POS 1 krundile nähakse ette servituudi seadmise vajadus POS 2 krundi kasuks.

Sepa tänava transpordimaa lahendus on koostatud tulenevalt kehtivate Sepa tn 17c ja Sepa tn 17d ja Sepa tn 19 kruntide detailplaneeringute teemaa lahendustest. Sepa tänava sõidutee äärde on planeeritud 3,5 m laiune kergliiklustee ning haljasribad.

Parkimine on lahendatud krundisiseseelt. Põhijoonisel on näidatud põhimõtteline sõiduautode ja jalgrataste parkimislahendus maksimaalse suletud brutopinna puhul. Väiksema brutopinnaga hoonete projekteerimisel võib parkimiskohtade arvu vähendada. Vajadusel võib parkimisalasid rajada ka planeeritud hoonestusalale. Parkimiskorralduse lahendamisel on lähtutud standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud parkimisnormatiividest, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade arv. Transpordimaale parkimist ei ole planeeritud.



Tabel 2. Parkimiskohtade arvutus

Krundi nr	Ehitise liik	Ehitise asukoht	Ehitise max suletud brutopind	Sõiduautode parkimis-normatiiv/kohtade arv	Jalgrataste parkimis-normatiiv/kohtade arv
POS 1	80% asutus	Vahevöönd	1550 m <sup>2</sup>	1/90 17 kohta	1/100 15 kohta
	20% tööstusettevõtte ja ladu		350 m <sup>2</sup>	1/250 1 kohta	1/200 2 kohta
POS 2	20% asutus	Vahevöönd	500 m <sup>2</sup>	1/90 5 kohta	1/100 5 kohta
	80% tööstusettevõtte ja ladu		1700 m <sup>2</sup>	1/250 7 kohta	1/200 8 kohta

Jalgrattaparklad ja jalgrataste parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“ (vt Lisad).

Kõvakattega on lubatud katta ladustamiseks, liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada.

## 9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala lõunaosas (krundil POS 2) kasvab väheväärtuslik võsa, mis on planeeritud likvideerida. POS 1 krundil asuva olemasoleva hoone ees kasvavad haljastuslikust seisukohast kaks olulisemat puud, mis tuleks võimaluse korral säilitada.

Planeeritud haljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Istutatavate puude ja põõsaste arv, liigid ja asukohad tuleb täpsustada edasise ehitusprojekti mahus. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Arvestades planeeritud maksimaalse lubatud ehitisealuse pinna ning kavandatavate parkimis- ja liiklemisalade suuruslega on haljasala võimalik rajada POS 1 krundil 630 m<sup>2</sup> ning POS 2 krundil 1400 m<sup>2</sup> ulatuses. Tuleb arvestada, et 10% krundist oleks kaetud kõrghaljastusega (POS 1 – 310 m<sup>2</sup>, POS 2 – 312 m<sup>2</sup>). Põhijoonisel planeeritud kõrghaljastusega tähistatud alad vastavad oma pindalalt ettenähtud nõudele.

Kruntide maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Põhijoonisel on toodud võimalikud lumeladustamisalad, mille lahendus tuleb täpsustada lõpliku parklate lahendusega. Seejuures tuleb arvestada, et kõrghaljastusega kaetavad alad ei kattuks lumeladustamisaladega.

Krundi piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,8 m kõrguseid läbipaistvaid metallpiirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linnas kehtivat heakorraeeskirja.

## 10. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes kehtivatest tuleohutusnõuetest. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud on rajada V ja VI kasutusviisiga hooneid, milleks on päevases kasutuses olevad äri- ja büroohooneid ning tootmisehitised. Planeeritud hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP3. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitlevatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

## 11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualal olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Planeeringuga on näidatud põhimõtteline vee-, kanalisatsiooni-, sademekanalisatsiooni-, gaasi- ja soojatrasside ning side- ja elektriühenduse lahendus. Planeeritud krunte läbivatele tehnovõrkudele ette nähtud servituudi seadmise vajadus on näidatud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 6).

### 11.1 Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on AS Tartu Veevõrk väljastanud 13.05.2015 tehnilised tingimused INF/389.

Sepa tänava olemasolev veetorustik on rekonstrueeritud ning paigaldatud on De 110 PE veetoru. POS 1 krundi veevarustus on ette nähtud olemasoleva veeühenduse kaudu. Krundisisene amortiseerunud veetorustik tuleb rekonstrueerida. POS 2 krundi veeühendus on planeeritud Sepa tänaval asuvast De 110 torustikust.

Sepa tn 17a krundil asuv Sepa tn 17a ja Sepa tn 17 veetoru hargnemissõlm on planeeritud likvideerida. Sepa tn 17 olemasolev veetoru tuleb ühendada Sepa tn 17a nurgal asuva De 75 veetoru ja maakraaniga.

Sepa tn 17a veemõõdusõlme kaudu toimiv Sepa tn 17c veevarustus säilib.

### 11.2 Tuletõrje veevarustus

Lähim tuletõrjevee hüdrant, mille kaudu tagatakse planeeritud krundi POS 1 tuletõrjeveega varustamine, asub teisel pool Sepa tänavat Sepa tn 22a krundi läheduses De 315 veemagistraalil. Krundi POS 2 varustamiseks tuletõrjeveega on ette nähtud täiendava hüdrandi rajamine planeeritud veetorustikule. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus.



Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ei tohi rajatavad hooned ja rajatised paikneda tuletõrje veevõtukohest kaugemal kui 100 m.

Hüdrandi tootlikkus on Tartu Veevärgi andmetel ca 16 l/s, millega tuleb arvestada edasisel projekteerimisel (nt tuletõrjeseksiooni piirpindalade ja tootmistegevuste kavandamine).

### 11.3 Kanaliseerimine ja sademevesi

Reoveekanalisatsiooni ja sademevee lahenduse planeerimiseks on AS Tartu Veevärk 13.05.2015 väljastanud tehnilised tingimused INF/389.

Reovee eesvooluks on Sepa tänava De 315 kanalisatsioonitorustik. Olemasolev krundisisene amortiseerunud torustik tuleb rekonstrueerida ning ühendada planeeritud torustikuga. Sepa tn 17c kanaliseerimine läbi krundi POS 1 säilib.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on Sepa tänava kollektor DN 1000, kuhu ühendatakse planeeritud sademeveetorustik. Enne eesvoolu juhtimist tuleb sademevesi puhastada I klassi õlipüüduris. POS 1 põhjapoolset krundiosa läbib dreneažitorustik, mis ühendatakse planeeritud sademeveetorustikuga.

### 11.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 30.04.15 tehnilised tingimused nr 229915. POS 1 krundil säilib olemasolev elektriühendus. POS 2 krundi elektrivarustus on ette nähtud Sepa 21, Sepa 21a, Turu 45b, Turu 45c detailplaneeringuga planeeritud alajaama baasil. Liitumiskilp on planeeritud krundi POS 1 ja POS 2 krundipiirile. Sepa tn 19 krundil asuv Majavalitsuse 198 alajaam kuulub perspektiivis likvideerimisele, kõik ühendused tõstetakse ümber uude rajatavasse alajaama.

Olemasolevad krundisisesed elektrikaablid, mida enam ei kasutata, kuuluvad likvideerimisele. Planeeritud ja olemasolevad võrguvaldajale kuuluvad elektrikaablid, mis jäävad sõidutee alla, tuleb kaitsta lõhustatava kaitsetoruga.

### 11.5 Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada kaugküttega. AS Tartu Keskkatlamaja on soojatorustike planeerimiseks väljastanud 19.05.2015 tehnilised tingimused. Planeeritud kruntide soojavarustus on kavandatud planeeritud POS 1 krundi läbivalt DN150 transiitorustikult rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Peatorustikult tehtavatele haruühendustele tuleb ette näha sulgarmatuur. Piki Sepa tn 17a lääneserva kulgevad mittetöötavad kaugküttetorustikud on amortiseerunud ning kuuluvad likvideerimisele, et teha ruumi haljastuse rajamiseks. AS Tartu Keskkatlamaja selleks täiendavaid tingimusi ei sea.

### 11.6 Gaasivarustus

Planeeringuga kavandatud gaasivarustus on vajadusel kasutatav tootmises tehnoloogilisel eesmärgil. Gaasivõrgu planeerimiseks on AS Gaasivõrgud väljastanud 07.05.2015 tehnilised tingimused nr PJ-432/15. POS 1 krundi gaasiühendus on võimalik olemasoleva võrguühenduse kaudu. Olemasolevast liitumispunktist on tagatud gaasikogus 16 m<sup>3</sup>/h. POS 2 krundi varustamine maagaasiga on võimalik Sepa tänava olemasolevast B-kategooria PE Ø110 või PE

Ø40 torustikust. Planeeringuga on näidatud ühendus PE Ø40 torustikust.

### 11.7 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on AS Eesti Telekom väljastanud 04.05.2015 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24339055.

Piki Sepa tänavat kulgeb sidekanalisatsioon, mille kaudu on sideühendus olemas Sepa tn 17a krundil (amortiseerunud vaskaabel). 1-avaline kaabli kanal säilitatakse ning ehitatakse vajadusel ümber. Sepa tn ja Tähe tn nurgal asuvast sidekaevust nr 804 paigaldatakse kuni sidekaevuni nr 758 optiline sidekaabel. Kaevu nr 758 nähakse ette optiline kaablijätk ning kuni hooneteni 4-kiulised optilised kaablid.

## 12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid ega asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringulahenduse kohaselt puudub vajadus täiendavateks ettepanekuteks maa-alade ja/või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ja miljöövääruslike hoonestusalade määramiseks.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) juhul, kui detailplaneeringuga kavandatav tegevus on sama seaduse § 6 lg 2 tulenevalt eeldatavalt olulise mõjuga. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 1 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust tööstuspiirkonna arendamise korral ja § 15 p 10 kohaselt muu tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Kuna planeerimistegevusega ei kaasne võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid ning kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus, on jäetud keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

Jäätmete kogumiseks tuleb paigaldada kogumismahutid. Konteinerite eraldamiseks on soovitatav rajada jäätmemajad või ümbritseda need esteetiliselt sobivate piiretega. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linnas kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

Parklatesse kogunev sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüduriga.

### 13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Tabelis 4 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Katusekalle	0-30°
Katusetüüp	Lamekatus, viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	Kivi, plekk, bituumen, teras
Välisviimistlusmaterjalid	krohvi, kivi, puit, klaas, metall
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Tänavamiljöö rikastamiseks tuleb krundi POS 1 Sepa tänava poolne hooneosa lahendada peafassaadina ehk esindusliku arhitektuuriga. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Soovitatav on kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

### 14. Servituutide vajaduse määramine

Sepa tn 17c maaüksusel on kehtiv tähtajatu juurdepääsuservituut Sepa tn 17a krundi kasuks ning vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks on varasemalt Sepa tn 17a krundile seatud servituut Sepa tn 17c krundi igakordse omaniku kasuks.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse täiendav ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 5). Olemasolevad ja planeeritud servituudialad on näidatud planeeringu maakasutuse ja kitsenduste joonisel.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
POS 1	POS 2	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
POS 1	Elektrivõrgu, sidevõrgu, gaasitrasside, vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetrasside ning soojatrasside valdaja  POS 2	Tehnovõrkude valdajal/POS 2 krundi omanikul on õigus läbi POS 1 krundi rajada kaableid ja trasse POS 2 krundi teenindamiseks.
POS 1 POS 2	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid olemasolevaid ja planeeritud elektrikaableid.
POS 1	Soojavõrgu valdaja	Soojavõrgu valdajal on õigus hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid olemasolevaid soojatorustikke.
POS 1	Drenaaživõrgu valdaja	Drenaaživõrgu valdajal on õigus hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid olemasolevaid drenaažitorustikke.

## 15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist EVS 809-1:2002.

Äri-, büroo- ja tööstuspiirkondade keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus, mis vähendab sissemurdmiste ja vandaalitsejate riski;
- Sisepääsude krundi territooriumile ja hoonetesse tuleb hoida võimalikult avatuna ning varustada turvaseadmetega, et vähendada sissemurdmiste riski;
- Tootmisotstarbeline territoorium tuleks piirata piirdeaiaga;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja süttimatuid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- Tagada maa-ala korrashoid, mis näitab, et alal on järelevalve ning vähendab seeläbi kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.

## 16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide, sidekommunikatsiooniliinide, kaugküttetrassi ja gaasitrassi kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga.

## 17. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal koostatavatele ehituslikele projektidele. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Tagada tuleb, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb koheselt tekitaja poolt hüvitada.

Planeeritud krunde teenindavate vajalike juurdepääsuteede, krundile jäävate kõnniteede, haljastuse, välisvalgustuse, sademeveekanaliseerimise jms väljaehitamise kohustus on iga planeeritud krundi omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritud krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeritud ehitusõiguse realiseerimiseks tuleb rajada tehnovõrgud kuni liitumispunktideni.

Sepa tänavalt alguse saava juurdepääsu välja ehitamise kohustus on mõlema krundi omanikul, mille osas tuleb saavutada mõlemaid osapooli rahuldav kokkulepe. Lisaks ehitab POS 1 krundi omanik välja POS 1 krundisisesed liikluspinnad ning POS 2 krundi omanik ehitab välja POS 2 krundisisesed liikluspinnad. Krundi POS 2 teenindava juurdepääsutee väljaehitamise kohustus kuni POS 2 krundini on POS 2 krundi omanikul, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Sepa tänava sõidutee ja Sepa tn 17a krundi vahelisel maa-alal on planeeringualaga piirnevas lõigus krundile juurdepääsu, kõnnitee, haljasriba jms väljaehitamise kohustus Sepa tn 17a krundi (POS 1 ja POS 2) igakordsel valdajal. Antud tänavalõigu väljaehitamise tingimused lepatakse täpsemalt kokku vastavasisulise lepinguga Tartu linna ja Sepa tn 17a krundi igakordse omaniku vahel enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava kõnnitee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

## B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostöö tehnovõrgu valdajatega ning kooskõlastused on toodud tabelis 6. Kirjavahetus naaberkruntide omanikega on kajastatud lisade kaustas.

**Tabel 6.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1.	Elektrilevi OÜ	25.09.2015	Lisade kaustas	Tatjana Borševitskaja
- Tööjoonisel kooskõlastada täiendavalt				
2.	AS Eesti Telekom	01.10.2015	Lisade kaustas	Aleks Kask
3.	Gaasivõrgud AS	16.10.2015	Lisade kaustas	Tiina Ernits
- Soovituslik sisselõige PE100				
4.	Tartu Veevärk AS	10.03.2016	Tehnovõrkude joonisel	Peeter Pindma
5.	AS Tartu Keskkatlamaja	14.03.2016	Tehnovõrkude joonisel	Ülar Roose
6.	Päästeamet	08.04.2016	Põhijoonisel, seletuskirjas lk 8 ja 9	Peeter Kaitsa

**C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID**

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrgud	M 1:500
6. Maakasutus ja kitsendused	M 1:500
7. Illustratsioon	-

