

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
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
4. Planeerimisetpanek.....	7
4.1. Kruntimine.....	7
4.2. Kruntide ehitusõigus.....	7
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.....	10
4.7.3. Soojavarustus.....	10
4.7.4. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi.....	10
4.7.5. Tuletõrjerveevarustus.....	11
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
4.9. Servituutide määramise vajadus.....	11
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	11
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 algatamist taotles OÜ Pesumaja REA.

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 m<sup>2</sup> 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 pea 20a vana ja ei rahulda käesoleval ajal kinnistuomaniku soove oma vara majandada. Planeeringu eesmärgiks on üle vaadata kehtiva detailplaneeringu lahendus, kaasajastada planeeringu eesmärgid, ehitusõigus ja kruntimise lahendus.

Sepa tn 20 kinnistut ümbritsev asum on välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtteid aga ka büroosid koondav väikeettevõtluse piirkond. 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.

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Tartu Linnavalitsuse 4.01.2018. a korraldus nr 16 *Sepa tn 20 krundi detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise* kohta;
- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsus nr 494 *Tartu linna üldplaneeringu kehtestamise* kohta.

Planeeringu koostamisel on alusena kasutatud Kagu Geodeesia OÜ poolt 12.05.2016 mõõdistatud geoalust M 1:500, töö nr 16T021.

### 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala ulatus on ca 0.7 ha.

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul 7 erineva mahu ja ehitisealuse pinnaga (15 m<sup>2</sup>- 790 m<sup>2</sup>) hoonet. Hooned on valdavalt 1-korruselised, krundi põhihoone ühes osas on ka 3 korruline maht. Hooned on eriaegadel ehitatud ja erineva funktsiooniga:

- pumbamaja (ehr kood 104017129, ehitisealune pindala 15 m<sup>2</sup>);
- laohoone (ehr kood 104017128, ehitisealune pindala 41 m<sup>2</sup>);
- kontor (ehr kood 104017125, ehitisealune pindala 790,8 m<sup>2</sup>);
- abihoone (ehr kood 104017130, ehitisealune pindala 129 m<sup>2</sup>);
- kohvik- kiosk (ehr kood 104017127, ehitisealune pindala 64 m<sup>2</sup>);
- abihoone (ehr kood 104017131, ehitisealune pindala 53 m<sup>2</sup>).

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

Krundi kagunurgas, piirist ca 3 m kaugusel vahetust krundile sissepääsu läheduses paikneb 1-korruline 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, ulatused 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa). Sepa tänav on kahesuunalise 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.

### **3. 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.

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

Hoonestus on kihiline st on nii suhteliselt amortiseerunud nõukogude perioodi ehitisi kui ka kapitaalselt ümber ehitatud- kaasajastatud hooneid ja ka päris uusi. Palju on betoonblokkidest ja tellisehitisi, mis on krohvimata või lagunened krohviga. Valdav osa hoonestusest on kuni 3-korruseline tööstusliku ilmega, vastavalt otstarbele varieerub hoonete kõrgus. Hoonete ehitisealused pindalad krundi põhihoonetel ca 700- 1500 m<sup>2</sup>. Kruntide suurused jäävad valdavalt 2000 m<sup>2</sup>-5000 m<sup>2</sup> vahemikku, kruntide täisehitus valdavalt vahemikus 25-35%. Domineerivad lame- või madalakaldelised katused. Väga selgelt välja kujunenud ehitusjooni antud piirkonnas ei ole.

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

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

Kontaktala analüüs kajastub joonisel nr 2.

#### **4. Planeerimisettepanek**

##### **4.1. Kruntimine**

Planeeringuga tehakse ettepanek Sepa tn 20 maaüksus jagada kolmeks väikeettevõtlike hoone ja -tootmise hoone maa sihtotstarbega krundiks. Pos 1 krunt moodustatakse Sepa tn 20 maaüksuse põhjapoolsest haljasalast ja krundi moodustamisel on jäetud võimalus perspektiivseks pääsuks Sepa tänavale, pos 2 krunt jääb olemasoleva pesumaja põhihoone teenindamiseks ja pos 3 olemasoleva kiosk-kohviku tarbeks. 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 kuni 3-korruseliste hoonete püstitamiseks (olemasolevad abihooned on ette nähtud lammutada krundil). Pos 2 krundile on antud ehitusõigus olemasoleva tootmis-kontorihoone laiendamiseks (säilib olemasolev korruselisus) ja osade olemasolevate abihoonete säilitamiseks, pos 3 krundil säilib olemasolev ehitusõigus. 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. Pos 1 ja pos 2 kruntide planeeritav täisehitus ca 34- 40%, pos 3 puhul olemasolev (so ca 25%). Kohustuslik ehitusjoon on määratud pos 2 krundile Sepa tn poolse piiri suhtes olemasoleva põhihoone fassaadi joonele. Teistele kruntidele kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Planeeringu põhijoonisel toodud hoone suurima lubatud ehitisealuse pindala graafilise osa tähistus on illustratiivne (kontuur täpsustub hoone

projekteerimise käigus). Väljapoole hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete ja ka kuni 20 m<sup>2</sup> suuruste ehitusloa mittenoeldavate hoonete püstitamise keelatud. Ehitusõigus sisaldab kõiki hooneid.

#### 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 muudatusi ei kavandata. Juurdepääs säilib olemasolevalt asukohalt. Pos 1 ja pos 3 kruntidele jurdepääsuks 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 ja pos 3 kruntidel säilib olemasolev parkimiskorraldus.

**Tabel 1. Parkimine**

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.1. ja tabel 9.3 (jalgrataste vähim parkimine)	Tööstusettevõtte ja ladu, parkimisnormatiiv 1/250 alusel kokku 12 parkimiskohta (maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral). Jalgrataste parkimisnormatiiv 1/200, kokku vajadus 16 koha järele.	Tööstusettevõtte ja ladu, parkimisnormatiiv 1/250 alusel kokku 9 parkimiskohta (maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral). Jalgrataste parkimisnormatiiv 1/200, kokku vajadus	Restoran ja kohvik, parkimisnormatiiv 1/230 alusel kokku 1 parkimiskoht. Jalgrataste parkimisnormatiiv 1/50, kokku vajadus 4 koha järele.



		11 koha järele.	
--	--	-----------------	--

Planeeringu põhijoonisel on toodud ära pos 1 krundi 14 parkimiskoha, pos 2 krundil 12 parkimiskoha ja pos 3 krundil 2 parkimiskoha 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). Igale 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 tuleks uuendada Sepa tn äärse piirdeaiaga paralleelselt kulgev hekk.

Pos 1 krundi osas on ette nähtud hoonestataval alal ja parkimisalal olemasoleva haljastuse likvideerimine. Likvideerida on lubatud puud-pöösad, mis jäävad ehitustegevuse alale. Lisaistutusena on ette nähtud puuderida krundi läänepiiril. Arvestama peab, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Pos 3 krundil ei ole võimalik tagada kõrghaljastuse 10% nõuet, kuna krundi haljastatud alal kulgevad elektri kaablid. Planeeringu põhijoonisel näidatud puude asukohad on tinglikud. Liigiline koosseis ja taimestuse paiknemine lahendatakse hoone projekti raames.

Olemasolevad juurdepääsuteed ja parkimisala on asfaltkattega, nende laiendamisel ja rekonstrueerimisel on lubatud kasutada sama katet. Ka pos 1 krundile rajatava parkimisala võib rajada asfaltkattega. Krundisiseste 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 lubatud rajada uued piirded. Piirded peavad

olema azuursed, maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Soovitavalt kasutada metallpiiret (sh lubatud ka paneelaiad), mitte kasutada võrkaeda. Aia värvitooniks must või hall. Piirdeaia rajamisel kasutada kõikidel piiridel soovitatavalt sama tüüpi aeda (Sepa tn poolsel piiril kasutada esinduslikumat aialahendust). Uute väravakonstruktsioonide puhul peavad pöördväravad avanema krundi sügavuse suunas ja ei tohi avaneda tänava poole. Lükandväravad ei tohi avanedes ületada krundipiire ja tõkestada jalgvärava kasutamist.

Jäätmemajandus toimib pos 2 ja pos 3 kruntidel, seda ei kavandata muuta. Pos 1 krundile tuleb prügikonteinerid paigutada krundile juurdepääsu vahetusse lähedusse.

#### **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- pos 3 kruntidel TP-3.

#### **4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Olemasolev 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. Tuletõrjevõrdevarustus**

Lahendatakse planeeringu edasises staadiumis.

#### **4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte ega asu miljööväärseid maa-alasid, 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 ja pos 3 krundi kasuks seoses sõidukite/jalakäijate juurdepääsu võimaldamisega krundile. Lisaks on vajalik seada servituut pos 1 krundile seoses olemasolevate elektri kaablite ja gaasitrassi kulgemisega üle krundi ja pos 3 krundile olemasolevate elektri kaablite ja kanalisatsioonitrassi kulgemisega seoses. Pos 2 ja pos 3 krundile tuleb seada servituut seoses Tähe 131 krundi teenindava reoveekanalisatsioonitorustiku kulgemisega.

Servituudi seadmise vajadusega alad on toodud planeeringu põhijoonisel.

#### **4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeritava 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.
- Krundisisesele 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.

Planeeringuga ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisele.

## II KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED