



OBJEKTI ADDRESS: SEPA 19, TARTU
TELLIJA: HTR SUPPORT OÜ

SEPA TN 19 KRUNDI DETAILPLANEERING

ARHITEKT: MARKO MÄNNIK
KAIDO KEPP
TÕNIS TARU

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk.....	3
2. Olemasolev olukord	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
3.1. Planeeringuala asukoht ja alale ulatuvad piirangud	3
3.2. Naaberkiinnistute piirid ning katastri sihtotstarbed.....	3
3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga ja olemasoleva hoonestuse tüübi analüüs.....	4
4. Planeerimisettepanek	5
4.1. Krundi ehitusõigus.....	5
4.2. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
4.3. Tänavaaerialad ja liikluskorraldus	5
4.4. Haljastus ja heakord	6
5. Tehnovõrgud	6
5.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine.....	6
5.2. Veevarustus.....	7
5.3. Tuletõrje veevarustus.....	7
5.4. Elektrivarustus.....	7
5.5. Soojavarustus	7
5.6. Sidevarustus	8
5.7. Gaasivarustus	8
6. Keskkonnakaitse	8
7. Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud	8
8. Planeeringu rakendamine	9
9. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused	9

Graafiline osa

JOONIS 1 - Situatsiooniskeem	1: 10000	10
JOONIS 2 - Olemasolev olukord	1:500	11
JOONIS 3 - Põhijoonis	1:500	12
JOONIS 4 - Tehnovõrgud	1:500	13
JOONIS 5 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	1:5000	14
JOONIS 6 - Illustreerivad pildid	15

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 13.11.2012. a korraldus nr 1269 ning linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahvena ja Jüri Lukase vahel sõlmitud leping nr 21.3-5/4342 detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi äri-büroo-laohoone ehitusõiguse määramiseks.

2. Olemasolev olukord

Krundi Sepa 19 pindala on 8325 m²; olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% Tootmismaa (Th).

Planeeringuala digitaalne geodeetiline maa-ala plaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Wew OÜ poolt (litsentsid 702 MA 19.03.2015, MTR EG10213694-0001; mõõdistused on teostatud augustis 2012. a).

Sepa 19 kinnistul asuvad 3 hoonet - remonditöökoda-kontor (ehitsiregistri kood 104031867), ladu (104031868), alajaam (104031869) ja 1 rajatis (220252152 - Sepa 17C, OÜ Miridon liitumisühenduse tööprojekt L33038 0,4 kV kaabelliini ehitustööd ja kaablikapi/liitumiskilbi paigaldus). Krundil puudub väärtuslik kõrghaljastus ja hoonetevaheline ala on valdavalt kõvakatendiga.

Sepa tn 19 krundil kulgevad olemasolevad madalpinge- ja sidekaablid, kanalisatsiooni- ja veetorud ning kaugküttetrassid, mille kõigi valdajatega on sõlmitud ka liitumislepingud olemasolevate hoonete varustamiseks.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

3.1. Planeeringuala asukoht ja alale ulatuvad piirangud

Planeeringuala asub Tartu linnas, Ropka tööstuse linnaosas ning jääb kesklinnast ca 2 km kaugusele. Planeeritava ala ümbruses asuvad valdavalt hoonestatud äri- ja tootmismaa krundid.

- Sepa tänava põhjapoolsel küljel asub olemasolev 110 kV elektri õhuliin, mille kaitsevöönd (25 m äärmisest liinist mõlemale poole) ei ulatu Sepa 19 krundile.
- Planeeritava krundi põhjaosas asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 10 kV, 0,4 kV maa-alused kaabelliinid ja 6/0,4 kV kioskalajaam "Majavalitsuse" ning 0,4 kV transiitkapp. Lõunaosas kulgeb madalpingekaabel. Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus on 1 m liini teljest. Krundi põhjaosas asuvad ka kaugkütte trassid.

3.2. Naaberkinnistute piirid ning katastriüksuse sihtotstarbed

- Põhjast – Sepa tänav T23 (79511:007:0069; 100% transpordimaa)
- Lõunast – Sepa tn 19a (79511:007:0033; 100% ärimaa)

- Idast – Sepa tn 17e (79511:007:0055; 90% tootmismaa, 10% ärimaa)
- Läänest –Sepa tn 23 (79511:007:0004; 100% ärimaa)

3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga ja olemasoleva hoonestuse tüübi analüüs

Ala piirab põhjast Sepa tänav, mis on ühenduses idas asuva Turu tänavaga ja läänes asuva Võru tänavaga. Nii Turu kui Võru tänavad on olulisemateks tänavateks linnast lõuna suunas väljuvale transpordile. Planeeringuala ühendus linnakeskusega on hea.

Planeeringualast kagus teisel pool Turu tn asub suuremahuline vanglakompleks (Turu tn 56). Lähikonnas kagu suunal asub Sepa turg ja vastas üle Sepa tänava linna joogivee puhastuskompleks. Vahetus läheduses asub uus kahekordne ärihoone ja naaberkinnistul ida suunal Liiklusregistri Tartu büroo. Planeeritavatest kruntidest idas, teisel pool Turu tn, asub Ropka veehaare; krundil Sepa 24 asub puurkaev, mille kaitsetsoon ei ulatu planeeringualasse.

Hooned antud piirkonnas on tööstusliku ilmega. Viimastel aastatel on ümbruskonnas mitmed hooned renoveeritud ja ehitatud uusi. Piirkonna tööstuslik ilme on säilinud. Hoonete kõrgus varieerub piirkonnas ühest kuni kuue korruseni. Lähipiirkonna hooned on valdavalt kahekorruselised. Domineerivad lame- või väikese kaldega katused.

Hoonete ehitusjooned on lähiümbruskonnas välja kujunenud suhteliselt ebaühtlaselt. Olemasolevad hooned ja planeeritud hooned on orienteeritud Sepa tänava suunas ja selle ehitusjoonele, kuigi ehitusjoone kaugus tänava suhtes on varieeruv. Planeeritava põhihoone ehitusjoon on kavandatud Sepa tänava suunaliselt krundi piirist 14,3 m kaugusele.

Planeeritavale krundile on olemas juurdepääs planeeringuala põhjast piiravalt Sepa tänavalt. Sepa tn on Tartu linna üldplaneeringu järgi veotänav. Sepa tänava maaala on lai (ca 60m) kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi tõttu. Tänavaalal on olemas tänavavalgustus. Idast, lõunast ja läänest piirneb planeeritav krunt hoonestatud äri- ja tootmismaadega. Lähim ühissõiduki peatus asub planeeritavast krundist ca 30 meetri kaugusel kirdes.

Planeeringuala lähiümbruse liikluskeemi, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade on esitatud JOONIS 5 "Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed".

4. Planeerimisettepanek

Planeeringuga ei nähta ette krundi jagamist. Säilib olemasolev krundi aadress ja pindala.

Detailplaneeringu ettepanek vastab Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule.

4.1. Krundi ehitusõigus

Krundi sihtotstarve on tootmismaa, lisaks planeeritud kasutada äri- kui ka büroohoonete maana. Kõik olemasolevad kolm hoonet on omaniku soovil kavas lammutada ja hoonestada esimeses etapis uue Sepa tänava ehitusjoonele jääva põhihoonega ning ülejäanud krundi ala kasutatakse toodete ladustamise alana ja parklana. Lisaks põhihoonele on krundile võimalus tulevikus rajada kõrval- ja abihooned uute tegevuste lisamiseks ja olemasolevate tegevuste täiendamiseks. Ehitusõiguse suurenemine on põhjendatud, arvestades juba lähiümbrusse rajatud suuri tootmis- ja ärihoonete mahtusid ning krundi paiknemist tööstuspiirkonnas, kus valdavalt on suured krundid, mille maakasutus võiks olla üldiselt intensiivsem. Suhteliselt suur maht on põhjendatud piirkonna linnaehituslikku situatsiooni arvestades, kus hoonete põhimahud peavad suhestuma Sepa tänava suurte proportsioonidega.

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel - JOONIS 3.

4.2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt kaasaegse ja kõrgetasemelise arhitektuuriga, sobima ümbritsevasse keskkonda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale. Uushoonestuse arhitektuurised nõuded on esitatud põhijoonisel - JOONIS 3.

Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed: toitlustushooned (12130), büroohooned (12200), kaubandus-teenindushooned (12300), garaažid (12430), tööstus- ja laohooned (12500), laomajandusrajatised (24220).

4.3. Tänavaaerialad ja liikluskorraldus

Juurdepääs Sepa tn 19 krundile on planeeritud Sepa tänava loodenurgast. Lisaks on krundile kavandatud täiendav võimalus krundi lõunaküljelt avarii-väljapääsuks. Krundi lõunapoolne juurdepääs ei ole kavandatud põhihoone teenindamiseks ja on ette nähtud ainult avarii-väljapääsuna.

Jalgrattatee on kavandatud Sepa tänavale koos jalgteega.

Parkimine tuleb lahendada krundisisest tulenevalt hoonete kasutamise sihtotstarbest, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Põhihoone brutopind on ~2930 m² (kauplus ~630 m², ladu ~1100 m², büroo ~1200 m²). Vastavalt parkimismatiividele ja arvestades, et krunt asub Tartu üldplaneeringu järgselt äärelinna vööndis, tuleb krundile Sepa tn 19 rajada 35 parkimiskohta (630/50+1100/150+1200/80). Parkimiskohtadeks kavandatud võimalikud alad on kajastatud põhijoonisel ja nende täpne lahendus antakse hoonete projekteerimise käigus nii, et parkla oleks liigendatud haljastusega.

Vastavalt standardile on jalgrataste parkimisvajadus 20 kohta (hoone brutopind 2930 m² /150 =20 parkimiskohta). See on jaotatud hoone peasissepääsu juures (10 kohta) klientide ja hoone taga (10 kohta) hoonetes töötavate inimeste vahel. Parkimiskohad on

soovitav rajada hoone mahus varjualusega. Jalgrataste hoiuraamid rajada vastavalt Tartu linna jalgratta tüüptingimustele:

http://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=24572.

Arhitektuursete projektide koostamise käigus täpsete brutopindade selgumisel ning ehitamisel tuleb tagada normikohane parkimiskohtade arv, kuid säilima peab nõutud kõrghaljastuse osakaal - minimaalselt 10 % krundi pinnast.

Liikluskorraldus on kajastatud JOONIS 3 - põhijoonis.

4.4. Haljastus ja heakord

Planeeritaval krundil puudub väärtuslik kõrghaljastus. Haljasala on kavandatud rajada krundi perimeetril vastu naaberkinnistuid ja Sepa põiktänava äärde hoonemahu liigendustest ja parkimisest vabale alale. Haljastatavat osa ei ole planeeritud krundi põhjapoolsesse ossa, kus see on olemas juba tänavaalal. Kõrghaljastav krundi osa täpsustada hoone projektiga ning selle kavandamisel tuleb arvestada kasvuks vajalike parameetritega ja tehnovõrkude kaitsetsoonidega. Kõrghaljastatava maa-ala minimaalne laius peab olema 4m ja kaugus hoonetest vähemalt 5m. Planeeritava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi suuruselt. Haljastust on lubatud rajada hoonestusest vabale alale hoonestusalal. Soovitavalt rajada seda põiktänava äärde, arvestades kavandatava põhimahu fassaadi liigendusi.

Hoonete vahelise ala võib kõvakattega katta ulatuses, mis on normatiivselt vajalik sõidukite parkimiseks, liiklemiseks ja hoone teenindamiseks (näiteks laoplatšina) ning ülejäänud ala tuleb haljastada. Talvine lumeladustamine toimub kõvakatendiga aladel. Täiendavat kõrghaljastust on lubatud rajada kogu krundi ulatuses, kuid arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsetsoonidega.

Põhiplaani näidatud kohtadesse rajatakse hõre metall- või võrkpiirded maksimaalse kõrgusega 2,0 m.

5. Tehnovõrgud

Kuna kõik hooned on kavas lammutada, on planeeritava põhihoone kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad ette nähtud projekteerida eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

5.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks INF/82 (25.01.2013). Sademeveekanaliseerimine ja reoveekanaliseerimine on lahendatud lahkvoolsena. Nii sademevee kui ka reoveekanaliseerimise ühendused tehakse Sepa tänava olemasolevatesse trassidesse. Uue ühendustoru rajamisel tuleb vana toruühendus likvideerida. Parkla sademevee puhastamiseks on planeeritud õlipüüdur, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel - JOONIS 4.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ette nähtud põiktänava (kinnistu idaküljega piirneva tänava) rekonstrueerimisel-ehitamisel rajada vee- ja sademeveetorustik.

5.2. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud linnavõrgu baasil. Krundi veeühendus on planeeritud olemasoleva veeühenduse kaudu. Kõik kinnistule rajatavad hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

5.3. Tuletõrje veevarustus

Krundil kavandavate hoonete vaheline kuja on 8 m või rajatakse nende vahele tulemüür. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevast hüdrantide süsteemist. Lähimad hüdrandid külgnevad kinnistutega Sepa 24 (nr. 368) ja Sepa 23 (nr. 537) Sepa tänaval. Uusi hüdrante ei planeerita. Hüdrantide asukohad on näidatud Joonisel 5 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

5.4. Elektrivarustus

Tehnilised tingimused nr. 205948, Elektrilevi OÜ Tartu regioon (27.11.2012).

Olemasolevalt on krundil Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 10 kV, 0,4 kV maa-alused kaabelliinid, 6/0,4 kV kioskalajaam "Majavalitsuse" ja 0,4 kV transiitkapp. Olemasolev Sepa tn 19 krundil paiknev kioskalajaam on kavandatud lammutada ja planeeritud seksioneeritud komplektalajaamana uude asukohta Sepa tn 23 edelanurka juurdepääsuga tänava maa-alalt. Teenindav juurdepääs on alajaamale ööpäevaringne tänava alalt, vajadusel on alajaam juurdepääsetav ka Sepa 23 kinnistu poolsetest külgedest. Kõik olemasolevasse kioskalajaama sisenevad ja väljuvad 10 kV ja 0,4 kV kaablid ühendatakse uue komplektalajaamaga. Ära kasutatakse olemasolevad kaablikoridorid piki põiktänavat. Olemasolevaid kaableid on lubatud ringi tõsta nii, et oleks arvestatud kõikide tehnovõrkude valdajatega ja maaomanikega.

Kavandatava Sepa tn 19 põhihoone elektrivarustuseks planeeritakse krundi piires, kuid vastu piiri, sobivasse kohta vundamendil 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga (esmane asukoha ettepanek kajastatud tehnovõrkude joonisel - JOONIS 4). Transiitkapi toide on planeeritud üle põiktänavaga uuest alajaamast 0,4 kV jaotlast 0,4 kV kaabelliinidega.

Kõikidele olemasolevatele ja planeeritud kaablitele on ette nähtud servituudialad vastavalt Elektriõhutusseadusele.

Välisvalgustus lahendatakse hoone(te) ehitusprojekti(de)ga.

Tänavavalgustus rajatakse vastavalt ME5 nõuetele.

5.5. Soojavarustus

Väljastatud on tehnilised tingimused nr. 02/13 "Soojavarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu kehtestamiseks", AS Tartu Keskkatlamaja (17.01.2013).

Sepa tn 19 olemasolevad hooned on eelnevalt liitunud kaugküttetrassiga. Uue hoone soojavarustuseks kasutatakse olemasolevat liitumist. Liitumisasukohad täpsustatakse põhihoone tööprojektide koostamise käigus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud 2008.a. ehitatud eelisooleeritud soojustorustikuga ja seatud servituudivajadus 2m betoonkanali äärtel.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Võimalusel kavandatakse hoone kasutama ökoloogiliselt puhtamaid või vähem kohalikku õhusaastet põhjustavaid energiaallikaid (nt õhksoojus, päikeseenergia).

5.6. Sidevarustus

Sidetehnilised tingimused nr. 20742216, Elion Ettevõtted Aktsiaselts.

Sidekaabel näha ette ühendusega Sepa tn 19 krundi teenindavalt sidetrassilt või kaablikapist Sepa tn 19 krundi lähedalt.

Kõikidele trassidele seatakse servituudid asjaõigusseaduses ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on erakrunte läbivatele tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus.

5.7. Gaasivarustus

Sepa 19 krunt ei ole liitunud ega planeerita liitumist gaasivõrguga.

Kõik olemasolevad ja kavandatud trasside asukohad on näidatud tehnovõrkude plaanil - JOONIS 4.

6. Keskkonnakaitse

Ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine antud planeering ette ei näe.

Planeeritavale krundile on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Krundi valdaja tagab tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevatesse jäätmekonteineritesse. Jäätmekonteinerite asukoht määrata hoonete ehitusprojektide koostamisel tänava aladelt varjatuna. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

7. Kuritegevuse riske vähendavad asjaolud

Vähendamaks kuritegevusest tulenevaid riske, tuleb arvestada Eesti standardiga EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on järgmised soovitusel:

- vältida hoonete tagumisi juurdepääse
- selgelt eristada juurdepääs ja piirata valduse sissepääsude arvu
- tagada korrashoid
- tagada hoonetevaheline nähtavus
- lukustada sisenemisruumid
- paigaldada tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- kasutada süttimatust materjalist sulgetavaid prügianumaid ja eemaldada kiirelt süttinud prügi
- pimedal ajal tagada hoonetevaheline hea valgustus
- vältida tuleb pimedaid nurgataguseid
- krunt piirata piiretega ning varustada turvakaameratega
- hoone projekteerimise käigus pöörata tähelepanu juurdepääsudele ja nende kontrollitavusele – seda näiteks turvaseadmete abil või päevasel ajal hoones viibijate otsese visuaalse kontakti abil.

8. Planeeringu rakendamine

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal koostatavatele ehituslikele projektidele, kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekterimistingimusi. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Krundile juurdepääsu ja krundi piiridesse jäävate parklate, kogumiskaevude, haljastuse, tarade jms välja ehitamise kohustus on krundi igakordsel valdajal.

Sepa tänava sõidutee ja Sepa tn 19 krundi piiri ning krundile juurdepääsu ja Sepa tn põiktänava vahelises lõigus planeeritava kõnnitee (madaldatud äärekividega), haljasriba jms väljaehitamise kohustus on Sepa tn 19 krundi igakordsel valdajal. Tehnovõrkude ja alajaamaga seoses tehtavate tööde käigus muudetav olukord tänavamaal tuleb likvideerida ja taastada ühtse tervikuna Sepa tn 19 krundi igakordse krundiomaniku poolt.

Planeeringu kehtestamisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatavate teede ja tänavaalale jääva haljastuse rajamiseks.

Tänavate väljaehitamine ja taastamine lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist. Selleks sõlmitakse vastavasisuline leping Tartu linna ja Sepa tn 19 krundi igakordse omaniku vahel.

9. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Asutus	Kooskõlastaja	Kuupäev / number	Märkus	Kooskõlastuse asukoht
Päästeameti Lõuna Päästkeskuse inseneritehniline büroo	Pjotr Vorobjov	16.10.2013 nr. K-PV/37		JOONIS 3 - Põhijoonis
AS Tartu Keskkatlamaja	Ülar Roose	17.10.2013		JOONIS 4 - Tehnovõrgud
AS Tartu Veevärk		22.10.2013 nr. 683		JOONIS 4 - Tehnovõrgud
Elektrilevi OÜ Tartu regioon	E. Okunev	16.10.2013 nr. 109356220	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	JOONIS 4 - Tehnovõrgud
Elion Ettevõtted Aktiaselts	Aleks Kask	23.09.2013		digitaalne, Lisa 1 lk 45-46