

Roheline **Hoov** oü

Paruni 8, Vahi alevik, 60534 Tartumaa, reg 14361121

+372 56655944

Sepa tn 20 krundi detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

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.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
4. Planeerimisettepanek.....	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. Tuletõrjerveevarustus.....	12
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	13
4.9. Servituutide määramise vajadus.....	14
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
4.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
4.12. Planeeringu rakendamine.....	14

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. Planeeritud tehnovõrgud	M 1:500
6. Illustreeriv joonis	

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 lähipiirkonna joonisele. Valdavalt on lähipiirkonna 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 suurusest (valdavalt lubatud üks hoone, suurematel kruntidel rohkem). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on krunditi erinev (valdavalt ca 700 m²- 4000 m², täisehitus 20-80%). Lähipiirkonna 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 mõningast liikluskooormuse kasvu planeeringualal. Lähipiirkonna analüüs kajastub joonisel nr 2.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

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 korruseline 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, 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 kohvik-kiosk

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 naaberkiinnistutele.

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 hoone laiendamiseks (säilib olemasolev korruselisus), uue prügimaja püstitamiseks 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. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Sepa tn poolse piiri suhtes olemasoleva põhihoone fassaadi joonele. Pos 1 krundile kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Väljapoole hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete ja ka kuni 20 m² suuruste ehitusluba mittenoeldvate hoonete (va prügimaja) 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 tootlustushooned (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 16 parkimiskohta (suletud brutopinda kuni 1450 m²). Jalgrataste parkimisnormatiiv 1/200, kokku vajadus 7 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 7 koha järele.</i>

Planeeringu põhijoonisel on toodud ära pos 1 krundi 16 parkimiskoha ja pos 2 krundil 14 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). Arvestada tuleb parkimisnormatiiviga 1/90. Tagada tuleb 10% kõrghaljastusega haljasala pind krundi pindalast. 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 tuleb uuendada ja puuduvas osas juurde istutada Sepa tn äärse piirdeaiaga paralleelselt kulgev hekk. Lisaks rajada lammutatava kohvik-kioski asemele madala haljastusega ala (lisaks hekk). 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

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. 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 asfalkattega. 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 piirdeaiaad 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. Piirdeaia 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.

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

Sidevarustus on lahendatud vastavalt 20.06.2018 Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 30451747. Sideühendus tagatakse Sepa tn olemasolevast sidekaevust nr 755 50mm sidetoruga. Täpsem krundisisene sidetrassi kulgemine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Telia Eesti AS -ga.

4.7.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 21.06.2018.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 313316. Sepa tn 20 kinnistu olemasolevaks peakaitsmeks on 3x250 A. Liitumispunkt asub Rõivapuhastuse 80 alajaamas. Sepa tn 20 maaüksuse idaküljes paikneb hambana Sepa tn 20a kinnistu, kus asetseb Elektrilevi OÜ-le kuuluv 10/0,4 kV Rõivapuhastuse 80 kioskalajaam, 10 ja 0,4 kV maakaabelliinid ning jaotus- ja liitumiskilbid. Elektrilevi OÜ-le kuuluvate liinide trasside muutmise või nende asendamine planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks toimub planeeringu koostamisest huvitatud isiku tellimisel ja kulul. Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused lahendatakse eraldi elektriprojektiga.

Pos 2 krundi liitumispunkt säilib olemasoleval asukohal Rõivapuhastuse 80 alajaamas. Peakaitsme nimivoolu suurendamisel liitumispunkti asukohta ei ole planeeritud muuta. Pos 1 krundi tarbeks on ette nähtud krundi kagupoolse piiri lähedale haljasalale liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist planeeritava hooneni on ette nähtud maakaabliga.

4.7.3. Soojavarustus

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub detailplaneeritav maa-ala kaugkütte piirkonnas. Planeeritaval alal kasutatakse hetkel gaasikütet. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb hooned viia üle kaugküttele. Maagaasi on lubatud kasutada ainult tehnoloogilisel otstarbel.

Soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 10.07.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 161/18. Planeeritav ühenduskoht soojusvõrguga asetseb Sepa ja Vasara tänavate ristmikul oleval soojustorustikult. Antud kohast on kavandatud ühenduskoht ka koostamisel oleva Vasara tn 48 krundi detailplaneeringuga. Käesoleva planeeringuga kavandatud toru asukoht arvestab naaberkrundi planeeringu lahendusega. Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisolleeritud torustikuna.

4.7.4. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Tartu Veevärk AS 3.07.2018.a tehnilistele tingimustele INF/384. Planeeritavad krundid varustatakse veega Sepa tn De 225 veetorustiku baasil. Olemasoleval pesumaja krundil (pos 2) säilib olemasolev liitumisühendus. Vajadusel tuleb krundisisesest torustikust läbimõõtu suurendada.

Krunt pos 1 veega varustamiseks on planeeritud uus veeühendus Sepa tänava De 225 veetorustikust, ühendustorustik kulgeb üle pos 2 krundi (servituudi seadmise vajadus).

Planeeritavate kruntide reovee eesvooluks on olemasolev Sepa tänaval asuv kanalisatsioonitorustik DN 300. Kõik olemasolevad sademeveeühendused reoveetorustikku tuleb likvideerida.

Pos 2 krundi olemasoleva/rekonstrueeritava hoone kanaliseerimiseks on planeeritud kasutada olemasolevat torustikku, amortiseerunud torustik tuleb vajadusel rekonstrueerida.

Pos 1 krundile on planeeritud krunti teenindav kanalisatsioonitorustik servituudi alusel läbi pos 2 krundi. Torustik on kavandatud juurdepääsutee maa-alale.

Kruntide liitumispunktid ühiskanalisatsioonivõrguga jäävad Sepa tänavale.

Kruntide sademevee eesvooluks on planeeritud Sepa tänava sademeveetorustik De 580. Tänavatorustikust on planeeritud kruntidele ühendustorustik.

Pos 1 krundile on planeeritud sademeveetorustiku ühendus servituudi alusel läbi pos 2 krundi, torustik on planeeritud kavandatavale juurdepääsutee maa-alale.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt).

Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Parkla sademevee puhastamiseks on planeeritud kruntidele liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

4.7.5. Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrje veevarustus lahendatakse olemasoleva hüdrandi baasil, lähim hüdrant asub Tähe ja Sepa tänavate ristmikul (planeeringualast ca 50 m kaugusel).

4.8. Keskkonnatingimused 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.

Äri- ja tootmistegevusest tulenev müra ei tohi ületada seadusega ette nähtud normatiive. Kuna planeeritava ala vahetus läheduses ei asu elamu- ega puhkeala funktsiooniga alasid, ei ole eeldatavalt ette näha normatiivse müra ületamist kaugemal paiknevatel elamualadel. Hoonete puhul on soovitatav kasutada ehituslikke müra takistamise võtteid.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse tööde teostamist öhtusel ajal (alates kella 18.00 kuni 8.00 hommikuni) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele naaberkiinnistute kasutajatele.

Müra vähendamise abinõuks on ka töökorras tööriistad ja nõuetele vastavad ehitusmasinad. Ehitusperioodi ajal on võimalik antud piirkonnas mõningane vibratsiooni, mürataseme tõus ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke.

3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad

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 planeeritavate sõidukite/jalakäijate juurdepääsu ja tehnovarustuse ühenduste (vee-, kanalisatsiooni- ning sademeveetrass, side- ja elektrikaablid ning kaugküte) võimaldamisega krundile. Olemasolevate planeeringuala läbivate säilivate tehnovõrkude osas on planeeritavate kruntide igakordsetel omanikel tehnovõrkude talumise kohustus.

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.
- Krundisiselt 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.

Teetammi likvideerimisega seotud kulud katab pos 1 krundi igakordne omanik. Teetammi likvideerimise eelduseks on pos 1 krundile koostatud hoone projekt koos asendiplaaniga, kus kajastub ka krundi vertikaalplaneering, mille alusel saab hinnata tööde mahtusid.

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.

Planeeringu realiseerimine toimub järgmistes etappides:

1. maaüksuse jagamine kruntideks (katastritoimingud);
2. vajalike servituutide seadmine;
3. vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine ja ehitamine;
4. moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade väljastamine.

II KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

Tabel 2. Kooskõlastuste kokkuvõte

Kuupäev ja nr	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse seisukoht	tingimused või	Kooskõlastaja nimi
7.08.2018 nr 30690995	Telia Eesti AS			Aleks Kask
9.08.2018	Tartu Veevõrk AS	Üle vaadatud.		Peeter Pindma
13.08.2018 nr 5282926259	Jaotusvõrk OÜ	Tööjoonised täiendavalt.	kooskõlastada	Tatjana Borševitskaja

III JONISED