

I Sisukord

II SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.3. Koostamiseks tehtud uuringud	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2.1. Planeeritava ala kirjeldus	5
2.2. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	6
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
3.1. Lähipiirkonna analüüs.....	7
3.2. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused.....	8
3.3. Kehtiv üldplaneering.....	8
4. Planeeringuga kavandatav	10
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.2. Krundi ehitusõigus	10
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	11
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
4.6. Tuleohutus ja ehitistevahelised kujad	15
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	15
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	15
4.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	16
4.10. Servituutide vajaduse määramine.....	16
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
4.12. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused ja realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	16
III JOONISED	18
Joonis 1. – Situatsiooniskeem	19
Joonis 2. – Olemasolev olukord M 1:1000.....	20
Joonis 3. – Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	21
Joonis 4. – Põhijoonis M 1:1000.....	22

Joonis 5. – Planeeringulahenduse illustratsioon.....23

II Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

1.1. Koostamise alused ja lähtedokumentid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Tartu Linnavolikogu 14.02.3012 otsus nr 448 „Rebase tn 23a krundi ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”.

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Tartu Linnavolikogu 6.10.2005 määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneering";
- Turu 24, Rebase 16 ja 16A kruntide detailplaneering. Kehtestatud 27.02.2003 Tartu Linnavolikogu otsusega nr 87;
- Rebase tn 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneering (nr DP-04-021). Kehtestatud 06.10.2005 Tartu Linnavolikogu otsusega nr. 488;
- Kuu, Sassi, Rebase ja Turu tn piirneva kvartali detailplaneering. Kehtestatud 17.03.2011 Tartu Linnavolikogu otsusega nr. 171;
- Sõpruse silla paadisadama detailplaneering (nr DP-06-086). Kehtestatud 22.04.2010 Tartu Linnavolikogu otsusega nr. 62;
- Kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoober 2006.a määruse nr 27 lisale 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Lähtuvalt Tartu Linnavolikogu 14.02.3012 otsusest nr 448 on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kaaluda võimalusi korterelamute rajamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ca 5,7 ha.

1.3. Koostamiseks tehtud uuringud

Planeeritava ala kohta on koostatud järgmised uuringud:

- Metricus OÜ poolt 03.2013 koostatud topo-geodeetiline mõõdistus, töö nr 13G6283 (litsentsi nr: 758 MA, MTR nr EEG000258);
- Aktsiaselts EcoPro poolt koostatud Tartu, Rebase 23a maa-ala põhjavee reostusuuring, 2004;
- Aktsiaselts EcoPro poolt koostatud 23a jääkreostuse uuring, 2011, töö nr 5/ 2011;
- Aktsiaselts EcoPro poolt koostatud Rebase 23a keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, 2011, töö nr 10/ 2011;
- Osühing Stratum poolt koostatud Tartu Rebase tn 23a detailplaneeringu liiklusmõjude uuring, 2013.;
- Osühing Alkranel poolt koostatud Rebase tn 23 a detailplaneering: planeeringu sotsiaalsete mõjude hindamine, 2013.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Planeeritava ala kirjeldus

Planeeritav ala hõlmab Rebase tn 23a krundi ja osaliselt Rebase tänavat koos Turu tänava ristmikuga ja osaliselt Siili tänavat (Vt planeeringuala piir).

Kruntide maakasutuse sihtotstarbed, suurused ning katastritunnused on toodud järgnevas tabelis:

Address	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Rebase tn 23a	79508:069:0001	Tootmismaa 90% ja Ärimaa 10%.	42049 m ²
Rebase tänav 23T	79508:069:0023	Transpordimaa 100%	6374 m ²
Siili tänav T3	79508:080:0018	Transpordimaa 100%	6625 m ²
Siili tänav 1T	79508:080:0013	Transpordimaa 100%	3404 m ²
Turu tänav T27	79508:051:0014	Transpordimaa 100%	14880 m ²

Olemasolevast olukorrast annab ülevaate joonis – Olemasolev olukord.

Rebase tn 23a krunt on hoonestatud. Ehisregistri andmetel paiknevad krundil järgmised hooned:

Kood	Nimetus	Korruselisus
104017159	kontorihooned	2
104017160	katlamaja-kauplus	1
104017161	kaalumaja	1
104017163	saekaater	1
104017162*	kuur	1

* Kuur ehisregistri koodiga (104017162) on varasemalt juba lammutatud. Ülejäänud hooned on säilinud.

Krundi läbivad mitmed tehnovõrgud (vt ptk 2.2). Krundil paiknevatel hoonetel on olemas liitumised tehnovõrkudega (vesi, kanal, side, gaas ja elekter).

Planeeringuala põhjapoolseks piiriks on Rebase tänav. Sõidutee osa on ca 7-8 m laiune. Tänav mõlemal pool on üsna kehvast seisukorras ca 2-2,5 m laiused kõnniteed. Idapiiril asuva Siili tänava sõidutee osa on ca 7 m laiune, idapoolsel teeküljel kulgeb ca 2,5 m laiune kergliiklustee.

Enamus Rebase tn 23a krundist on haljastamata. Krundi põhjaosas ning lääneservas kasvavad mõned puud. Ilusamad neist on Rebase tänava äärde istutatud hobukastanid ning arukask ning suuremad puud Sassi tn elamukruntidega külgneval alal.

Maapind planeeritava alal on kergelt kaldu jõe suunas. Kõrgusmärgid Rebase tn 23a krundil on vahemikus 32,27-36,89. Enamus maapinnast on ca 32,5-34,5 m kõrgusel. Enamik krundi pinnast on kaetud täitepinnasega.

Rebase 23a krundil esineb pinnasereostust. Vastavalt uuringutele (Aktsiaselts EcoPro 2004 ja 2011) on pinnas reostunud ligi 2700 m² suurusel alal, sellest ligi 740 m² on reostunud üle tööstusmaa piirnормi. Võrreldes 2004. aasta põhjavee uuringuga, on naftasaaduste sisaldus põhjavees üle piirarvu plaaniliselt vähenenud.

Arvatavalt kasutati Rebase tn 23a krundi mingil perioodil prügilana. 1980 aastatel oli alal küttekontor, kus kasutati tahket kütust, mis üldiselt pole reostusohtlik. Jääkreostuse uuringu andmetel olid 2001 aastal maaüksuse keskosas ja edelanurgas tee-ehituses kasutatavate materjalide töötlemise ja ladustamise seadmed, kus käideldi ka vedelaid naftasaaduseid, alal asus diiselkütuse mahuti.

2.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad:

- Suur-Emajõe kalda piiranguvöönd 100 m
- olemasoleva veetrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 2 + 2 m;
- olemasoleva reoveetrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 2 + 2 m;
- olemasoleva sajuvee kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 2 + 2 m;
- olemasoleva madalpinge elektrikaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 1+ 1 m;
- olemasoleva kõrgepinge elektrikaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 1+ 1 m;
- olemasoleva madalpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 + 2 m;
- olemasoleva alajaama kaitsevöönd 2 m;
- olemasoleva sidetrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 2 + 2 m;
- olemasoleva gaasitrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 1+ 1 m;
- olemasoleva soojatorustiku kaitsevöönd koridoris laiussega 2 + 2 m.

Tartu linna üldplaneeringu andmetel asub ala lõunapiiril tamponeeritud puurkaev (nr 4254).

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

3.1. Lähipiirkonna analüüs

Planeeritav ala paikneb Tartus, Karlova linnaosa idapoolses osas Emajõest ca 80-170 m kaugusel. Ala kontaktvöönd hõlmab Turu tänava ja Emajõe vahelist ala Sõpruse sillast Saekoja tn mõttelise pikenduseni. Kontaktvööndi analüüsi ning kehtestatud detailplaneeringute nimetusi ja põhilahendusi kajastab joonis - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeritava ala kontaktvööndi maakasutus on polüfunktsionaalne. Kontaktvööndis paikneb palju elamukrunte. Turu tänavast ida poole jäävad peamiselt väikeelamu krundid, lääne pool on ka kuni 5-korruselisi korterelamuid. Elamute hoovides on rikkalikult haljastust. Turu tänava ääres ning lähiumbruses paikneb mitu suurt kaubakeskust ning väiksemaid ärihooneid. Kontaktvööndi lõunaosas asub tootmismaa kus asub mööbli ja puidutoodete valmistamisega tegelev ettevõtte AS Tarmeko. Emajõe teisele kaldale jääb Ropka-Ihaste luht.

Kontaktvööndis on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid. Kehtestatud planeeringute alusel on planeeringualast ida poole planeeritud kuni 8-korruseliste korterelamutega elamurajoon ning põhja poole ärihooned ning paadisadam. Turu tänava äärde on samuti planeeritud ärihooneid ning elamuid.

Planeeritava ala kontaktvööndi kruntide olemasolevad ning planeeritavad täisehituse protsendid (vt Joonis - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed) jäävad vahemikku:

- 9 - 20 väikeelamupiirkonnas;
- 14 - 40 korterelamupiirkonnas;
- 2 - 60 äri- ja tootmishoonete kruntidel.

Kontaktvööndi kruntide suurus on erinev ulatudes ca 0,5 ha üksikelamukruntidest mitmehektariliste tootmismaa kruntideni. Rebase tänava äärne olemasolev ja planeeritud hoonestus paikneb tänavamaa piirist ca 0-12 m kaugusel.

Planeeritava ala asukoht sotsiaalobjektide ning kaupluste paiknemise suhtes on soodne. Lähimad üldhariduskoolid ja lasteaiad jäävad Karlova linnaossa planeeringualast ca 0,6-1 km kaugusele. Kauplused ja teenindustevõtted paiknevad planeeringuala vahetus naabruses Turu ja Sõbra tänavate ääres.

Puhkevõimalusi pakuvad lähedal asuv Emajõgi ja Ropka-Ihaste luht ja Anne kanali ümbrus ning Forseliuse park, Karlova park, Nevski kiriku aed ning Tähe tänava haljasala, mis jäävad planeeringualast ca 2 km raadiusesse. Lähiumbruse puhkevõimalusi hakkab rikastama ka planeeritav haljasala.

Planeeritav ala asub Turu tn naabruses. Juurdepääsud Rebase tn 23a krundile on tagatud Siili ja Rebase tn kaudu. Mõlema tänava ääres paiknevad kõnniteed. Jalakäijate liiklus kontaktvööndis toimub peamiselt tänavakoridorides. Suuremate tänavate ääres on olemas jalgteed. Turu tn ääres on jalgrattatee. Lähemad ühistranspordi peatused asuvad ca 200-250 m kaugusel Turu tn ääres (Tarmeko ja Rebase). Tartu Rebase tn 23a detailplaneeringu liikluse mõjude uuringu (Osaühing Stratum, 2013 – vt lisad) hinnangul on liinivõrk praeguses olukorras optimaalne. Kuna piirkonna peatused jäävad hetkel busside maksimaalse täituvuse alale tuleb elanike arvu suurenedes väljumiste arvu suurendada.

Sama uuringu kohaselt hakkaks võimalikku Rebase tn pikendusel paiknevat kergliiklussilda kasutama ca 230 inimest. Käesoleva detailplaneeringu ning Rabase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneeringu realiseerumisel lisanduks neile veel 60 inimest.

Lähtuvalt lähipiirkonna analüüsist ja Osaühing Alkranel poolt koostatud Planeeringu sotsiaalsete mõjude hindamisest võib öelda, et käesoleva detailplaneeringu lahendusega kavandatud on positiivse mõjuga, kooskõlas ümbritsevaga, lisades piirkonnale väärtust ja mitmekesisust ning korrastades linnaruumi.

3.2. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused

Osaliselt (olemasolevate transpordimaa kruntide ulatuses) kuulub planeeritav ala järgmiste detailplaneeringute koosseisu:

- Turu 24, Rebase 16 ja 16A kruntide detailplaneering. Kehtestatud 27.02.2003 Tartu Linnavolikogu otsusega nr 87;
- Rebase tn 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneering (nr DP-04-021). Kehtestatud 06.10.2005 Tartu Linnavolikogu otsusega nr. 488;
- Sõpruse silla paadisadama detailplaneering (nr DP-06-086). Kehtestatud 22.04.2010 Tartu Linnavolikogu otsusega nr. 62;
- Kuu, Sassi, Rebase ja Turu tn piirneva kvartali detailplaneering. Kehtestatud 17.03.2011 Tartu Linnavolikogu otsusega nr. 171

Rebase tn 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneeringu kohaselt on Siili tn läänepoolsele küljele planeeritud kõnnitee, mida praegu ei ole välja ehitatud. Kehtivate detailplaneeringute lahendusi ei muudeta.

3.3. Kehtiv üldplaneering

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu "Tartu linna üldplaneering" kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kuni 6-korruseliste korterelamute maa. Kuna käesolev detailplaneeringu lahendus näeb alale ette kuni 6-korruselisi korterelamuid ning haljasala, siis on planeeritav lahendus kooskõlas Tartu üldplaneeringuga.

Väljavõtted kehtiva üldplaneeringu kaartidest „Tartu linna maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused” ja „Roheline võrgustik ja puhkealad” on lisatud kaardile Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritavale alale kavandatakse 10 krunti. 8 osalise äriefunktsiooniga elamumaa krunti on kavandatud perimetraalselt praeguse Rebase tn 23a krundi äärtesse nii, et hoonete keskele jääb neid teenindav ühiskasutatav haljasala. Olemasoleva krundi põhja- ning keskossa ning lõunaossa on kavandatud kokku 2 üldmaa krunti. Krundijaotust vaata jooniselt – Põhijoonis.

Krunditud maa bilanss (äriefunktsiooni osakaal on antud kui maksimaalne võimalik):

Variant 1:

kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa - 1628m² (4%)
teenindushoone maa- 1204 m² (3%)
korterelamu maa - 23 528 m² (56%)
haljasala maa - 15 684 m² (37%)

Variant 2:

teenindushoone maa- 1204 m² (3%)
korterelamu maa - 25 156 m² (60%)
haljasala maa - 15 684 m² (37%)

4.2. Krundi ehitusõigus

Olemasolev hoonestus krundil likvideeritakse. Kavandatav hoonestus on ühenduslülilik läänepaikneva individuaalelamute kvartali ning idapaikneva Siili tn korterelamute ala vahel-väikeelamu skaala muutub astmeliselt korterelamute skaalaks nii kõrguse, kui tüpologia suhtes.

Kvartali domineerivaks funktsiooniks on korterelamud. Lisaks on ühiskondliku funktsioonina kavandatud lastehoiu teenuse osutamiseks äripind pos 3 ning planeeringu ühe variandina ka äripind positsioonidel 4-7, kus eelistatakse tootlustus- ja teenindusfunktsioone, mis sobivad elamualale. Sotsiaalsete mõjude hinnangu koostaja leiab, et vajalikust elamu- ning üldmaa funktsiooniga alast „üle jäävat,“ maa- ala ei ole selle väikse pindala tõttu mõistlik ühiskondlike ehitiste jaoks reserveerida. Seega on ühiskondlik funktsioon tagatud võimaliku funktsioonina.

Detailplaneeringu lahendusega määratud ehitusõigus kajastub Põhijoonisel.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on korterelamute maa kruntidele Pos 8-10 lubatud:

Kood	Ehitise kasutamise otstarve
11220	Kolme ja enama korteriga elamud
11222	Muu kolme või enama korteriga elamu

Pos 4-7 on lubatud:

Kood	Ehitise kasutamise otstarve
11220	Kolme ja enama korteriga elamud
11222	Muu kolme või enama korteriga elamu
12130	Toitlustushooned
12311	Kaubandushoone
12314	Kiosk
12319	Muu kaubandushoone
12331	Ilu- ja isikuteenuste hoone
12339	Muu teenindushoone
12516	Kergetööstuse hoone (lubatud kingsepatöökoda, rätsep jms)

Pos 3 on lubatud:

Kood	Ehitise kasutamise otstarve
11220	Kolme ja enama korteriga elamud
11222	Muu kolme või enama korteriga elamu
12339	Muu teenindushoone

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on paigutatud olemasoleva krundi äärtesse selliselt, et keskele tekiks meeldiv roheline ruum, mida ei häiriks tänavatelt kostuv liiklusrüü ja parkivad autod. Planeeringuala välisserva on kavandatud kõrghaljastust, mis toimib müratõkkebarjäärina ning ühtlasi tasandab ülaminekut planeeritavatelt kõrgematelt hoonemahtudelt olemasolevatele väiksematele. Planeeritav hoonestus tuleb kõrguslikult liigendada.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Käesoleva töö lisana on osühing Stratumi poolt koostatud liiklusuuring (vt lisad), mille andmetel on planeeringu realiseerumisel isegi suurema liiklusrüüga stsenaariumit kasutades uuringuala piirkonnas ristmikel liiklusolukord normaalne.

Peamisi juurdepääse planeeringualale on kaks: tähtsam on Turu - Rebase tn ristmiku kaudu ja alternatiivne juurdepääs Turu – Sõbra ristmiku kaudu. Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele on lahendatud Turu, Rebase ja Siili tänavate kaudu. Juurdepääsud tänavast eemal olevatele elamukruntidele lahendatakse servituutidega, et vähendada mahasõite tänavale. See tagab jalakäijatele ning sõidukitega liikujatele suurema ohutuse.

Liiklusuuringu tulemustest lähtuvalt on põhikaardile kantud Rebase-Turu ristmiku foorijuhitavaks ristmikuks rekonstrueerimise skeem.

Teenindava transpordi juurdepääs haljasalale (Vt- Põhijoonis) tuleb lahendada kõnniteedelt, mille konstruktsioon peab vastama teenindussõidukitele. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

Parkimine on lahendatud omal krundil ning pos 10 puhul osaliselt naaberkrundil pos 9 (vt joonist- Põhijoonis), parkimiskohtade paigutus täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Parkimine on kavandatud osaliselt hoone mahus. Käesolev detailplaneeringu lahendus lähtub Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ehitise asukoht "vahevöönd".

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Variant 1

Krundi pos. nr	Ehitise liik	Arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	-	-	-	-
2	-	-	-	-
3	projekteeritav >3 toaline korter	44 x 0,9	42	81
	lasteaed	777 x 1/300		
4	projekteeritav >3 toaline korter	34 x 0,9	39	39
	kauplus, uus	684 x 1/80		
5	projekteeritav >3 toaline korter	24 x 0,9	25	30
	kauplus, uus	311 x 1/80		
6	projekteeritav >3 toaline korter	38 x 0,9	44	44
	kauplus, uus	801 x 1/80		
7	projekteeritav >3 toaline korter	38 x 0,9	44	44
	kauplus, uus	801 x 1/80		
8	projekteeritav >3 toaline korter	43 x 0,9	39	39
9	projekteeritav >3 toaline korter	23 x 0,9	21	24
10	projekteeritav >3 toaline korter	41 x 0,9	37	34
KOKKU			291	335

Äripinna parkimise arvutusel on arvestatud ehitise liigina kauplust kui suurimat parkimiskohtade arvu vajavat võimalikku funktsiooni. Pos 10 elanikel on puudu olevad parkimiskohad tagatud krundil pos 9.

Variant 2

Krundi pos. nr	Ehitise liik	Arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	-	-	-	-
2	-	-	-	-
3	projekteeritav >3 toaline korter	44 x 0,9	42	81
	lasteaed	777 x 1/300		
4	projekteeritav >3 toaline korter	39 x 0,9	35	39
5	projekteeritav >3 toaline korter	27 x 0,9	24	30
6	projekteeritav >3 toaline korter	45 x 0,9	41	44
7	projekteeritav >3 toaline korter	45 x 0,9	41	44
8	projekteeritav >3 toaline korter	43 x 0,9	39	39
9	projekteeritav >3 toaline korter	23 x 0,9	21	24
10	projekteeritav >3 toaline korter	41 x 0,9	37	34
KOKKU			280	335

Pos 10 elanikel on puudu olevad parkimiskohad tagatud krundil pos 9.

Vastavalt liiklusuuringu soovitudele ei ole tänava-äärne parkimine Rebase, Siili ja Sõbra tänaval lubatud, lubada võib seda uuringu alasse jäävatel Kuu, Vaba ja Sassi tänava lõikudel. Sassi tänaval saaks vajadusel tänava-äärset parkimist kasutada ka liikluse rahustamise võttena.

Hoonetesse tuleb projekteerida õuealalt mugava juurdepääsuga jalgrataste ja muude liikumisvahendite hoiuruumid ning hoonetevahelisele alale tuleb projekteerida jalgrataste ajutiseks kinnitamiseks parkimise raamide või varjualuste asukohad.

Kergliiklus planeeritaval alal on lahendatud eraldiseisvatel kõnniteedel ning ka segaliiklusena parklate juurdepääsu teedel. Põhilised kergliiklusteed sisenevad alale kvartali nurkadest luues ühenduse jõeäärse kallasrajaga ning ümbritsevate äriettevõtetega.

Kõik juurdepääsud on planeeritud kahesuunalistena ning pööretele piiranguid ei planeerita.

Soovitav on projekteerimise etapis kasutada liikluse rahustamise meetmeid.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava ala haljaspinna osakaal (koos veeladega) on minimaalselt ca 48%. Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal tuleb maksimaalselt säilitada arvestades, et puude juurekaelast ca 3 m ulatuses tuleks säilitada olemasolev maapinna kõrgus. Lubatud on likvideerida otseselt hoonete või teede alale jäävad puud. Tagada tuleb säilivate puude kasvutingimused ning ehitustööde ajal tuleb kasutada kaitsemeetmeid (tüve-, võra- ja juurestiku kaitse).

Väliruumi lahendus täpsustub ehitusprojekti staadiumis koos pos 3 ja 4 ehitusprojekti koostamisega. Haljasalale tuleb koostada kujundusprojekt. Ca 25 % planeeritavast alast tuleks katta kõrghaljastusega. Haljastamisel tuleks kasutada nii leht- kui okaspuid. Okaspuid peaks olema vähemalt 20% istutatavatest puudest. Illustratiivne maastikukujunduslik lahendus on kajastatud Põhijoonisel. Kõrghaljastus on planeeritud peamiselt üldkasutatavale maale ning elamukruntide planeeringuala piiri poolsesse ossa. Suuremad kõrghaljastatud alad planeeringuala lõuna ning põhjaosas on puhvertsooniks elamuala ning ärihoonete teeninduskülgede vahel. Igihaljast kõrg- ja madalhaljastust tuleb rajada planeeringuala idapoolsele väikeelamutega külgnevale alale, et tagada elanikele aastaringelt suurem privaatsus ja kaitse autode heitgaaside eest.

Keskele haljasalale tuleb projekteerida laste mängualad. Soovitav on projekteerida kujunduselemendina veesilmad ning kelgunõlvad. Need peavad olema lahendatud ka väiksemate laste jaoks ohutult. Tagada tuleb mängualad nii 3-6 aastastele kui ka 7-12 aastastele lastele. Mänguväljakute juurde ja mujale haljasalale tuleb paigutada istumiskohti. Ehitusprojekti mahus tuleb anda istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus jm parameetrid vastavalt Tartu linna ehitusmäärusele ning EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt".

Kuna ühiskasutuses olevat haljasala planeeringuala keskel võib kasutada ka lastehoiuteenuse pakkuja tuleb selle kujundamisel arvestada sellisele tegevusele kehtivate nõuetega.

Sotsiaalsete mõjude hinnangust lähtuvalt võiksid lisaks eelnevale lastehoiuasutuse olemasolul planeeringualal asuda erinevad atraktsioonid – kiiged, ronimisvahendid jne. Parkimisalad ja sõiduteed on soovitatav mänguväljakutest eraldada näiteks madalakasvulise ja tiheda haljastusega.

Üldmaa pos. 1 kasutamine ja hooldamine jagatakse kõigi planeeritud elamukruntide elanike vahel. Üldmaa pos. 2 kasutus ja hooldamine jagatakse pos 8-10 kruntide elanike vahel.

Olemasoleva maapinna kõrgus Rebase tn 23a krundil on ca 32,3-36,9 m. Eeldatavalt tuleb maapinda tõsta aladel, kus see on madalam Emajõe kõrgveepiirist (abs 34 m) ehk ca 2/3 ulatuses krundi pindalast. Maapinda on lubatud tõsta kuni 34,2 meetrini. Haljasaladel on lubatud kelgunõlvade rajamiseks maapinda rohkem tõsta, täpsem lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis. Tagada tuleb sademevee äravool ning välistada selle valgumine naaberkruntidele.

Planeeritava kõrghaljastuse asukoht joonisel on illustratiivne. Lahendus täpsustub detailplaneeringu ja ehitusprojekti staadiumis.

4.6. Tuleohutus ja ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Tulemüür tuleb rajada krundi osasse, kus hooned ehitatakse krundi piiril kokku. Vt – Põhijoonis. Tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Sassi tn kinnistute alale on võimalik liigse sademevee ärajuhtimiseks rajada drenaaž ja sademeveetorustik, mille eesvooluks on Rebase tn sademeveetorustik.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Rebase tn 23a krundi kohta on aastal 2011 Aktsiaselts EcoPro poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) paragrahvi 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhindang seaduse paragrahvi 6 lõikes 2 nimetatud ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruses nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" sätestatud tegevuste puhul. Infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena on määruses nimetatud muuhulgas elamurajooni projektide arendamine.

Arvestades planeeringu iseloomu, sellega kaasnevat keskkonnamõju ja mõjutatavat ala, ei kavandata antud juhul detailplaneeringuga tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju.

Vastavalt Tartu Linnavolikogu 14.02.2013. otsusele nr 448 ning keskkonnamõju hindamise eelhindangule ei ole KSH algatamine planeeringule vajalik.

Keskkonnatingimused reostuse likvideerimiseks ning maa-ala kasutusele võtuks elamumaana:

- Maa-alal tuleb likvideerida olemasolev pinnasereostus vastavalt Aktsiaselts EcoPro 2011 koostatud jääkreostuse uuringus (vt Lisad) toodud ettepanekutele saneerimiseks.
- Ehitustegevusega kaasnevate negatiivsete mõjude vältimiseks kasutada kaasaegseid tehnoloogilisi lahendusi. Tekkivaid ehitusjätmeid käidelda nõuetele vastavalt, vältida ümbritseva keskkonna reostamist.
- Krundisisestel sõidutee ja parkla aladel kogunev sajuvesi tuleb juhtida läbi liiva ja õlipüüdurite sademeveekanaliseerimiseks.

- Tekkivate jäätmete kogumiseks on ette nähtud jäätmekonteinerid. Jäätmete kogumine ja edasine käitlus peab olema kooskõlas Tartu linna jäätmehoolduseeskirjaga.

4.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse lahenduse koostas Osühing Arhitektuuribüroo Pluss.

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada kõrgveepiiriga abs 34 m.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Arhitektuurinõuded kajastuvad Põhijoonisel.

Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi seadmise lõplik vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus koos tehnovõrkude lahenduse planeerimisega. Sõidukite juurdepääs elamukruntidele, millel puudub otsene ühendus tänavamaaga lahendatakse servituutidega. Samuti lahendatakse servituutidega elamukrunte läbivad jalakäijate liikumisteed.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritav ala asub perspektiivses aktiivses elu- ja äripiirkonnas. Turvalisuse tõstmiseks tuleb planeeritavate hoonete sissepääsud valgustada. Oluline on üldkasutatavate alade korrashoid. Kasutatavad materjalid peavad olema kvaliteetsed ning vastupidavad.

Sotsiaalset kontrolli aitab suurendada planeeritava ala funktsioonide mitmekesisus. Kvartali keskne haljasala on hästi jälgitav elamute akendest. Säilib olemasolev tänavavalgustus.

4.12. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused ja realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuala võib hoonestada etapiti kruntide kaupa. Esimeses järjekorras ehitatakse välja alad, kus hetkel olemasolevat hoonestust ei paikne. Parklad on lubatud välja ehitada koos iga vastava hoone ehitusega.

Väljaehituse etappide ettepanek:

I pos 8 ja 9

II pos 10 ja 2

III pos 7

IV pos 6

V pos 5 ja 4

VI pos 3. Selles etapis toimub ka haljasala pos 1 lõplik väljaehitamine.

Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Haljasala pos 1 osad võib vastavalt vajadusele ehitada välja ka varasemates etappides.

Tartu linnale ei kaasne kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ning vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringu realiseerumisel (ehitusperiood) tekkivad võimalikud kahjud tuleb hüvitada vastavalt kehtivatele seadustele ettenähtud korras, võimalike kahjude hüvitajateks määratakse kinnistute igakordsed omanikud.

Detailplaneeringu realiseerumisest huvitatud isikute kohustuseks on:

- vajalikus mahus tehnotrasside rajamine. Planeeritud hoonestusõiguse realiseerimiseks tuleb rajada tehnovõrgud kuni liitumispunktini.

Avalikult kasutatavad tänavad ja jalgteed ehitab välja Rebase tn 23a krundi igakordne omanik ning nende üleandmine linnale toimub krundi igakordse omaniku poolt tasuta. Kavandatud kruntimine toimub Rebase tn 23a krundi igakordse omaniku kulul. Turu tn ja Rebase tn ristmiku rekonstrueerimise, krundisiseste sõiduteede, kergliiklusteede, haljasalade (koos planeeritud kõrghaljastusega) ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on vastava krundi, mille ehitusõiguse realiseerimiseks on tegevus vajalik, igakordsel omanikul.

III Joonised

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Olemasolev olukord M 1:1000

Joonis 3. – Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000

Joonis 4. – Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5. – Planeeringulahenduse illustratsioon

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Olemasolev olukord M 1:1000

Joonis 3. – Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000

Joonis 4. – Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5. – Planeeringulahenduse illustratsioon