

# TARTU LINNAS REBASE TN 18A KRUNDI DETAILPLANEERING

## ESKIISLAHENDUS

OÜ Hendrikson & Ko  
Raekoja plats 8, Tartu  
Lennuki 22, Tallinn  
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr: 2038/14

Projektijuht ja koostaja: Jaana Veskimeister

---

Tartu 2014



## SISUKORD

<b>A - SELETUSKIRI .....</b>	<b>5</b>
1 SISSEJUHATUS .....	5
1.1 Planeeringu koostamise alus ja eesmärk.....	5
1.2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid, kirjavahetus ja geodeetiline alusplaan...	5
2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS JA SEOS KONTAKTVÖÖNDIGA.....	6
2.1 Asukoht ja andmed, ala kirjeldus.....	6
2.2 Kitsendused .....	7
2.3 Seos kontaktvööndiga .....	7
3 PLANEERIMISETTEPANEK.....	8
3.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	8
3.2 Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	8
3.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	9
3.4 Liikluskorraldus .....	9
3.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	9
3.6 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus ning tuletõrje veevarustus.....	9
3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	9
3.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	10
3.9 Servituutide vajaduse määramine.....	10
3.10 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused 10	
3.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	10
3.12 Planeeringu elluviimise võimalused .....	11
<b>B - JOONISED .....</b>	<b>12</b>
1. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500.....	13
2. PÕHIJONIS. ESKIISLAHENDUS M 1 : 500.....	14
<b>C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....</b>	<b>15</b>
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	15





## A - SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

#### 1.1 Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond.

Planeeringualaks on krunt Rebase tn 18a (kt 79508:052:0008), mis asub Karlova linnaosas Emajõe ja Rebase tn vahelisel alal.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavolikogu 22.04.2010 otsusega nr 62 kehtestatud Sõpruse silla paadisadama detailplaneering. Nimetatud detailplaneeringu realiseerimisele on asutud: moodustatud on katastriüksused, käib sadama ehitus. Sõpruse silla paadisadama detailplaneeringus tähistatud Pos 3 on katastriüksuste moodustamise tulemusel saanud aadressiks Rebase tn 18a.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kehtiva Sõpruse silla paadisadama detailplaneeringu lahendust Rebase tn 18a krundi osas, määrates ehitusõiguse tankla ning tankla ja sadama teenindamiseks vajaliku hoone rajamiseks. Detailplaneeringuga ei muudeta krundi piire, juurdepääsu ega tehnovõrkude põhilahendust. Viimase osas on tehakse täpsustav täiendatud lahendus (edaspidise planeerimise käigus).

Vastavalt *planeerimisseaduse* § 24 lg 6 muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering. Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub seega Sõpruse silla paadisadama detailplaneering Rebase tn 18a krundi ulatuses kehtetuks.

#### 1.2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid, kirjavahetus ja geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele järgmised dokumendid:

- Tartu linna üldplaneering;
- Sõpruse silla paadisadama detailplaneering. Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, 2010;
- Sõpruse silla paadisaama projekti asendiplaan. OÜ Eesti Veeprojekt, 2013;
- Tuule- ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas. Hea Uus Linn OÜ, 2013.



Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 20.02.2014 otsus nr 44 „Rebase tn 18a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt väljastatud geodeetilist alusplaani. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja seos kontaktvööndiga

### 2.1 Asukoht ja andmed, ala kirjeldus

Planeeringuala asub Karlova linnaosas Emajõe ja Rebase tn vahelisel alal, v.t skeem 1.



Skeem 1. Rebase tn 18a paiknemine on tähistatud punase ringiga.

Rebase tn 18a krunt on moodustatud kehtiva Sõpruse silla paadisadama detailplaneeringu alusel (kehtivas planeeringus tähistatud Pos 3). Tabelis 1 on toodud moodustatud Rebase tn 18a krundi andmed.

Tabel 1. Planeeringualal asuva Rebase tn 18a krundi andmed

<b>Address/nimetus</b>	<b>katastritunnus</b>	<b>Pindala</b>	<b>Maakasutuse sihtotstarve</b>
Rebase tn 18a	79508:052:0008	604 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%

Rebase tn 18a krunt paikneb Rebase tn 18 krundi sees. Juurdepääs on Rebase tänavalt servituudiga läbi Rebase tn 18 krundi. Krundil kasvab puu ja põõsad. Maapinna kõrgusarvud jäävad vahemikku 32,72-34,41m/abs. Keskmise kõrgus on veidi üle 33m/abs.

Alale ei jää ega läbi ühtegi tehnoõrku. Kõik vajalikud tehnoõrgud on mõni meeter lõunapool asuva Rebase tänava alal.

## 2.2 Kitsendused

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused, mis on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringualale ulatuvad kitsendused

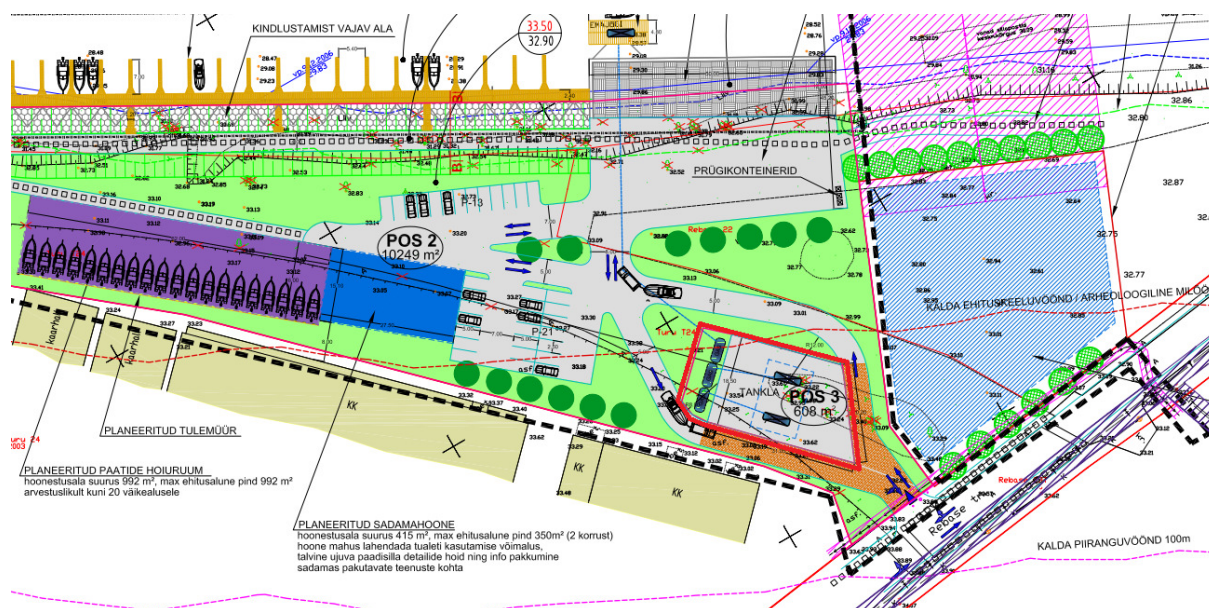
<b>Kitsendus</b>	<b>Ulatus</b>	<b>Alus</b>
Emajõe piiranguvöönd	100m tavalisest veepiirist	Looduskaitseaduse §37 lg1 p2
Emajõe ehituskeeluvöönd	50m tavalisest veepiirist	Looduskaitseaduse §38 lg1 p3
Emajõe veekaitsevöönd	10m tavalisest veepiirist	Veeseadus §29 lg 1 p2
Emajõe kallasraja ulatus	10m kaldanõlva ülemisest servast	Veeseadus §10 lg 2 p1
Arheoloogiline miljöopiirkond	50m tavalisest veepiirist	Tartu linna üldplaneering, ptk 5.1.14

## 2.3 Seos kontaktvööndiga

Rebase tn 18a krunt jääb alale, kus kehtib Tartu Linnavolikogu 22.04.2010 otsusega nr 62 kehtestatud Sõpruse silla paadisadama detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Emajõe äärde Sõpruse silla lähedusse paadisadama ning veesõidukite tankla kavandamine. Rebase tn 18a krundile (kehtivas planeeringus Pos 3) oli kavandatud automaattankla suurima ehitusaluse pindalaga 133 m<sup>2</sup>. Ala analüüs, arvestades kontaktvööndit, ja tanklale sobiva koha määramine teostati kehtiva Sõpruse silla paadisadama detailplaneeringu raames.

Käesolev detailplaneering arvestab realiseerimisel oleva sadama ja sellest tulenevate vajadustega ning näeb ette lisaks tanklale täiendava hoonestuse rajamise.

Varasemalt koostatud põhilahenduse väljavõtte on nähtav skeemil 2, olemasolev olukord on kajastatud joonisel 1.



Skeem 2. Väljavõtte kehtivast Sõpruse silla paadisadama detailplaneeringust. Rebase tn 18a planeeringuala on tähistatud punase joonega.

### 3 Planeerimisettepanek

#### 3.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga ei muudeta Rebase tn 18a krundi piire. Katastrisse on kantud ärimaa pindalaga 604 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeeringuga määratakse ehitusõigus tankla ning tankla ja sadama teenindamiseks vajaliku hoone rajamiseks. Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel tabelis. Teenindushoonesse on kavandatud bensiinjaama ja sadamat toetavad tegevused nagu kauplus, tankla kassa, valvuri ruum, WC jm.

Krundile on lubatud rajada ka erinevaid (tehno)rajatisi, mis toetavad või sobivad planeeritud tegevusega (elektriautode toide, tolmuimeja kasutus vmt).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus (teenindushoone) ja varjualune tuleb rajada hoonestusala piirides. Erinevad (tehno)rajatised võivad paikneda väljaspool hoonestusala.

Planeeringu joonisel on näidatud kütusemahutite põhimõtteline asukoht (maa-ala) ja torustik. Mahutite maa peale või alla paigutamine otsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt tehnilistest võimalustest. Planeeringuga ei piirata kütusemahutite arvu. Lahenduses on näidatud ka kehtiva Sõpruse silla paadisadama detailplaneeringuga kavandatud paatide tankimiskai juurde suunduv kütusetorustik.

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Teenindushoone koos varjualuse ja tankimisautomaatidega peavad stiililt sobima omavahel ja ümbritsevasse keskkonda;
- Hoone ja varjualuse paigutus ning arhitektuurne ja konstruktiivne lahendus peavad võimaldama katusepindade optimaalseimat ärakasutamist päikeseenergia tootmiseks;
- Lubatud korruselisus: üks maapealne korrus;
- Hoone ja varjualuse suurim lubatud absoluutkõrgus on 40,5m. Tehnilised seadmed (nt päikesepaneelid ja nende konstruktsioon) võivad ulatuda üle suurima lubatud kõrguse;
- Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed: rajatis vedel- või gaasikütuse hoidmiseks (24221), kaubandushooned (12310), teenindushoone (12330), teed (21100). Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad planeeritud tegevusega;
- Katusekalded: vaba;
- Katuseharja kulgemise suund: vaba;
- Katuse tüüp: vaba;
- Katusekatte materjal: vaba;
- Välisviimistluse materjalid: kvaliteetsed esinduslikud materjalid (puit, kivi, krohv, tellis, metall (ka kombineeritult)). Mitte kasutada matkivaid materjale ja profiilplekki;
- Kohustuslik ehitusjoon: puudub;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestusega, et kogu ala tuleb tõsta vähemalt absoluutkõrgusele 34,00m.



### 3.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud tankla ja varjualusega koos tekkivast terviklahendusest, mis võimaldab mugava tankimise ja sujuva liikluse.

Hoonestusala on seotud krundipiiridega.

### 3.4 Liikluskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs Rebase tänavalt. Säilitatud on kehtivas Sõpruse silla paadisadama detailplaneeringus välja töötatud põhimõte, kus ühesuunaline liiklus on suunatud ümber Rebase tn 18a krundi.

Teenindushoone külastaja saab parkida auto mahutite maa-ala kõrval olevale alale, kus on ette nähtud 3 parkimiskohta. Projekteerimisel soovituslikult arvestada liikluskorraldusliku võimalusega jätta auto ka kauplushoone ette.

Parkimisnorm teenindusjaamale ja tanklale vahevööndis on 3 kohta (hoone 60m<sup>2</sup>, norm 1/20).

### 3.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Rebase tn 18a krundile on piirete paigaldamine keelatud, v.a mahutite ümber ohutuse tagamiseks juhul, kui projekteeritakse maapealsed mahutid.

Valdav enamus krundist on ette nähtud katta asfalkattega. Projekti käigus, kui selgub täpne mahutite asukoht ja paiknemine, lahendada võimalusel põõsarinde või püsikute kavandamine mahutite maa-alal.

### 3.6 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus ning tuletõrje veevarustus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

Tankla tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“.

Välikututuseks vajalik vesi saadakse Rebase ja Siili tn nurgal paiknevast olemasolevast hüdrandist, mis jääb ca 70m kaugusele planeeringualast.

### 3.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alale ei jää ega läbi ühtegi tehnovõrku. Kõik vajalikud tehnovõrgud on mõni meeter lõunapool asuva Rebase tänava alal.

Tehnovõrkude lahendus antakse edasise planeerimise käigus.

### **3.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamist.

Sademeveed planeeringualal tuleb kokku koguda restkaevudega ja juhtida läbi õlipüüdja sademeveekanaliseerimiseks.

Kuna alal võib esineda pinnasereostus, tuleb enne ehitustööde algust välja selgitada võimalik reostus ja selle ulatus ning reostus nõuetekohaselt likvideerida.

Soovitav on kütusemahutid kavandada topeltkorpusega, et ühe korpuse purunemise korral jääks kütus korpustevahelisse ruumi ja andur saab teavitada juhtunud rikkedest. Mahutite sektsioonid varustada õhutustorustikuga.

Tankla ja hoone juurde näha ette prügikonteinerid klientidele, lisaks kavandada konteiner teenindushoonele selle tegevusest tuleneva prügi kogumiseks.

### **3.9 Servituutide vajaduse määramine**

Vajadus on määrata juurdepääsuservituut, et tagatud oleks juurepääs läbi Rebase tn 18 krundi.

Teiste servituutide vajadus määratakse edasise planeerimise käigus.

### **3.10 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Mahutite maa-ala jääb osaliselt Emajõe kalda ehituskeeluvööndisse. Samuti on lubatud erinevate tehnoarajatiste kavandamine väljapoole hoonestusala. Vastavalt *looduskaitseaduse* § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Planeeritav krunt paikneb osaliselt Tartu arheoloogilise miljööpiirkonna alal. Kõik kaevetööd tuleb eelnevalt kooskõlastada linnaarheoloogiga vajalike uuringute iseloomu määramiseks.

### **3.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendab planeeritud teenindushoone ööpäevaringne kasutus. Projekteerimisel näha ette videovalve.

Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil (tankerite juures, teenindushoone ümbruses).

### **3.12 Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja tankla ei kahjustaks naaberkrundi kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Oluline on tagada vaba juurdepääs Rebase tn 18 krundile.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetse ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt või krundi omaniku tahte kohaselt.

Vastavalt Keskkonnaministri 02.08.2004 määrusele nr 10 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ on välisõhu saasteluba nõutav, kui naftasaaduste terminaali või tankla summaarne laadimiskäive on 2000 m<sup>3</sup> aastas.

Välisõhu saasteluba on nõutav ka siis, kui lenduvate orgaaniliste ühendite heitkogus on üle 100 kg aastas.



## **B - JOONISED**

- |                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| 1. Olemasolev olukord         | M 1 : 500 |
| 2. Põhijoonis. Eskiislahendus | M 1 : 500 |

**1. Olemasolev olukord M 1 : 500**

## **2. Põhijoonis. Eskiislahendus M 1 : 500**

## **C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED**

### ***1 Kooskõlastuste kokkuvõte***