

Töö nr: 20DP04
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu Linnavalitsus

Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala

DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Planeerija-maastikuarhitekt

/Tanel Breede/

Tartu 2005

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	4
1	SISSEJUHATUS	4
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	4
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i>	4
2.2	<i>Kirjavahetus</i>	4
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1	<i>Alusplaan</i>	4
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	4
3.3	<i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed</i>	5
3.4	<i>Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks</i>	5
3.5	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	6
3.6	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	7
3.7	<i>Arhitektuurnõuded ehitistele</i>	8
3.8	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	9
3.9	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	10
3.10	<i>Ehitistevahelised kujud</i>	11
3.11	<i>Tehnovõrgud ja rajatised</i>	11
3.12	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	13
3.13	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus</i>	14
3.14	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	14
3.15	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	14
3.16	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	14
B	JOONISED	16
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	16
2	LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:5000	17
3	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000	18
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	19
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:1000	20
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500	21
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	22
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	22
	TARTU LINNAVALITSUSE LINNAMAJANDUSE OSAKONNA KOOSKÕLASTUSLEHT	23
2.	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	24
3.	TARTU TERVISEKAITSETALITUSE TARTUMAA OSAKONNA KOOSKÕLASTUS	25
4.	TARTUMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS	26

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Karlova linnaosas krunte Rebase 25 ja 27 ning lähiala. Planeeringuala suuruseks on ca 6,6 ha.

Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine korterelamute projekteerimiseks ja püstitamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalikogu 18. märtsi 2004. a otsus nr 267 ja selle lisana (lisa nr 4) väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 1999. a määrusega nr 99;
- *Teguri 55A ja 57 kruntide ning lähiala detailplaneeringu eskiislahendus*, heaks kiidetud Tartu Linnavalitsuse 22. juuli 2004 korraldusega nr 1396.
- *Tartu Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste planeering*, kehtestatud Tartu Linnavalikogu 13. veebruari 2003. a määrusega nr 21.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Aluskaardiks on võetud Tinter-Projekt OÜs (litsents nr 355 MA) 2004. a. mais mõõdistatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 348-04-GEO.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piiriks on põhjas ja idas Suur-Emajõgi ja läänes nn sadamaraudtee. Krundi Rebase 25 pindala on 28 320 m² ja maakasutuse sihtotstarve 100% tootmishoonete maa. Krundi Rebase 27 pindala on 10 904 m² ning maakasutuse sihtotstarve 100% tootmishoonete maa. Krundi Rebase 25 omanik on AS Tarmeko ning

Rebase 27 Tartu linn. Lisaks hõlmab planeeringuala Reformimata riigimaad Rebase tänavast põhjapool, mida piiritlevad Suur Emajõgi, sadamaraudtee ja Rebase tänav.

Planeeringualal on Emajõe ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 m. Planeeritud krunte läbib arheoloogilise kaitsevööndi piir. Krundil Rebase 25 asub puurkaev kaitsevööndiga 50 m.

Planeeringualal on ca 20 hoonet (tootmishooned, laod ja kõrvalhooned). Lisaks asub alal ca 90 metallgaraaži, millele krunte määratud ei ole, sest tegemist ei ole hoonetega ehitusseaduse mõistes. Planeeringu koostamise ajal on kõik olemasolevad hooned kasutuseta. Erandiks on jõe ääres asuv MTÜ-le *Tartu Rebase Paadisadam* kuuluv abihoone. Sadama paadisild on ca 90 m pikk ning mahutab ca 25 väikelaeva.

Kõrghaljastust on planeeringuala loodeosas. Ülejäänud alal esineb paari meetri kõrgusi põõsaid ja võsa. Reljeefilt on ala tasane ja madal, kuna asub Emajõe lammialal. Enamus planeeritud maapinnast jääb Emajõe üleujutatava ala piiridesse ja seega kõrgvee ajal on oht üleujutusteks.

Enamik planeeringualal asuvatest tehnovõrkudest on mittetöötavad.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Karlova linnaosa koosneb peamiselt erakruntidest ja nendel asuvatest eramutest ning korterelamutest. Kruntidel esineb rohkelt haljastust. Valdav ehitusmaterjal on puit. Linnaosas esineb ka 5-korruseliste paneelmajade piirkondi. Karlova linnaosa idapoolses osas, kus asub ka käesoleva planeeringu ala, on tööstus- ja ärimaid, mis vahelduvad elamu- ja puhkealadega.

Planeeringuala kontaktvööndis Rebase tänaval asuvad ehitusmaterjale müüvad ettevõtted. Rebase ja Turu tänava ristumiskohal asuvad väikeelamu, teisel pool Turu tänavat aga suured korterelamud. Suurt osa kontaktvööndist hõlmab tööstusmaa, kus hetkel asub AS Tarmeko. Planeeringualast lõunasse Emajõe äärde on moodustumas uus elumupiirkond (vastavalt Teguri 55A ja 57 kruntide ning lähiala detailplaneeringule). Emajõe vastaskaldal asub Ropka-Ihaste luhaniit.

Planeeringuala asub Rebase tänava lõpus. Rebase tänav on Tartu linna üldplaneeringu järgi kõrvaltänav. Sõidutee on asfaltkattega ja planeeringuala piires oleva lõigu laiuseks on ca 7...8 m, kahepoolsed kõnniteed on ca 2 m laiused. Juurdepääs planeeringualale toimub Rebase tänavalt. Põhilised jalakäijate liikumisteed kulgevad paralleelselt tänavatega. Planeeringuala lääneküljes asub nn sadamaraudtee, mida haldab AS Eesti Raudtee. Raudtee alusele maale ei ole moodustatud kinnistut ning nimetatud raudtee on kavas likvideerida 2005. a lõpuks.

Kruntide struktuur ja suurused kontaktvööndis on erinevad ulatudes suurtest, mitme hoonega tööstusmaa kruntidest väikeste, vaid ühe hoone ehitusalust pinda hõlmavateks väikeelamu kruntideks. Kontaktvööndis ei asetse hooned ühtsel ehitusjoonel.

3.4 Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Piirkonna juhtfunktsioonid Tartu üldplaneeringu järgi on tööstusmaa, elamumaa, ärimaa ja avalikus kasutuses olevad vabaõhu puhkuseks kasutatavad maad. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut.

Antud ala asub Emajõe kaldal vaatega teisel pool jõge asuvatele niitudele. Kesklinn on jalgsikäigu tee kaugusel. Liikumine kesklinna muutub meeldivaks jalutuskäiguks pärast pideva kallasraja ehitamist planeeritavast alast kesklinnani ja edasi. Ala läheduses asub suur esmatarbekauplus (*Citymarket*). Seega omab ala kõrget puhke- ning elamumaaväärtust. Planeeringuga tehakse ettepanek ala sihtotstarbe muutmiseks avalikus kasutuses olevast vabaõhu puhkuseks kasutatavast maast korruselamumaaks ning Emajõe ääres ca 25 meetri ulatuses üldmaaks. Ainsale säilitatavale hoonele Emajõe kaldal on määratud ärimaa sihtotstarbe kohviku vms rajamiseks.

Ala elamu- ja üldmaa sihtotstarbeks muutmise kasuks räägib ka asjaolu, et linnavalitsus on võtnud üldiseks suunaks tööstuse äraviimise Emajõeäärsetelt aladelt. Linnavalitsus toetab sarnaselt planeeringualast lõunasse jäävate Teguri 55A ja 57 krundi sihtotstarbe muutmist samuti elamumaaks. Antud alale sobivad tornelamu tüüpi hooned, mis tagavad kesklinnalähedase ja kõrge väärtusega ala optimaalse kasutuse, kuid ei riku samas traditsioonilisi vaateid ega varja Emajõelt linna vaatlemist.

3.5 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavatakse olemasolevad krundid Rebase 25 ja 27 jaotada üheksaks korruselamumaa krundiks, üheks ärimaakrundiks, üheks üldmaakrundiks ja kaheks tootmishoonete maa krundiks. Positsioonil 2 on tõstetud krundi piiri Emajõe poole reformimata riigimaa arvel. Likvideeritava sadamaraudtee koridori ning juurdepääsuks korruselamutele (positsioon 3) on kavatud rajada uus tänav. Kruntideks jaotamine on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Maakasutuse bilanss

<i>planeeritud krundid</i>	<i>Rebase 25 (jaotatav)</i>	<i>Rebase 27 (jaotatav)</i>	<i>reformimata riigimaa</i>	<i>planeeritud krundi pindala kokku</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>
Positsioon 1	-	1602 m ²	-	1602 m ²	100% Th
Positsioon 2	4294 m ²	1616 m ²	4195 m ²	10105 m ²	100% Üm
Positsioon 3	3344 m ²	54 m ²	-	3398 m ²	100% L
Positsioon 4	350 m ²	-	-	350 m ²	100% Ä
Positsioon 5	7 m ²	3923 m ²	-	3930 m ²	100% EK
Positsioon 6	9 m ²	3528 m ²	-	3537 m ²	100% EK
Positsioon 7	3048 m ²	-	-	3048 m ²	100% EK
Positsioon 8	3076 m ²	-	-	3076 m ²	100% EK
Positsioon 9	2976 m ²	-	-	2976 m ²	100% EK
Positsioon 10	3253 m ²	-	-	3253 m ²	100% EK
Positsioon 11	2724 m ²	181 m ²	-	2905 m ²	100% EK
Positsioon 12	2473 m ²	-	-	2473 m ²	100% EK
Positsioon 13	2736 m ²	-	-	2736 m ²	100% EK
Positsioon 14	-	-	2586 m ²	2586 m ²	100% Th
Positsioon 15	-	-	2649 m ²	2649 m ²	100% Üm
Positsioon 16	30 m ²	-	-	30 m ²	100% Th

<i>planeeritud krundid</i>	<i>Rebase 25 (jaotatav)</i>	<i>Rebase 27 (jaotatav)</i>	<i>reformimata riigimaa</i>	<i>planeeritud krundi pindala kokku</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>
Planeeringu- eelne pindala	28 320 m ²	10 904 m ²			
Planeeringu- eelne sihtotstarve	100% Th	100% Th			

Th - tootmishoonete maa 0030; Üm – üldmaa 0051; EK – korruselamumaa 0011; Ä – ärimaa 002; L – Transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

3.6 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud: 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud kõrgus; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Tabel 2

Kruntide ehitusõigus

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>
Positsioon 1	1602 m ²	100% Th	3	230 m ²	8 m
Positsioon 2	10105 m ²	100% Üm	-	-	-
Positsioon 3	3398 m ²	100% L	-	-	-
Positsioon 4	350 m ²	100% Ä	1 põhihoone	125 m ²	6 m
Positsioon 5	3930 m ²	100% EK	1 põhihoone	1...5 korrus 420 m ² 6...8 korrus 550 m ²	27 m
Positsioon 6	3537 m ²	100% EK	1 põhihoone	1...5 korrus 420 m ² 6...8 korrus 550 m ²	27 m
Positsioon 7	3048 m ²	100% EK	1 põhihoone	1...5 korrus 420 m ² 6...8 korrus 550 m ²	27 m
Positsioon 8	3076 m ²	100% EK	1 põhihoone	1...5 korrus 420 m ² 6...8 korrus 550 m ²	27 m
Positsioon 9	2976 m ²	100% EK	1 põhihoone	1...5 korrus 420 m ² 6...8 korrus 550 m ²	27 m
Positsioon 10	3253 m ²	100% EK	1 põhihoone	1...5 korrus 420 m ² 6...8 korrus 550 m ²	27 m
Positsioon 11	2905 m ²	100% EK	1 põhihoone	700 m ²	27 m
Positsioon 12	2473 m ²	100% EK	1 põhihoone	700 m ²	27 m
Positsioon 13	2736 m ²	100% EK	1 põhihoone	700 m ²	27 m
Positsioon 14	2586 m ²	100% Th	5 hoonet	1000 m ²	10 m
Positsioon 15	2649 m ²	100% Üm	-	-	-
Positsioon 16	30 m ²	100% Th	1 hoone	20 m ²	4 m

Üm – üldmaa 0051; EK – korruselamumaa 0011; Ä – ärimaa 002; L – Transpordimaa 007; Th - tootmishoonete maa 0030 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

Positsioonile 1 on kavandatud tootmishoonete maa krunt sadama tarbeks. Krundile on kavandatud sadamahoone, paatide remontimishoone ning kuurid. Planeeringuga ei kavandata positsioon 1 maapinna täitmist.

Positsioonil 4 säilib olemasolev 1,5 korruseline (üks täiskorrus ja katusealune korrus) hoone, mida võib renoveerida vastavalt tabelis 2 esitatud ehitusõigusele. Ülejäänud planeeringualale jäävad ehitised kuuluvad likvideerimisele. Plekkgaraažid tuleb teisaldada.

Planeeringualal kavandatakse vähendada Emajõe ehituskeeluvööndi ulatust 50-lt meetrilt 25-le meetrile. 25-meetrise ehituskeeluvööndi puhul jääb hoonete ja Emajõe vahele parajalt suur avalik ala, mida on lihtsam ja odavam hooldada. Hoonete ja Emajõe vahelisele alale sõiduteed ei planeerita ning kergliiklustee tarbeks on tagatud piisavas ulatuses läbipääs. Planeeringus on ehituskeeluvööndi määramise lähtejooneks võetud Eesti põhikaardile kantud tavaline veepiir.

Kruntidele positsioon 5 kuni 13 planeeritakse uued kuni 48 korteriga 6- kuni 8-korruselised korterelamud. Hoone võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sisse, rõdud võivad ulatuda hoonestusala üle. Hoonete jõe- ning tänavapoolsed fassaadid asetsevad kohustuslikul ehitusjoonel. Suurim ehitusalune pindala vastavalt tabelile 2 on antud kruntidel positsioon 5 kuni 10 esimese kuni viienda korruse puhul kuni 420 m² ning kuuenda kuni kaheksanda korruse puhul kuni 550 m² ja kruntidel positsioon 11 kuni 13 kõikide korruste puhul kuni 700 m². Detailplaneeringuga kavandatavad 6- kuni 8-korruselised hooned ei kuulu kõrghoonete klassi.

Reformimata riigimaale likvideeritava sadamaraudtee koridori on planeeritud krunt (positsioon 14) uue 110/10 kV alajaama tarvis. Krunt positsioon 16 on planeeritud uue 10/0,4 kV alajaama tarvis.

Planeeritava ala pinnakõrgused jäävad vahemikku 30.40...34.25 meetrit. Suur-Emajõe 1% üleujutuse tõenäosus on 33.39 m. Sellest lähtuvalt on planeeritud korruselamumaa kruntide maapinna kõrguseks 33.50 m. Emajõeäärse avaliku ala pinnakõrguste muutmist planeeringuga ei seata. Kavandatavate ja rekonstrueeritavate tänavate orienteeruvad pinnakõrgused on esitatud põhijoonisel (vt joonis nr 4).

3.7 Arhitektuurnõuded ehitistele

Hoonete positsioonidel 5 kuni 13 arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. lubatud korruselisus: 6 kuni 8 korrust;
positsioonil 1 suurim korruselisus on 2;
2. lubatud katusekalded: 0...25 kraadi, positsioonidel 1 ja 4 30...45 kraadi;
3. välisviimistluse materjalid: positsioonidel 5-13 kavandatavad hoonete välisviimistlus peab moodustama ühtse ansambli. Keelatud on algupäraseid matkivate materjalide kasutamine;
4. ± 0.00 sidumine 0,2...0,5 planeeritud maapinna kõrgusest;
5. piirded alal on piirete rajamine keelatud, välja arvatud positsioon 1, kus on lubatud läbipaistvad piirded ning positsioon 14 kus on lubatud kõik piirded.

Kruntidele positsioon 5 kuni 13 planeeritud 6- kuni 8- korruselised korterelamud tuleb projekteerida nii, et tekib ühtne arhitektuurne ansambel. Parima arhitektuurse lahendi leidmiseks tuleb korraldada avalik või vähemalt viie maineka arhitekti või bürooga kutsutud arhitektuurikonkurss. Konkursi komisjonis peab olema vähemalt seitse liiget, kellest vähemalt pooled on arhitektid ning üks nendest on Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna esindaja. Konkursi vorm ja tingimused kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna ning linnaarhitektiga.

Kohustuslik ehitusjoon on seatud hoonetele positsioonidel 5 kuni 10 Emajõe poolsesse külge planeeritud krundipiirile ja positsioonidel 11 kuni 13 kavandatud tänavaga paralleelselt.

Korruselamute keldrikorrusele on planeeritud parklad (parkimiskohtade arv vastavalt tabelile 3).

3.8 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Rebase tänava lõpus. Rebase tänav on Tartu linna üldplaneeringu järgi kõrvaltänav. Sõidutee on asfaltkattega ja planeeringuala piires oleva lõigu laiuks on ca 7...8 m, kõnniteed on ca 2 m laiad. Planeeringuala lääneküljes kulgeb nn sadamaraudtee, mis kavandatakse sulgeda 2005. aasta lõpuks.

Planeeritud Rebase tänava laiuks on 7 m ja kõnniteede laiuks 2 m. Rebase tänava lõppu, Emajõe äärde on planeeritud überpöörämiskoht.

Likvideeritava sadamaraudtee koridori on planeeritud uus tänav, mille sõidutee laiuks on samuti 7 m ning kõnniteede laiuks 2 m. Kõnnitee ja sõidutee eraldamiseks on planeeritud 3 m laiused haljastatud eraldusribad. Tänavale on kavandatud kahepoolne puude allee.

Lisaks on kavandatud uus tupiktänav kruntidele positsioon 6, 7, 12 ja 13 juurdepääsu võimaldamiseks. Tupiktänav sõidutee laiuks on 5 m. Kõnnitee on kavandatud ühepoolselt ning selle laiuks on 2 m. Mõlemale poole sõiduteed jääb 1 m laiune haljastatud eraldusriba, kuhu on võimalik lund vallitada. Tänavale on planeeritud überpöörämiskoht. Ülejäänud kruntide juurdepääsud on kavandatud uuel planeeritud tänavalt ja Rebase tänavalt.

Positsioonile 4 ei ole kavandatud eraldi juurdepääsuteed ega ka parkimiskohti. Kergliiklusega juurdepääsuks saab kasutada Emajõe-äärset ning tupiktänav lõpust algavat kergliiklusele mõeldud teid. Eriveoste, avarii- ja operatiivteenuste juurdepääsuks võib kasutada Emajõe äärde kavandatavat kergliiklusteed.

Positsioonile 1 (paadisadam) on kavandatud juurdepääsutee rebase tänava lõpus asuvast überpöörämiskohast.

Emajõe äärde (positsioon 2 ja 15) on planeeritud katkematu kallasrada. Kergliiklusele mõeldud tee laiuks on 4 m.

Parkimine on ette nähtud krundisisiselt. Siiski on lubatud parkimine ka tänavaalal vastavalt liikluseeskirjale, kui ei blokeerita liiklust ega juurdepääse kruntidele. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt linnatänavate projekteerimismõeldudele: 0.85 parklakohta korteri (48 korterit) kohta. Krundile

positsioon 1 on planeeritud kahe paadikoha kohta üks parkimiskoht. Parkimiskohtade arv on esitatud tabelis 3.

Tabel 3

Vähim parkimiskohtade arv krundil

<i>krundi aadress</i>	<i>parkimiskohti krundil</i>	<i>parkimiskohti hoone all</i>	<i>parkimiskohti kokku</i>
Positsioon 1	14	0	14
Positsioon 5	26	14	40
Positsioon 6	27	14	41
Positsioon 7	25	16	41
Positsioon 8	25	16	41
Positsioon 9	25	16	41
Positsioon 10	27	16	41
Positsioon 11	26	16	42
Positsioon 12	26	16	42
Positsioon 13	25	16	41

Positsioonile 4 ei ole krundisiselt parkimiskohti planeeritud. Selleks on planeeritud avalik 20-kohaline parkla Rebase tänava äärde uue 110 kv alajaama kõrvale.

Kõik teed ja parkimisplatsid on planeeritud tolmuva kōvakattega. Kõik tänavad ja juurdepääsud on planeeritud kahesuunalisena ja pöorete sooritamisel piiranguid ei planeerita. Peamised jalakäijate liikumisteed kulgevad paralleelselt tänavatega ja Emajõega.

Rebase tänaval säilib olemasolev tänavavalgustus, mida vajadusel tuleb uuendada. Tänavavalgustus on planeeritud ka raudteekoridori kavandatud tänavale ja Emajõeäärsele kallasrajale. Krundisiseste parklate valgustus tuleb lahendada kujundusprojekti käigus, orienteeruvad valgustite asukohad on esitatud ka planeeringus tehnovõrkude joonisel (joonis nt 6). Planeeritud valgustusklass on tänavatel A4 sõiduteel ja K5 kõnniteel ning Emajõe-äärsel kergliiklusteel K4.

Positsioon 3 on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks.

3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on määratud istutatav, säilitatav, likvideeritav ja võimaluse korral säilitatav kõrghaljastus. Säilitamisele kuuluvad puud asuvad planeeringualal jõe kaldal, likvideeritavad on otseselt hoonestusala ja tänavate alla jäävad puud. Kuna ala pinnakõrgus on valdavalt madalam Emajõe ülejutatava ala ulatusest tuleb maapinda tõsta ning seega võib tekkida ehituse käigus toimuvatest pinnasetöödest vajadus ka mõne hoonestusala alla mittejäava puu eemaldamise järele. Need puud on märgitud võimaluse korral säilitatavatena.

Planeeringuga on määratud uue kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus. Korruselamukruntidel (positsioon 5...13) ja Emajõeäärsel kallasrajal (positsioon 2 ja 15) tuleb teha kujundusprojekt. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Planeeringuga on näidatud igale korterelamule võimalik lastemänguväljaku asukoht. Tegelik mänguväljaku asukoht ja suurus tuleb lahendada krundi kujundusprojektiga. Mänguväljakuid võib põhimõtteliselt rajada ka jõeäärsele avalikult kasutatavale alale.

Planeeritud ala piiresse jääva Emajõe kaldale tuleb rajada kaldakindlustus (tüüp 3 vastavalt Tartu Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste planeeringule). Kaldakindlustus koosneb kalda alal (kõrgusel 29.16 – 33.40) erosioonitõkkematist, mis on kinnitatud kinnituskonksude ja munakividega.

3.10 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP1. Krundil positsioon 1 ja 4 hoonete planeeritud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

3.11 Tehnovõrgud ja rajatised

3.11.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Enamus planeeringualal asuvatest tehnovõrkudest on mittetöötavad ja märgitud likvideeritavaks. Kõigile hoonetele on planeeritud uued tehnovõrkude ühendused.

3.11.2 Veevarustus

Olemasolev puurkaev krundil Rebase 25 on ette nähtud tamponeerida (vt joonis 6 tehnovõrgud). Olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala kehtib kuni puurkaevu tamponeerimiseni, seega tuleb enne planeeringulahenduse elluviimist puurkaev nõuete kohaselt tamponeerida.

Veevarustus on planeeritud Rebase tänaval asuvast AS-ile Tartu Veevärk kuuluvast veetorst. Planeeritud arvutuslik veetarbimine kogu alale on 152 m³/d.

Veetorstik on planeeritud Rebase tänava ja kavandatud tänavate maa-ala alla. Veetorstiku ringistamiseks tuleb raudteekoridori kavandatud tänava alla planeeritud veetoru ühendada lõuna poole planeeritud elamuala (Teguri 55A ja 57 kruntide ning lähiala detailplaneering) veetoriga.

Ühendused kruntidega on näidatud skemaatiliselt.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud 5 uut hüdranti (vt joonis 6 tehnovõrgud).

3.11.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Planeeringualalt kogunev reovesi on kavandatud juhtida AS-ile Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonitorru, mis asub Rebase tänaval. Planeeritud arvutuslik reoveekogus kogu alale on 152 m³/d. Planeeringuala reoveed tuleb juhtida isevoolsena kavandatud pumplasse (vt joonis 6 tehnovõrgud). Edasi pumbatakse reoveed Rebase tänaval paiknevasse kanalisatsioonitorrustikku. Reoveepumplal on 20-meetrine kuja.

Uus reoveekanalisisatsioonitorstik on planeeritud Rebase tänava ja kavandatud tänavate maa-ala alla. Ühendustorud kruntidega on näidatud skemaatiliselt.

Sajuvesi tuleb koguda ja immutada krundisiseselt. Selleks tuleb võimalikult suur ala krundist jätta pinnaskatttega. Parklatelt ja tänavatelt kogunev sajuvesi tuleb juhtida planeeritud sajuveekanaliseerimisele. Kinnistutelt kogunev sajuvesi juhitakse tänava alla planeeritud kollektorisse ning sealt edasi Emajõkke. Enne kollektorisse suunamist peab olema sajuvesi läbinud kõikidel kruntidel õli- ja liivapüüdurid.

3.11.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Alale on planeeritud uus alajaam (positsioon 16) millest on planeeritud kogu ala elektrivarustus. Alajaama toide on planeeritud „Karlova” 10/6/0,4 kV alajaama 10 kV jaotusseadmest ja planeeritava 110/10 kV alajaama (positsioon 14) 10 kV jaotusseadmest maa-aluste kaabelliinidega.

Kogu alale on planeeritud uus elektrivarustus maa-aluste kaablitega. Elektri kaablid on planeeritud Rebase ja kavandatud tänavate kõnniteede alla. Ühendused kruntidega on näidatud skemaatiliselt. Arvutuslikuks suurimaks võimsuseks on 1500 kW.

AS Eesti Energia kavandab planeeringuala piirkonda uue piirkondliku alajaama (110/10 kV) rajamist. Alajaama ligikaudne ruumivajadus on 2500 m². Uus alajaam (positsioon 14) on planeeritud Rebase tänavast põhjapoolsele jäävale Emajõe ja ehitusmaterjalide kaupluse vahelisele maa-alale, kus praegu asuvad likvideeritava sadamaraudtee harud ning hoonestuseta jäätmaa. Alajaam tuleb nii Rebase tn kui ka Emajõe poolt varjata kõrghaljastusega. Kõrgepingeline õhuliini kaitsevööndisse jäävate puude kõrgus ei tohi ületada 6 m. Linnaehituslike seoste joonisel (joonis nr 2) on esitatud orienteeruv 110/10 kV alajaama toiteliinide asukoht.

Rebase tänaval säilib olemasolev tänavavalgustus, mida vajadusel tuleb uuendada. Kavandatud tänavatele on planeeritud tänavavalgustus. Planeeritud valgustusklass on sõiduteel A4 ja kõnniteel K5. Emajõe äärde kavandatud kergliiklusteele on samuti kavandatud valgustus, planeeritud valgustusklass on K3. Krundisisesed parklaid ja teede valgustus tuleb lahendada krundisiseselt koos kujundusprojektiga, planeeringuga on esitatud orienteeruvad valgustite asukohad.

3.11.5 Soojavarustus

Kehtivas Tartu linna üldplaneeringus kõnealusele alale hoonestust ja seega ka soojavarustust kavandatud ei ole. Vastavalt Tartu linna 2004 aasta üldplaneeringu muutmise ettepanekule on antud ala märgitud kaugkütte piirkonnana. Seega on planeeritud ala soojavarustus kaugkütte baasil. Lähim AS Tartu Energia soojatorustik asub Rebase tänaval ning AS Tarmeko katlamaja krundil Sõbra 56. Kaugkütte teenuse pakkujaks on planeeritud AS Tarmeko.

Uus soojatoru on planeeritud Rebase tänava ja kavandatud tänavate sõidutee alla, millest on planeeritud igale krundile eraldi ühendustorustik.

3.11.6 Telekommunikatsioonivarustus

Kõigile hoonetele on planeeritud uus telekommunikatsioonivarustus. Ühendus on planeeritud Rebase tänaval, ehitusmaterjalide kaupluse sissesõidu juures asuvas telekommunikatsioonikanalisatsioonist.

Telekommunikatsioonikanalisatsioon on planeeritud Rebase tänava ja kavandatud tänavate kõnniteede alla, millest on planeeritud igale krundile eraldi ühendus.

3.11.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 4 on esitatud planeeringuala piires kavandatud tehnovõrkude ligikaudsed pikkused.

Tabel 4

Tehnovõrkude koondtabel		
<i>tehnovõrguliin</i>	<i>pikkus tänava maa-alal</i>	<i>kogupikkus</i>
Veetoru	820 m	1120 m
Kanaliseerimisliin	820 m	1120 m
Survekanaliseerimisliin	60 m	60 m
Sajuveetoru	720 m	1020 m
Telekommunikatsioon	550 m	750 m
Kõrgepinge elektri kaabel	250 m	250 m
Madalpinge elektri kaabel	650 m	920 m
Välisvalgustuse elektri kaabel	1120 m	1340 m
Soojatoru	880 m	1180 m

3.12 Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega tänavalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Krundisiselstel parklatel kogunev sajuvesi tuleb juhtida läbi liiva- ja õlipüüdurite tänaval paiknevasse sajuveekanalisatsiooni. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Korruselamute kruntidele on planeeritud prügi kogumiseks mõeldud jäätmemajad. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Olemasolev puurkaev krundil Rebase 25 on ette nähtud tamponeerida (vt joonis 6 tehnovõrgud). Olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala kehtib kuni puurkaevu tamponeerimiseni, seega tuleb enne planeeringulahenduse elluviimist puurkaev nõuete kohaselt tamponeerida.

Naaberkruntidel asuvad hetkel tööstushooned, kus toimub asfaldi tootmine, puidu töötlemine jms, millega kaasneb müra ja õhusaaste teke. Vastavalt 13.12.2004. a mürataseme mõõtmisele ületab tööstusettevõtetest tingitud müra taotlustaseme arvsuurus planeeritaval II kategooria elamualadel päevasel ajal sätestatud norme. Enne hoonete projekteerimise alustamist on kavandatud elamumaa osas vaja läbi viia keskkonnauuringud. Elamupiirkondadele seatud normidele mittevastava keskkonnaseisundi ilmnemisel likvideerida keskkonda häirivad tegevused või viia ellu kahjulikku mõju leevendavad meetmed. Elamute ehitusloa väljaandmise eelduseks on tõendatud kehtivatele nõuetele vastav keskkonnaseisund planeeringualal.

Vastavalt Tartu Linnavolikogu 01. juuni 2004. a otsusega kooskõlastamisele suunatud Tartu linna üldplaneeringu projektile on planeeringualast idapoolse jäävad olemasolevad tööstusalad märgitud korruselamumaaks. Seega tulevikus naaberladelt müra-, heli-, õhu- ja muu tööstusest tulenev saaste puudub.

Kruntidel positsioon 3, 5 ja 6 asuvad plekkgaraažid, mille alune pinnas võib olla reostunud. Hoonete või rajatiste projekteerimisel nimetatud kruntidele tuleb välja selgitada võimalik pinnase jääkreostus ja selle olemasolul see likvideerida. Raudtee likvideerimisel tuleb arvestada, et raudtee alune pinnas võib olla saastunud. Projekteerimise faasis on vajalikud pinnaseuuringud ning eriline tähelepanu keskkonnanõuete täitmisel. Raudtee aluse pinnase ja muude jääkreostusobjektide puhastamist tohib teostada ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omav ettevõtte. Enne ala elamumaana kasutuselevõtmist tuleb määrata pinnase vastavus elamumaale kehtestatud normidele.

3.13 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Krundid positsioon 2 ja 3 on planeeritud avalikult kasutatavaks. Servituutide seadmise vajadus puudub.

3.14 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutususes olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.16 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Müra-, heli-, tolmu- ja muu saastanormide täitmisel arvestada hetkel kehtivate õigusaktidega, muuhulgas:

- *Rahvatervise seadus (RTI 1995, 57, 978, RTI 1996, 3, 56, RTI 1997, 37/38, 569, RTI 1999, 30, 415, RTI 1999, 88, 804, RTI 2001, 23, 128, RTI 2002, 32, 187, RTI 2002,*

53, 336, RT I 2002, 61, 375, RT I 2002, 63, 387, RT I 2002, 90, 521, RT I 2003, 26, 156, RT I 2003, 26, 160, RT I 2004, 45, 315);

- *Välisõhu kaitse seadus (RTI, 19.05.2004, 43, 298);*
- *Vabariigi Valitsuse 20. septembri 2004. a määrus nr 299 „Paiksetest ja liikuvatest saasteallikatest eralduvate vääveldioksiidi, lämmastikoksiidide, lenduvate orgaaniliste ühendite ja ammoniaagi heidete summaarsed piirkogused ja nende saavutamise tähtsajad”;*
- *Keskkonnaministri 7. septembri 2004. a määrus nr 114 „Lahustite kasutamisel välisõhku eralduvate lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piirväärtused, saasteallikatest eralduvate saasteainete heitkoguste seirenõuded ja heitkoguste piirväärtuste järgimise hindamise kriteeriumid”;*
- *Keskkonnaministri 2. augusti 2004. a määrus nr 97 „Tselluloosi ja tsemendi tootmisel ning puidu töötlemisel välisõhku eralduvate saasteainete heitkoguste piirväärtused toodangu- ja energiaühiku kohta”;*
- *Sotsiaalministri 21. veebruari 2002. a määrus nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine”;*
- *Sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”;*
- *Sotsiaalministri 6. mai 2002. a määrus nr 75 „Ultra- ja infraheli helirõhutasemete piirväärtused ning ultra- ja infraheli helirõhutasemete mõõtmine”;*
- *Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.*

Vastavalt Tartu Linnavolikogu 01. juuni 2004. a otsusega kooskõlastamisele suunatud Tartu linna üldplaneeringu projektile on idapoolsele jäävad naaberalad märgitud korruselamumaa. Seega tulevikus naaberaladelt müra-, heli-, õhu- ja muu tööstusest tulenev saaste puudub.

Enne hoonete projekteerimise alustamist on kavandatud elamumaa osas vaja läbi viia keskkonnauuringud. Elamupiirkondadele seatud normidele mittevastava keskkonnaseisundi ilmnemisel likvideerida keskkonda häirivad tegevused või viia ellu kahjulikku mõju leevendavad meetmed. Elamute ehitusloa väljaandmise eelduseks on tõendatud kehtivatele nõuetele vastav keskkonnaseisund planeeringualal.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike parklate, juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms, sh raudteekoridori kavandatava tänava, tupiktänava ja jõeäärse jalgteede väljaehitamise kohustus on elamute rajajal. Tartu linn võtab pärast väljaehitust avalikud alad üle, kompenseerides nende ehituskulud vastavalt kokkuleppele elamute rajajaga. Enne ehitustegevuse algust tuleb saavutada Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnaga kokkulepe tänavate rajamise küsimuses. Planeeringualal paiknevad plekkgaraažid tekitab krundi valdaja.

Positsioon 2 Rebase 25 krundist võõrandatakse tasuta Tartu linnale. Tartu linn kohustub välja ehitama kallasraja ja muud detailplaneeringujärgsed kaldarajatised planeeritud elamute valmimisega samaks ajaks. Tööde maht täpsustatakse projektiga.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Linnaehituslikud seosed	M 1:5000
3	Olemasolev olukord	M 1:1000
4	Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5	Planeeritud maakasutus	M 1:1000
6	Tehnovõrgud	M 1:500

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhataja asetäitja Rein Haak 21.09.05: joonis 4 Põhijoonis;
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond linnaarhitekt Tiit Sild 21.09.05: joonis 4 Põhijoonis;
- Tartumaa Päästeteenistuse juhtivinspektor Peeter Kaitsa 16.09.05: joonis 4 Põhijoonis;
- Tartu Tervisekaitsetalituse Tartumaa Osakonna juhtivinspektor Valentina Orav 11.02.05: eraldi lehel
- Tartumaa keskkonnateenistuse peaspetsialist Ivo Ojamäe 11.03.05: joonis 4 Põhijoonis; eraldi kirjaga nr 41-12-3/1464

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- ASi Tartu Veevõrk info- ja arendusosakonna arendusjuhi kt Peeter Pindma 06.12.04: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*
- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 06.12.04: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
- Elion Ettevõtte AS, sideliiniinsener Valdur Lints 10.12.04: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
- AS Tartu Keskkatlamaja võrguhaldusosakond Ülar Roose 08.12.04: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

Tartu linnavalitsuse linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht

2. Koostöö planeeringu koostamisel

3. Tartu Tervisekaitsetalituse Tartumaa osakonna kooskõlastus

4. Tartumaa keskkonnateenistuse kooskõlastus