

I Sisukord

II SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
1.1. Koostamise alused ja lähtedokumentid	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	19
4.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	20
4.10. Servituutide vajaduse määramine	20
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
4.12. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused ja realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	21
III KOOSKÕLASTUSED	23
IV JOONISED	24
Joonis 1. – Situatsiooniskeem	25
Joonis 2. – Olemasolev olukord M 1:1000	26
Joonis 3. – Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	27

Joonis 4. – Põhijoonis M 1:1000.....	28
Joonis 5. – Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000	29
Joonis 6. – Tehnovõrkude planeering M 1:1000	30

II Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Tartu Linnavolikogu 14.02.2013 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.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud OÜ Arhitektuuribüroo Pluss poolt välja töötatud arhitektuurse eskiislahenduse põhjal.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Lähtuvalt Tartu Linnavolikogu 14.02.2012 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;
- Osäühing Stratum poolt koostatud Tartu Rebase tn 23a detailplaneeringu liiklusmõjude uuring, 2013.;
- Osäühing 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 krunti, osaliselt Rebase tänavat koos Turu tänava ristmikuga ja osaliselt Siili tänavat (vt planeeringuala piir).

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

Adress	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 2 – Olemasolev olukord.

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

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

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

Krunti 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 (Aktiaselts EcoPro 2004 ja 2011) on pinnas reostunud ligi 2700 m² suurusel alal, sellest ligi 740 m² on reostunud üle tööstusmaa piirnormi. 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 laiusena 2 + 2 m;
- olemasoleva reoveetrassi kaitsevöönd koridoris laiusena 2 + 2 m;
- olemasoleva sajuvee kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd koridoris laiusena 2 + 2 m;
- olemasoleva madalpinge elektri kaabli kaitsevöönd koridoris laiusena 1+ 1 m;
- olemasoleva kõrgepinge elektri kaabli kaitsevöönd koridoris laiusena 1+ 1 m;
- olemasoleva madalpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiusena 2 + 2 m;
- olemasoleva alajaama kaitsevöönd 2 m;
- olemasoleva sidetrassi kaitsevöönd koridoris laiusena 2 + 2 m;
- olemasoleva gaasitrassi kaitsevöönd koridoris laiusena 1+ 1 m;
- olemasoleva soojatorustiku kaitsevöönd koridoris laiusena 2 + 2 m.
- Tartu linna geodeetilise põhivõrgu punkt nr 6374 kaitsevööndiga 3m

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 Emajõeest 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 3 - 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 3 - 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 liiklusrõhude 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 Rebase 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 kavandatav 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 kaheksa (8) krunti. Osalise äriefunktsiooniga elamumaade krundid on kavandatud perimetraalselt praeguse Rebase tn 23a krundi äärtesse. Krundi- ja sihtotstarbe jaotust vaata jooniselt – Põhijoonis.

4.2. Krundi ehitusõigus

Olemasolev hoonestus krundil likvideeritakse. Detailplaneeringu eskiisi arutelul tehti ettepanek kaaluda olemasoleva kontorihoone säilitamist. Olemasolev hoone lammutatakse, sest selle säilitamine ei ole võimalik lähtuvalt kavandatava ala planeeritavast arhitektuursest kontseptsioonist ning hoone ei vasta tänapäeva nõuetele oma tehnilise seisukorra ning ruumiprogrammi osas.

Kavandatav hoonestus on ühenduslülilik läänepaikneva individuaalelamute kvartali ning idas paikneva 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 1 ning planeeringu ühe variandina ka äripind positsioonidel 2-5, kus eelistatakse toitlustus- 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 joonisel 4 - Põhijoonis.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on korterelamute maa kruntidele Pos 6-8 lubatud:

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

Pos 2-5 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 1 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 müra- ja tolmupeatõkkena ning ühtlasi tasandab ülaminekut planeeritavatelt kõrgematelt hoonemahtudelt olemasolevatele väiksematele.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Käesoleva töö lisana on osaühing Stratumi poolt koostatud liiklusuuring (vt lisad), mille andmetel on planeeringu realiseerumisel isegi suurema liiklusrüüga stsenaariumit kasutades uuringuala piirkonnas ristmikel liiklusolukord normaalne, juhul kui Turu-Rebase ristmik rekonstrueeritakse foorjuhitavaks.

Peamisi juurdepääse planeeringualale on kaks: Turu - Rebase tn ristmiku kaudu ja Turu – Sõbra ristmiku kaudu. Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele on lahendatud 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 põhijoonisele kantud Rebase-Turu ristmiku foorjuhitavaks 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 8 puhul osaliselt naaberkrundil pos 7 (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	projekteeritav >3 toaline korter	70 x 0,9	66	78
	lasteaed	777 x 1/300		
2	projekteeritav >3 toaline korter	41 x 0,9	46	46
	kauplus, uus	684 x 1/80		
3	projekteeritav >3 toaline korter	31 x 0,9	32	32
	kauplus, uus	311 x 1/80		
4	projekteeritav >3 toaline korter	37 x 0,9	44	44
	kauplus, uus	801 x 1/80		
5	projekteeritav >3 toaline korter	38 x 0,9	45	45
	kauplus, uus	801 x 1/80		
6	projekteeritav >3 toaline korter	45 x 0,9	41	41
7	projekteeritav >3 toaline korter	25 x 0,9	23	26
8	projekteeritav >3 toaline korter	43 x 0,9	39	36
KOKKU			336	348

Äripinna parkimise arvutusel on arvestatud ehitise liigina kauplust kui suurimat parkimiskohtade arvu vajavat võimalikku funktsiooni. Pos 8 elanike puudu olevad parkimiskohad on tagatud krundil pos 7.

Variant 2

Krundi pos. nr	Ehitise liik	Arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	projekteeritav >3 toaline korter	70 x 0,9	66	78
	lasteaed	777 x 1/300		
2	projekteeritav >3 toaline korter	51 x 0,9	46	46
3	projekteeritav >3 toaline korter	35 x 0,9	32	32
4	projekteeritav >3 toaline korter	49 x 0,9	44	44
5	projekteeritav >3 toaline korter	50 x 0,9	45	45

6	projekteeritav >3 toaline korter	45 x 0,9	41	41
7	projekteeritav >3 toaline korter	25 x 0,9	23	26
8	projekteeritav >3 toaline korter	43 x 0,9	39	36
KOKKU			336	348

Pos 8 elanikel on puudu olevad parkimiskohad tagatud krundil pos 7.

Vastavalt liiklusuuringu soovitudele ei ole tänava-äärne parkimine Rebase, Siili ja Sõbra tänaval lubatud. Kavandatud parkimisalasid ei tohi laiendada haljasala arvelt.

Korterelamutes tuleb iga korteri kohta projekteerida üks panipaik, mis on hea juurdepääsetavusega õuest ja mis võimaldab mugavat jalgrataste ja lapsevankrite hoiustamist. Lisaks näha korterelamute juurde ette jalgrattaparkla ajutiseks jalgrataste parkimiseks õues. Parkla kavandada soovitavalt varjualusega. Jalgrataste parkimise kavandamisel tuleb lähtuda dokumendist „Jalgrattaparklate tüüptingimused detailplaneeringute ja projektide koostamisel Tartu linnas“.

Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus:

Krundi pos. nr	Ehitise liik	Arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
1	projekteeritav >3 toaline korter	4403 x 1/100	48	24
	lasteaed	777 x 1/200		
2	projekteeritav >3 toaline korter	4560 x 1/100	46	12
3	projekteeritav >3 toaline korter	3110 x 1/100	32	12
4	projekteeritav >3 toaline korter	5340 x 1/100	54	12
5	projekteeritav >3 toaline korter	5340 x 1/100	54	12
6	projekteeritav >3 toaline korter	5190 x 1/100	52	12
7	projekteeritav >3 toaline korter	2660 x 1/100	27	6
8	projekteeritav >3 toaline korter	4790 x 1/100	48	18
KOKKU			361	108 (ülejäanud parkimiskohad paigutatakse hoonetesse)

Kergliiklus planeeritaval alal on lahendatud eraldiseisvatel kergliiklusteedel 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. Kruntidele pääsu teed tuleb lahendada kõnnitee tasapinnas. Rebase ja Siili tänavate ääres olevad jalg- ja kergliiklusteed mahasõitudel ei katke, vaid on jalakäija ja kergliikleja jaoks läbivad.

Soovitav on projekteerimise etapis kruntidele sissesõitudel ning krundisisestel aladel kasutada liikluse rahustamise meetmeid.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava ala haljaspinna osakaal on minimaalselt ca 44%. Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal on soovitatav säilitada arvestades, et puude juurekaelast ca 3 m ulatuses tuleks säilitada olemasolev maapinna kõrgus. Lubatud on likvideerida otseselt hoonete või teede alale jäävad puud, või puud, mille kasvutingimused ei säili piisaval määral. Tagada tuleb säilivate puude kasvutingimused ning ehitustööde ajal tuleb kasutada kaitsemeetmeid (tüve-, võra- ja juurestiku kaitse).

Väliruumi lahendus (sealhulgas perimetraalse hoonestuse sisene) lahendatakse ehitusprojekti staadiumis koos hoonete ehitusprojekti koostamisega. Haljasalale tuleb koostada kujundusprojekt. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii leht- kui okaspuid. Okaspuid peaks olema vähemalt 20% istutatavatest puudest. Illustriativne maastikukujunduslik lahendus on kajastatud Põhijoonisel. Kõrghaljastus on planeeritud peamiselt kruntide planeeringuala piiri poolsesse ossa ja hoonete sisehoovi alale. Suuremad kõrghaljastatud alad planeeringuala lõuna ning põhjaosas on puhversooniks 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.

Kesksele haljasalale tuleb projekteerida laste mängualad. Soovitav on projekteerida kujunduselemendina 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 osana koostatava haljastusprojekti mahus tuleb anda istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus jm parameetrid.

Hoonete sisehoovi ala on mõeldud ühiskasutuseks, kuid soovitatav on Pos 1 krundile lastehoiuteenust silmas pidades rajada eraldi mänguväljak. Selle kujundamisel tuleb arvestada sellisele tegevusele kehtivate nõuetega.

Sotsiaalsete mõjude hinnangust lähtuvalt võiksid lisaks eelnevale lastehoiuasutuse olemasolul planeeringualal asuda erinevad atraktsioonid – kiiged, ronimisvahendid jne.

Keelatud on paigaldada piirdeid ja juurdepääsu keelavaid tõkkepuid, välja arvatud vajadusel ohutust tagavad lukustamata piirded lastemänguväljakute alal. Parkimisalad ja sõiduteed on soovitatav mänguväljakutest eraldada näiteks madalakasvulise ja tiheda haljastusega.

Haljasala kasutamine ja hooldamine jagatakse kõigi planeeritud elamukruntide elanike/äripindade omanike vahel (nt läbi haldusettevõtte).

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 ehitusprojekti staadiumis.

4.6. Tuleohutus ja ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP1/ TP2. Tulemüür tuleb rajada krundi osasse, kus hooned ehitatakse krundi piiril kokku. Vt – Põhijoonis. Tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt EVS 812-6:2012/+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Orienteeruv välise tulekustutusvee vajadus on 20 l/s. Veevarustus lahendatakse olemasolevatest hüdrantidest.

Tulemüürid tuleb rajada kruntide piiridele põhijoonisel näidatud kohtadesse. Kõik hooned ehitatakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Tuletõrje juurdepääs on tagatud. Operatiivsõidukite läbipääsu alade (vt joonis 5 - Planeeritud maakasutus ja kitsendused) katendi konstruktsioon peab võimaldama päästetehnika juurdepääsu.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Ehitusprojekti staadiumis tuleb kõigilt võrguvaldajatelt taotleda täpsustatud tehnilised tingimused ning tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega täiendavalt. Tehnovõrkude lahendust vaata jooniselt nr 5 – Tehnovõrkude planeering.

Veevarustus

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused nr INF/404, väljastatud 07.05.2014.

Planeeritava ala orienteeruv veevajadus on ca 97,8 m³/ööp, see täpsustub ehitusprojektiga. Olemasolev Rebase tn 23a veeühendus likvideeritakse. Rebase ja siili tänava De 110 veetoru asendatakse De 160 veetoriga kuni Turu tänava DN 300 veemagistraalini. Igale planeeritavale krundile on tagatud veeühendus asendatavast veetorust. Krundid nr 7 ja 8

varustatakse veega allklientidena krundi nr 6 veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Liitumispunktiks ühisveevõrguga on tänava poolt esimese krundi piir.

Planeeritud ja asendatava torustiku ligikaudne pikkus on 840 m, see täpsustub ehitusprojektiga.

Reoveekanaliseerimine

Planeeritava ala orienteeruv reovee ärajuhtimise vajadus on ca 97,8 m³/ööp, see täpsustub ehitusprojektiga. Planeeritava ala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev kanalisatsiooniühendus likvideeritakse, sest selle paiknemine on ebapraktiline, torustik on amortiseerunud ning läbilaskevõime ei pruugi olla uuele hoonetele piisav. Planeeritavate kruntide reovesi juhitakse Rebase tn De 600 isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Selleks on kavandatud isevooline reoveetorustik. Liitumispunktid asuvad kruntide piiril. Kruntide 7 ja 8 liitumispunkt on krundi nr 6 piiril.

Torustiku kaevudele tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga.

Planeeritud ja vajadusel asendatava torustiku ligikaudne pikkus on 580 m, see täpsustub ehitusprojektiga.

Sademeveekanaliseerimine

Olemasolevad sademevee torustikud likvideeritakse. Sademevee eelvooluks on Rebase tn De 800 ja Vaba tn ja Siili tn sademeveetorustikud. Vaba tn De 630 kollektor tuleb asendada Di 800 kollektoriga kuni eelvooluni. Siili tänaval paiknev sademeveetorustik tuleb vajadusel asendada suuremaga. Kruntidelt nr 4 ja 5 lisanduv arvutuslik sademevee hulk kõvakattega pinnalt ja katustelt on ca 37,4 l/s.

Drenaaži ja sademeveetorustike projekteerimisel tuleb arvestada Emajõe kõrge veeseisuga. Vältida tuleb restkaevude ja muude sademeveeneelude paigaldamist võimalikust paisutustasemest allapoole. Kui see ei ole võimalik, tuleb kasutusele võtta ehitustehnilised meetmed et vältida veetõusuga kaasnevaid negatiivseid mõjusid.

Planeeritud ja asendatava torustiku ligikaudne pikkus on 1030 m, see täpsustub ehitusprojektiga.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Planeeringualast läände jäävate enamike Sassi tn elamukruntide olukord on olemasolevalt halb, kuna nende kruntide maapind jääb valdavalt alla 33 m/abs, samas kui ümberkaudsetel aladel on see vähemalt 34 m/abs ja enam. Planeeringuala ega sellest vahetult läände jääv Sassi tänava elamukruntide piirkond ei jää Emajõe poolt üleujutatavale alale, samas esineb Emajõe lähedusest tulenevalt alal perioodiliselt kõrget pinnasevee taset. Planeeringulahendusega ei tohi Sassi tn elamukruntide olukorda halvendada ja välistada tuleb sademe ja drenaaživee valgumine naaberkruntidele. Sademevee- ja drenaaži tehniline lahendus nähakse ette projekteerimise staadiumis, kui on teada täpne hoonete, parkimis- ja haljasalade ning vertikaalplaneerimise lahendus.

Rebase-Turu ristmikul tuleb koos ristmiku ümberehitusega ehitusala ulatuses välja ehitada lahkvoolne kanalisatsioon. Ristmikule tuleb projekteerida sademeveetorustik vastavalt sademeveetorustike eelprojektile (AS K&H töö nr. 1719VK07, valgala 8). Juhul, kui ehitusprojekti koostamisel ilmneb vajadus olemasolevate tehnovõrkude ümbertõstmiseks Rebase tänaval ja Rebase-Turu ristmikul, tuleb võrgud ümber tõsta. Torustikud ei tohi jääda tänavakonstruktsioonide (postid, äärekivid) alla ja kaevu luugid ratta sõidujälgedesse. Ristmikul tuleb ehitusala ulatuses ette näha betoon ja keraamiliste reo- ja sademeveetorustike ning malmist veetorustike rekonstrueerimine.

Sidelahendus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 22487128 väljastatud 02.04.2014.

Maa-alal paikneb Elion Ettevõtted Aktsiaselts´i kuuluv liinirajatis – kaablikanalisatsioon. Planeeritavad liinirajatised on võimalik ühendada Elion Ettevõtted Aktsiaselts´i üldkasutatava sidevõrguga (vt Tehnovõrkude koondplaan).

Elion Ettevõtted Aktsiaselts nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Projekteerida ja paigaldada 12-kiuline optiline kaabel jätkukaevust 1350/Turu tn Rebase tn ristmiku piirkonnas/ ehitatava jätkukaevuni. Jätkust hooneteni ehitada kaablikaitsetorus 4-kiulised optilised kaablid vastavalt tööprojekti käigus tellitavale kiuskeemile.
- Igas korteris/kliendi asukohas näha ette koht PON seadme paigaldamiseks, vajalik elektritoide. Kliendi sisevõrgus hoonesiseselt kasutada CAT5/CAT6 kaableid.
- Ehitusprojekti näha ette kõik meetmed olemasolevate Elion Ettevõtted Aktsiaselts´i liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.
- Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elion Ettevõtted Aktsiaselts´i sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.
- Tööde teostamine Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elion Ettevõtted Aktsiaselts´i kaablijärelvalve allüksusega. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Väljastatud side alaste tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtted Aktsiaselts endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.
- Projekteerimisel tuleb järgida tehnovõrkudele kehtestatud paigaldusnorme ja nõudeid. Juhul, kui on vajalik ümber paigutada Elion Ettevõtted Aktsiaselts´i siderajatis, teha ümberpaigutamise projekt vastavalt Elion Ettevõtted Aktsiaselts´i tehnilistele tingimustele ja ümberpaigutatud siderajatised tasuta Elion Ettevõtted Aktsiaselts´ile üle anda asendusrajatisena.
- Väljaspool piiritluspunkti (kinnistu piir) olev liinirajatis osa antakse tasuta ja tähtajatult Elion Ettevõtted Aktsiaselts´i hallata.
- Liinirajatiste omandisuhete piiritluspunktiks jääb krundi piir.

Küttelahendus

Planeeritava ala küttelahenduse aluseks on AS Fortum Tartu tehnilised tingimused nr 08.04.2014 nr 34/14.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule jääb planeeritav ala kaugküttepiirkonda.

Hooneteni on planeeritud soojustorustik Rebase või Siili tn DN125 soojustorustikult. Krundisisene lahendus täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Nõuded ehitusprojektile:

- Igale kinnistule tuleb projekteerida möödusõlm.
- Soojustorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.
- Kinnistutele tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.
- Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.

Gaasivarustus

Olemasolev gaasiühendus likvideeritakse kuni töösse jääva hargnemiseni.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 219100, väljastatud 04.04.2014.

Elektritoidede planeeritavate kruntideni on planeeritud maakaablitega Rebase 16a krundil asuvast "Rebase 23" alajaamast. Täiendavalt on ühendus planeeritud ka Siili tn 8 asuva alajaamaga.

Nõuded ehitusprojektile:

- Juhul kui tuleb ümber paigutada Elektrilevi OÜ elektrivõrk, lahendatakse ümberpaigutamine eraldi elektriprojektiga. Elektrivõrgu ümberpaigutamise seotud kulud kannab Taotleja.
- Elektrikaablite paigutamine piki sõiduteed ei ole lubatud.
- Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Tagada tänavatega ristuvate elektrikaablite sügavus 1,0 meetrit ja kõnniteedele jäävate elektrikaablite sügavus 0,7 meetrit.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole.

Välisvalgustus

Olemasolev tänavavalgustus säilib. Rebase tänaval on soovitatav kergliiklustee äärde ümber tõsta tänavavalgustid, mis jäävad planeeritava kergliiklustee alale. Planeeringuala kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga. Valgustus kavandada parkimisplatside ja haljasala juurde. Tänavavalgustuse liitumiskilbid on soovitatav paigutada kruntide

liitumiskilpidega samasse asukohta. Kilpide asukohad on näidatud Tehnovõrkude planeeringu joonisele.

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) saneerimiseks toodud ettepanekutele, arvestades et kogu maa-ala saneerimine ja jääkreostuse likvideerimine täies ulatuses on ehitusloa väljastamise eelduseks. Saneerimine tuleb läbi viia selliselt, et pinnase seisukorda võib pärast saneerimist lugeda heaks (st likvideerida tuleks pinnas, mis ületab elamumaa sihtarvu naftasaaduste osas (100 mg/kg)).
- Ehitustegevusega kaasnevate negatiivsete mõjude vältimiseks kasutada kaasaegseid tehnoloogilisi lahendusi. Tekkivaid ehitusjätmeid käidelda nõuetele vastavalt, vältida ümbritseva keskkonna reostamist.
- Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
- Krundisisestel sõidutee ja parkla aladel kogunev sajuvesi tuleb juhtida läbi kohtpuhastite (liiva- ja õlipüüdurid) sademeveekanalisatsiooni. Seadmete paigutus antakse ehitusprojektiga, kui on teada täpsem vertikaalplaneering.
- Tekkivate jäätmete kogumiseks on ette nähtud jäätmekonteinerid/ jäätmemajad. Jäätmete kogumine ja edasine käitlus peab olema kooskõlas Tartu linna jäätmehoolduseeskirjaga.

4.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

2010.a alguses on Lemminkäinen Eesti AS poolt planeeringualal läbi viidud kolme kutsutud osavõtjaga konkurss leidmaks parim ideekavand, mis oleks aluseks detailplaneeringu lahenduse koostamisele. Esitatud kavanditest valiti välja Osaühing Arhitektuuribüroo Pluss töö, mille arhitektuurne eskiislahendus on aluseks käesoleva detailplaneeringu lahendusele.

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. Planeeritav hoonestus tuleb kõrguslikult liigendada. Arhitektuurinõuded kajastuvad Põhijoonisel.

Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkruntidel asuvates elamutes.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu lahendusega on määratud servituudi seadmise vajadused, mis on kajastatud joonisel 5 – Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

Lisaks soovitakse kavandada juurdepääsu servituudi vajadusega kõnnitee ala Sõbra tn 58 kinnistule.

Siili tänava maa-alal on Tartu linna geodeetilise põhivõrgu punkt nr 6374 kaitsevööndiga 3 m. Kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi.

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

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimiseks ega vastavate kulude kandmiseks välja arvatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 otsusega nr 488 kehtestatud Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneeringuga linna tänavamaale planeeritud Siili tänava äärne haljastus, Rebase tn tänavavalgustuse osaline väljaehitamine ja OÜ Stratum liiklusuuringu tulemusena välja selgitatud vajadus Turu-Rebase tn ristmiku ümberehitamine foorjuhitavaks ristmikuks, mille rahastamises osaleb vastavalt kokkuleppele 25 000 EUR ulatuses Rebase tn 23a krundi igakordne omanik.

Esimese hoone ehitusprojektiga samaaegselt tuleb koostada ja esitada hoonestatava ala keskele jääva haljasala kujundusprojekt, mis peab sisaldama hoonestamise etappide kaupa haljasala väljaehitamise kohustust, ulatust ja mahtu.

Etapiviisilise hoonestamise korral tuleb ala keskele jäävast haljasalast rajada vastava etapi mahus kujundusprojektiga ette nähtud haljasala nõutud ulatuses ja mahus (krundile jääva osa ulatuses).

Planeeringuala võib hoonestada etapiti kruntide kaupa. Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Parklad tuleb välja ehitada koos iga vastava hoone ehitusega.

Väljaehituse etapid (hoonestamine koos haljasala rajamisega):

- I etapp - Pos 6 ja 7
- II etapp - Pos 8
- III etapp - Pos 5
- IV etapp - Pos 4
- V etapp - Pos 2 ja 3
- VI etapp - Pos 1

Viimase etapi hoonestamisega samaaegselt peab terviklikult valmima kujundusprojekti kohane haljasala.

Enne etappide kaupa hoonetele ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse planeeringu kohane tänavamaa väljaehitamine igakordse krundi omaniku poolt. Planeeritud hoonestusõiguse realiseerimiseks tuleb arendajal koostöös võrguettevõtetega rajada hoonete funktsioneerimiseks vajalikud tehnovõrkude ühendused.

Rebase 23a krundi/ planeeritava ala igakordse krundi omaniku kohustused:

1. Ehitab välja planeeritud krundi sisesed, hoonestuse teenindamiseks vajalikud tänavad, jalgteed, parkimisalad, tehnovõrgud ning haljastuse. Planeeritud hoonestusõiguse realiseerimiseks tuleb rajada tehnovõrgud kuni liitumispunktini.

2. Ehitab välja pos 4, pos 5, pos 6, pos 7 või pos 8 hoonestamise korral Siili tn äärsel jalgsi Rebase 23 krundi poolse küljel kuni Sõbra tänava ristmikuni (ei sisalda võimalikult rajatavate või uuendatavate tehnovõrkude ehitamise kohustust ja haljastuse rajamist);
3. Rekonstrueerib pos 1, pos 2 või pos 3 hoonestamise korral Rebase tn äärsel jalgsi Rebase 23a krundi poolse küljel Rebase -Siili tn ristmikust kuni Turu tn ristmikuni ;
4. Rekonstrueerib Rebase tänaval Rebase 23a krundi ulatuses välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise sellises mahus, mis on vajalik teostada lähtuvalt Rebase 23a krundi/planeeritava ala hoonestamisega tulenevatest muudatustest;
5. Taastab Rebase tn ja Siili tn asfaltkatte, kui seda kahjustatakse seoses kruntide hoonestamisega, s.h. tehnovõrkude väljaehitamisega;
6. Osaleb Turu tn ja Rebase tn ristmiku rekonstrueerimistöde ja/või nimetatud ristmiku foorjuhtimisele üleviimise rahastamises 25 000 EUR suuruse summa (koos käibemaksuga) ulatuses. Kokkuleppe tagamiseks sõlmib arendaja linnaga lepingu.

Punktis 6 nimetatud kohustus täidetakse koos Tartu Linna poolt Turu tn ja Rebase tn ristmiku rekonstrueerimistöde läbiviimisega või ristmikule foorjuhtimise paigaldamisega ja vastavas summas tegelike kulude olemasolul.

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

Vajalikud servituudilepped tuleb sõlmida kas samaaegselt kruntide moodustamisega või hiljemalt ehitusloa taotlemise ajaks.

Planeeringu rakendamise võimalusi garanteeriv kokkulepe on sõlmitud Rebase tn 23a krundi omaniku ja Tartu linna vahel enne detailplaneeringu kehtestamist.

III Kooskõlastused

Peale kooskõlastamist on tehnovõrkude lahendusele lisatud krundisisesed tehnovõrgud.

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Siili 12, BALTLAND GROUP OÜ	06.06.2014	Saadetud e-kiri.	Lisade kaust	Tagasisidet pole saabunud.
2	Elektrilevi OÜ (Eduard Okunev)	Nr 9182988420 09.06.2014	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Lisade kaust	Kooskõlastatud tingimusteta.
3	AS Gaasivõrgud (Igor Orlov)	Nr 288 16.06.2014	Kooskõlastatud.	Lisade kaust	Kooskõlastatud tingimusteta.
4	Sõbra tn 58 kinnistu omanik, Jõe Keskus OÜ	09.06.2014	Saadetud e-kiri 09.06.2014.	Lisade kaust	Ettevõttest on peetud e-kirja teel kirjavahetust Tanel Samueliga, kes ainsa probleemina tõi välja asjaolu, et kuidas garanteerida, et läbipääs lisaks jalakäijatele oleks tagatud ainult operatiivsõidukitele. Planeerija esitas omapoolsed selgitused.
5	Elion Ettevõtted Aktsiaselts (Aleks Kask)	Nr 22931130 18.06.2014	Elion Ettevõtte AS (alljärgnevalt "Elion") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Maa-alal paikneb Elionile kuuluv liinirajatis – Kaablikanaliseerimine	Lisade kaust	Kooskõlastatud tingimusteta.
6	LEMMINKÄINEN EHDITUS AS (Sven Pertens)		Kooskõlastatud.	Lisade kaust	Kooskõlastatud tingimusteta.
7	Päästeameti Lõuna Päästkeskus (Pjotr Vorobjov)	Nr K-PV/26 20.06.2014	Kooskõlastatud seletuskiri, tehnovõrgud.	Lisade kaust	Kooskõlastatud tingimusteta.
8	aktsiaselts Tartu Keskkatlamaja (Ülar Roose)	27.06.2014	Üle vaadatud.	Lisade kaust	Kooskõlastatud tingimusteta.
9	aktsiaselts Tartu Veevärk (Peeter Pindma)	Nr 474 30.06.2014	Üle vaadatud.	Lisade kaust	Kooskõlastatud tingimusteta.

IV 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. – Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000

Joonis 6. – Tehnovõrkude planeering M 1:1000

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. – Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000

Joonis 6. – Tehnovõrkude planeering M 1:1000