

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: TARTU LINNAVALITSUS(reg 75006546)
Raekoja plats 3 51003 Tartu
tel 736 1242
lpmko@raad.tartu.ee

HUVITATUD ISIK: TARTU MILL AS (reg 10666674)
Väike kaar 33, 50406 Tartu linn
Kontaktisik: Uuno Lausing
Kontakttelefon: 742 8807
e-mail: info@tartumill.ee

TARTU LINN VÄIKE KAAR 33 KRUNDI DETAILPLANEERING Plan ID 84392



PROJEKTEERIJAJA:

Casa Planeeringud OÜ

Reg nr 11647744
Liivalaia tn 29-57, Tallinn
TEL 5072826
E-MAIL casa@casa.ee
ARHITEKT: Urmas Muru (volitatud arhitekt tase 7)
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetlusedokumentid.

B. Seletuskiri.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERINGUALA KRUNDI OMANIK DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEL.
 - 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.
 - 1.3. Detailplaneeringu eesmärk ning planeeringuala krundi omanik detailplaneeringu algatamisel.
2. LÄTEOLUKORD.
 - 2.1. Planeeringuala asukoht.
 - 2.2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused.
 - 2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.
 - 2.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus.
 - 2.5. Olemasolev tehovarustus.
 - 2.6. Olemasolev keskkonnaseisund.
 - 2.7. Kehtivad kitsendused.
3. PLANEERINGUALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED.
4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA NENDE SAAVUTAMISEKS VALITUD PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS NING PÕHJENDUSED.
5. PLANEERINGUETTEPANEK.
 - 5.1. Krundi ehitusõigus.
 - 5.2. Krundi hoonestusala piiritlemine ja hoonete paiknemine.
 - 5.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.
 - 5.4. Haljastuse rajamise ja heakorra põhimõtted.
 - 5.5. Ehitistevahelised kujad.
 - 5.6. Tehnovõrkude lahendus.
 - 5.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.
 - 5.6.1.1. Sademeveekanalisisatsioon.
 - 5.6.2. Elektrivarustus.
 - 5.6.3. Soojavarustus.
 - 5.7. Keskkonningimused planeeringus kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.
 - 5.8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.
 - 5.8.1. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.
 - 5.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks
 - 5.10. Servituutide vajaduste määramine.
 - 5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
 - 5.12. Detailplaneeringu realiseerimise nõuded.

C. Lisad.

- Lisa 1. Tartu linnas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruande eelnõu (LEMMA OÜ)
- Lisa 2. Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneering. Liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ töö nr 211101, 2021).
- Lisa 3. Tehnilised tingimused
- Lisa 4. Detailplaneeringu illustratsioon

D. Joonised.

- Joonis 1. Kontaktala skeem
- Joonis 2. Tugiplaani
- Joonis 3. Põhijoonis

D. Kooskõlastused.

Kooskõlastuste koondtabel ja koopiad originaalkooskõlastustest

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Tartu Mill AS taotlus Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (reg 24.04.2018, nr 9-3.2/DP-18-017);
- Detailplaneeringu koostamiseks, keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks ning detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise rahastamise õiguse üleandmise leping nr 21.3-5/6289, 20.12.2019;
- Tartu Linnavolikogu 23.02.2020 otsus nr 216 „Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“;

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Toiduseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus

- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“
- Keskkonnaministri määrus 27.12.2016 nr 84 „Õhukvaliteedi hindamise kord“
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

- Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkiri nr 1.1-4/29 „Tartu maakonnaplaneering 2030+“
- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2030+“ (kehtetu)
- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“
- Tartu Linnavolikogu 11.10.2018 määrus nr 37 „Tartu linna arengukava 2018 – 2025“
- Tartu Linnavolikogu 08.12.2016 määrus nr 126 „Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2016–2030“
- Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019-2023
- Tartu linna jäätmehoolduseeskiri (Tartu Linnavolikogu 28.06.2018 määrus nr 29)
- Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded:
https://tartu.ee/sites/default/files/uploads/Linnaplaneerimine/koosseis_nouded.pdf

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded".
Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- 1) Tartu maakond, Tartu linn, Väike kaar 33 geodeetiline alusplaan (GPK Partnerid OÜ töö nr G-007-19, märts 2019) koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis;
- 2) Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Adepte Ekspert OÜ);
- 3) Tartu linnas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruande eelnõu (LEMMA OÜ, 2023);
- 4) Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneering. Liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ töö nr 233908, 2023).

1.3. Detailplaneeringu eesmärk.

Väike kaar 33 krundi detailplaneering on algatatud kuni 18.10.2021 kehtinud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2030+“ muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuna: koostamise eesmärk kaaluda võimalusi Tartu linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks, maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks.

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ kohaselt paikneb Väike kaar 33 katastriüksus Vaksali - Lembitu VT3 arengualal, kus Väike kaar 33 maakasutuse juhtotstarbeks on tootmishoonete maa. Planeeringuala paikneb Veeriku Tööstuse arhitektuuriüksuses kus üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ning hoonete esiste alade korrastamise.

Väike kaar 33 krundi detailplaneering on „Tartu linna üldplaneering 2040+“ üldplaneeringu kohane detailplaneering; detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine.

Väike kaar 33 kinnistu omanik Tartu Mill AS soovib 100% tootmismaa sihtotstarbega Väike kaar 33 katastriüksusele määrata ehitusõigust nelja kuni 35 m kõrguse viljamahuti püstitamiseks (silindrikujulised, koonilise katusega, läbimõõt ca 16 m – 18 m); lisaks üldiste maakasutustingimuste määramisele soovitakse täpsustada hoonete ehitusõiguse ulatust ja kavandada heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Väike kaar 33 ca 3,2 hektari suurune 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus kuulub Tartu Mill AS-ile. Käitis on antud asukohas tegutsenud aastast 1939 ja soovib seal tootmistegevuse jätkamist.

Tartu Mill AS-i tegevuskavas on muuta olemasoleval tootmisterritooriumil erinevate teraviljatoodete valmistamist oluliselt efektiivsemaks. Ettevõtte arendamiseks ja kaasajastamiseks on vajalik rekonstrueerida (ümber ehitada), laiendada või püstitada uusi hooned/rajatisi nt võimalike uute tehnoloogiliste seadmete mahutamiseks jms.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu elluviimisel võetakse ajalooliselt teravilja ümbertöötlemisega tegeleva ettevõtte tootmismaa sihtotstarbega krunt ratsionaalsemalt kasutusele.

Võrreldes praeguse olukorraga muutub maa-ala ja olemasoleva tehnilise infrastruktuuri kasutamine efektiivsemaks, amortiseeruvate hoonete asendamisel uute kaasaegsete hoonete püstitamiseiga korrastatakse linnaruum.

2. LÄHTEOLUKORD.

2.1. Planeeringualaga asukoht.

Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linnas Tammelinna linnaosas, Lembitu tänava, Väike kaar tänava, Tervishoiu tänava ja raudtee vahelisel alal, jäädes sellest läänesuunda.

2.2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused.

Väike kaar 33 katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Riia tn 43 // Tartu raudteejaam hoonestatud 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0023, riigi omand), lisaks paiknevad alal raudteeharud ja muud teenindavad rajatised;
- idasuunast Lembitu tn 1b hoonestatud 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0024), alal paiknevad raudteeharud ja muud teenindavad rajatised;
- kagusuunast Lembitu tn 1e hoonestatud 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0021), Lembitu tn 1c alajaamaga hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0011) ja Lembitu tn 1d alajaamaga hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79301:001:0770);
- lõunasuunast Lembitu tänav T1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0022), Lembitu tänav T3 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:005:0016) ja Väike kaar T33 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0026) - avalikult kasutatavad tänavad;
- läänesuunast Väike kaar 33b hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0001), Väike kaar 33c hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0012);
- loodesuunast Väike kaar 33a hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0009), Väike kaar 35 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0010), Väike kaar 37 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0007), Väike kaar 39 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0008), Väike kaar 41 hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79501:002:0591) ja reformimata riigimaaga.

2.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala koosneb ühest katastriüksusest: Väike kaar 33, Tammelinna linnaosa, Tartu linn.

Väike kaar 33 katastriüksuse andmed:

<i>lähiaadress</i>	<i>k/ü nr</i>	<i>pindala</i>	<i>maa sihtotstarve</i>
Väike kaar 33	79504:004:0020	32 285 m ²	100 % tootmismaa

Väike kaar 33 katastriüksus on hoonestatud. Vastavalt riikliku ehisregistri andmetele (seisuga 10.08.2021) paiknevad katastriüksusel järgmised hooned:

pos	hoone nimetus	ehr kood	kasutusotstarbe liik	ehitisealune pind m ²	korruselisus	netopind m ²	maht m ³
1	ladu-kaarhall	104015160	12529 muu tööstuse laohoone	450	1	443,7	2649
2	ladu nr.1	104015159	12714 teraviljakuivati	2 194	1	1 986,6	7 290
3	ladu-viihall	104015161	12529 muu tööstuse laohoone	228	1	370	2871
4	kott-taara ladu	104015163	12714 teraviljakuivati	974	1	784,1	4 989
5	veski	104015155	12714 teraviljakuivati	2 112	7	5 17,5	30 549
6	terapuhastus-hoone	121322603	12714 Teraviljakuivati	293,1	1	614,7	3484
7	olmehoone	104015152	12201 Büroohoone	143	2	207,7	931
8	kontorihoone	104015154	12201 büroohoone	248	2 (H10,3)	382,8	1 765
9	elevaator	104015157	12524 elevaator või puisteaine hoidlahoone	1299	15	2804,7	21728
10	vastuvõtuhoone	120193447	12719 muu põllu-, metsa-, jahivõi kalamajandushoone, sealhulgas kasvahoone	72	1	58,9	302
11*	teravilja vastuvõtuhoone	120857272	12529 muu laohoone	148	1 (H=12,5m)	128,8	1702

KOKKU 7922 m²

11* - hoonele on antud 02.05.2018 ehitusluba nr 1812271/09344, ehitamist ei ole alustatud.

Lisaks paikneb Väike kaar 33 katastriüksusel mahuline maapealne rajatis - teravilja puisteladu (EHR 220858830).

Väike kaar 33 hoonestuse täisehitatuse protsent on ca 25%.

Planeeringualal paikneval teraviljaelevaatoril (tugiplaanil pos nr 9) on kultuurilooline väärtus. Elevaatori ehitusprojekt pärineb 1939.aastast ning elevaator on ehitatud aastatel 1940/1941. Elevaatori väärtuseks on teraviljahoidla-töötlemishoone rajamise aja moodne näide, mis on tänaseni sihtotstarbeliselt kasutusel.

Ettevõtte tegevuse kirjeldus.

Tartu Mill AS põhitegevusala on teravilja jahvatamine ning erinevate jahusortide tootmine ja pakendamine. Väike kaar 33 katastriüksusel hoiustatakse toorainet samal krundil paiknevas veskis jahvatamiseks. Olemas on 2 sõltumatut tootmisliini erinevate rukki- ja nisujahu toodete valmistamiseks. Eraldi on maherukki liin spetsiaaltoodete valmistamiseks. Aastas on teravilja hoiustamise mahu vajadus ca 110 000 tonni.

Teravilja väärindamisega tegeletakse antud asukohas juba aastakümneid. Ettevõttes rakendatakse tootmises parimat võimaliku tehnikat (BAT). Juurutatud on BRC (British Retail Consortium) tehnilise standardi järgi toiduohutuse juhtimis-süsteemid.

Olemasolevad puisteviljalaod on amortiseerunud, väikese mahutavusega ega vasta enam kaasaegsetele teravilja hoiustamise nõuetele. Vanad puisteviljalaod on kavas pärast uute mahutite rajamist lammutada.

2.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus.

Juurdepääs Väike kaar 33 katastriüksusele tootmisettevõtet teenindavatele veokitele on välja kujunenud Riia tänavalt maha pöörava Lembitu tänava ja Viljandi mnt-lt maha pöörava N.Lunini tänava kaudu. Nimetatud tänavad on kahesuunalise liiklusega avalikult kasutatavad tänavad. Väike kaar 33 katastriüksusele on käesoleval ajal juurdepääs autotranspordile Väike kaar tänavalt, lisaks on juurdepääs raudteetranspordiga katastriüksuse põhjanurgast.

Sõiduautode ja veokite parkimine toimub Väike kaar 33 katastriüksusel, sõiduautode parkimine on grupiti hoonete vahelisel alal. Tootmist teenindavate veokite parkimis- ja ooteala asub samuti Väike kaar 33 krundil ja seal on ruumi kuuete veokile. Ettevõttes töötab kuni 60 inimest kahes vahetuses, töötajate arv ühes vahetuses on ca 30 inimest. Välja on kujunenud olukord, kus umbes pooled töötajad saavad töökohale oma autoga, seega vajaminev parkimiskohtade arv on 15 - 20 kohta. Parkimiseks on omal krundil piisavalt ruumi ning see rahuldab ettevõtte vajadusi.

2.5. Olemasolev tehovarustus.

Väike kaar 33 katastriüksusel on olemasolevad ühendused tehnoorkudega: veevarustus, reoveekanaliseerimine, sadevee kanalisatsioon, gaasivarustus, elektrivarustus, sidevarustus.

Veetarbimine ja ühiskanalisatsiooni juhitav vee/reovee hulk on käesoleval ajal ca 450 m³... 500 m³ kuus.

Tootmise soojusvarustus toimub maagaasi baasil. Laohooneid ei kõeta. Kontori- ja olmeruumide küte on õhksoojuspumpade ja elektrikutte baasil.

2.6. Olemasolev keskkonnaseisund.

Väike kaar 33 katastriüksuse maa-ala on tasase reljeefiga (abs 61.96 ... 64.20), väikese langusega läänekaare suunas. Olemasolevad teed ja platsid on asfalt- ja/või tänavakivikattega, mis võimaldab tootmisterritooriumi lihtsamat puhastamist

vastavalt toiduohutuse eeskirja nõuetele. Murupinda on vähesel määral, katastriüksusel kõrghaljastus puudub. Territoorium on heas korras.

Sademevesi suunatakse kõvakattega aladelt restkaevudega olemasolevasse linna ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

Tartu Mill AS omab järgmisi keskkonnalubasid:

- **jäätmeluba** nr L.JÄ/328676 toiduainetööstuses jäätmete tekitamiseks vastavalt jäätmeseaduse § 75 lg 1 p 7. Jäätmed antakse üle vastavat luba omavale ettevõttele;
- **välisõhu saasteluba** nr L.ÕV.TM-187505, kuna ettevõtte on gaasipõleti G9-1D ning mitmed punktallikad, kus on reguleeritud tahkete osakeste massikontsentratsioon (PM-sum) heide.

Keskkonnalubade omanik AS Tartu Mill on täitnud loa tingimusi ning ettevõttega ei ole olnud märkimisväärseid keskkonnanalaseid probleeme. 2017.aastal on läbi viidud saasteallikatest otsesed mõõtmised ning tulemused vastasid nõuetele.

Planeeringualal visuaalse vaatluse alusel reostust ei ole tuvastatud. Samuti ei anna krundi ajalooline kasutus (toiduainete tootmine) alust eeldada olulise reostuse esinemist.

2.7. Kehtivad kitsendused.

Väike kaar 33 katastriüksusele ulatub raudtee kaitsevöönd 30m äärmise rööpme teljest.

Väike kaar 33 katastriüksusel paiknevad Väike kaar 33b katastriüksust teenindavad

- reoveekanaliseerimistoru kaitsevööndiga 2+2 m;
- sademevee-kanaliseerimistoru kaitsevööndiga 2+2 m;
- kõrgepingekaablid kaitsevööndiga 1+1 m.

Väike kaar 33 katastriüksuse põhjapoolses nurgas paiknevad AS-ile Eesti Raudtee kuuluvad elektripaigaldised: 0,4 kV õhuliin kaitsevööndiga 2 meetrit mõlemale poole liini telge, 0,4 kV maakaabel kaitsevööndiga 1 meetrit mõlemale poole kaabli telge.

Väike kaar 33 katastriüksuse kagupoolses nurgas paiknevad AS-ile Gaasivõrgud kuuluv gaasitoru kaitsevööndiga 1+1m toru teljest.

Väike kaar 33 kinnistule ei ole seatud isiklikke kasutusõigusi (servituute).

3. PLANEERINGUALA JA SELLE LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linnas linnaosas Tammelinna linnaosas, Lembitu tänava, Väike kaar tänava, Tervsihoiu tänava ja raudtee vahelisel alal. Planeeringuala suurus on ca 3,3 ha.

Väike kaar 33 katastriüksuse kontaktala on polüfunktsionaalne ala.

Idasuunda jääb raudtee ja seda teenindavad hooned-rajatised, sh Tartu rongijaam.

Kagusuunas ja vahetult edelapiiril paiknevad erinevad erinevad kaubandus- ja teenindushoonetega hoonestatud krundid.

Loodesuunas paiknevad erinevad tootmis- ja ärikrundid:

- Väike kaar 41 – valmistatakse eritellimusel puidu- ja mööblitooted (omab välisõhu saasteluba nr L.ÕV/326186),
- Väike kaar 41a - plastjäätmete purustamine graanuliteks plastipurusti abil (omab jäätmeluba nr L.JÄ/326948),
- Väike kaar 41b - puitdetailide viimistlemine.

Planeeringualast läänes ja lõunas, Väike kaar 33 katastriüksuse loodepiiril, aadressidega Väike kaar 33a, 35, 37 ja 39 ning üle Väike kaar tänava paiknevad rohke kõrghaljastusega väikeelamukrundid.

Planeeringuala asub hea ühistranspordi ühendusega piirkonnas.

IB Stratum OÜ on koostanud 2023 aastal liikluse mudeli lähipiirkonna tänavate ööpäevaste liikluskageduste kohta.

Planeeringualaga seotud Ilmatalu - L. Puusepa - Näituse ristmikul on tiptunnil hinnanguliselt 5 kuni 10 sõidukit ja arvestades Näitusetänava liikluskagedusi (mõlemas suunas kokku ca 1100 a/h), moodustab see väga väikese osa (alla 1%). Teenindustase Näituse - Lehola ristmikul on B (stabiilne liiklusvoog, kus kiirus võrreldes tasemega A mõnevõrra langeb. Manööverdusvabadus ei ole oluliselt piiratud) ja Näituse L. Puusepa ristmikul C (veel stabiilne liiklusvoog, kuid liikluskagedus ja -tihedus on juba sellised, mis sunnivad sõidukijuhti vähendama kiirust. Liiklustingimused on juhile vastuvõetavad.).

Väike kaar 33 katastriüksusel on välja kujunenud tootmisala, kus teravilja ümbertöötlemisega on tegeletud väga pikka aega. Alal paiknevad spetsiifilised tootmis- ja tootmist teenindavad erinevate mahtudega ja kõrgustega hooned ning rajatised. Lähipiirkonna välisruumis on visuaalselt domineeriv ajalooline elevaator (tugiplaani pos nr 9) kõrgustega 47.0m (abs 109.5 – detailplaneeringu joonistel tähistatud punase tooniga) ja 37,4m (abs 100.2 - joonistel tähistatud helepunase tooniga) maapinnast.

4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA NENDE SAAVUTAMISEKS VALITUD PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS NING PÕHJENDUSED.

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ kohaselt paikneb Väike kaar 33 katastriüksus Vaksali-Lembitu arengualal, tootmismaa-ala juhtotstarbega alal - VT3. Üldplaneering seab ees-

märgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ning hoonete esiste alade korrastamise.

Ala korrastamiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud Väike kaar 33 katastriüksuse põhjaosas amortiseerunud hoonete lammutamine ja nende asemele uue hoone püstitamine. Lisaks on detailplaneeringus lubatud olemasolevate hoonete võimalikud asendamised uute hoonetega, olemasoleva hoonestuse laiendused ja/või ümberehitused kaasa- ja istandamiseks krundi üldist väljanägemist ning võimaldamaks mitmekesisistada tootmistehnoloogiat.

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 krundile määratud hoonestusala, mis arvestab olemasoleva hoonestuse ja selle laiendamise võimalustega, erinevate kaugustega katastriüksuse piirist. Detailplaneeringus on hoonestusalale määratud ehitiste lubatud erinevate suurimate kõrgustega alad.

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 katastriüksusel paiknev ajalooline elevaator ette nähtud säilitada.

Olemasolevate raudteeharude tõttu paiknevad Väike kaar 33 katastriüksusel ja sellest raudtee pool mitmed hooned piirkonna hoonestusstruktuuri mõistes suvaliselt. Uus hoonemaht krundi põhjaosale on kavandatud Väike kaar tänavaga paralleelne, mistõttu sobib kavandatud hoone linna üldisesse hoonestusstruktuuri paremini.

Kavandavad viljamahutid on tavapäraselt koonilise tipuga metallist silindrid. Kavandatud mahutite silindrilistele mahtudele sekundeerivad tavapärased terasest kandekonstruktsioonid ja ruumilised teenindussildade jms konstruktsioonid. Uued ehitised lisavad alale uue ehitusliku ajakihhi.

Kuna Väike kaar 33 katastriüksusel olev tootmiskompleks on antud asukohas pika ajalooga - planeeringuala ja sellest kirdesse jääv raudteeäärne ala on olnud tootmisalana kasutusel 1940-ndatest aastatest. Planeeritud teraviljamahutiite (kõrgus kuni 35 m) asukoht jääb elamualast suhteliselt kaugele, Väike kaar tänaval liikuja praktiliselt neid ei näe, kuna kavandatud mahutid jäävad olemasolevate hoonete taha varju.

Väike kaar 33 katastriüksusel paiknev tootmiskompleks koos naabruses, sh raudtee ääres paiknevate tootmisaladega on käesoleval ajal suhteliselt määratlemata struktuuriga. Väike kaar 33 katastriüksusele kavandatud uus kaasaegne hoonestus ja maa-pealsed mahulised rajatised (viljamahutid) pigem aitavad tootmiskompleksi konkreetsemalt piiritleda, eristada naabruses paiknevast alast korrastatud kompleksina, andes tootmisalale oma identiteedi.

Väike kaar 33 kinnistu omanik AS Tartu Mill soovib säilitada krundil tootmisettegevuse, kuid ettevõtte kavandab Väike kaar 33 maa-ala korrastamist eeskujuliku väljanägemisega tootmisüksuseks. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud soodustab pikaajaliselt tootmisettevõtte kasutuses olnud krundi otstarbekat ja jätkusuutlikku kasutamist. Planeeringus on seatud tingimused tootmisettegevuse mõju vähendamiseks ja kvaliteetse ehitatud keskkonna kujunemiseks.

5. PLANEERINGUETTEPANEK

Uued maa-pealsed mahutid on kavandatud olemasoleva hoonestuse ja raudtee vahelisele alale. Olemasolevad puisteviljaladude hooned (detailplaneeringu tugiplaanil hooned pos nr 1 ja nr 2) on amortiseerunud, on väikese mahutavusega ja ei vasta tänapäeva nõuetele ning need on kavas pärast uute mahutite kasutuselevõtmist lammutada ja asendada kaasaegsetele nõuetele vastava laohoonega.

5.1. Krundi ehitusõigus.

Planeerimisseaduse § 126. *Detailplaneeringu ülesanded* p (4) kohaselt krundi ehitusõigusega määratakse:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on Väike kaar 33 krundi ehitusõiguse ulatuse määramisel lähtutud alal välja kujunenud olukorrast ja kinnistu omaniku/tootja arenguplaanidest.

Väike kaar 33 krundile planeeritud hoonete ja viljamahutite ehitusõiguse ulatus ja eeldatav asukoht on esitatud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) näitlikult ja numbrilise näitajaga ehitusõiguse tabelis.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonete ja maa-pealsete mahuliste rajatiste **ehitise kasutamise otstarbed** vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu (majandus- ja taristuministri 19.02.2021 määruse nr 7 kohane sõnastus) on järgmised:

- 12201 Büroohoone
- 12514 Toiduainetetööstuse hoone
- 12521 Toiduainete laohoone
- 12714 Teraviljakuiuvati
- 12719 Muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone
- 12749 Muu erihoone
- 23051 Toiduainetetööstuse rajatis
- 24222 Elevaator või rajatis puisteaine hoidmiseks
- 24233 Rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks

Planeeritud viljahoiu mahutite juurde kuulub ka vastuvõtusõlm ja vastav transportörsüsteem.

Väike kaar 33 krundile on lubatud ka teiste krundi ehitusõigusega sobitavate või neid toetavate rajatiste püstitamine tingimusel, et tagatud on planeeritud kõrghaljastuse osakaal vähemalt 10% krundi pindalast.

5.2. Krundi hoonestusala piiritlemine ja hoonete paiknemine.

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 krundile määratud hoonestusala hoonete püstitamiseks ja kaks ehitusala maa-pealsete mahutite (teraviljamahutid) püstitamiseks, vt põhijoonis.

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 krundile määratud hoonestusala erinevate kaugustega katastriüksuse piirist. Lembitu tänava poolsest piirist on hoonestusala määratud 18 m kaugusele, et võimalikud uued hooned paikneksid tänavast kaugemal.

Detailplaneeringus on hoonestusale määratud ehitiste lubatud suurimate kõrgustega alad. Alale E on lubatud uusehitised kõrgusega kuni 20m. Olemasolev ajalooline elevaator on ette nähtud säilitada, kuid kui see on põhjendatud juhul vajalik lammutada, ei ole selle asemele lubatud kõrgemaid kui 20m ehitisi püstitada.

Planeeritavad hooned ja rajatised ei mõjuta Väike kaar 33 naabruses paiknevate elamute insolastioonitingimusi, kuna elamud paiknevad tootmisterritooriumist lõuna ja läänesuunas.

Planeeritud hoone alal C jääb kavandatud asukohas hoonest läänesuunda jäävate elamukruntidele tõkkeks hoone laadimisalalt ja ka raudteelt tuleva võimaliku müra eest.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue, et kõik hoonete osad (nt varikatused, pandused jms) peavad jääma planeeritud hoonestusala piiresse.

Olemasolev arhitektuuriajalooliselt üle-eestilise tähtsusega Riigi viljasalve elevaator, mis on tänaseni tegutsev varajase moodsa teraviljahoidla-töötlemishoone näide (tugiplaani hoone pos nr 9) on ette nähtud säilitada autentse kujul. (vt https://register.muinas.ee/ftp/XX_saj._arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/tartumaa/Tartu.pdf, lk 40 ja Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registris ja <https://info.raad.tartu.ee/muinsus.nsf/0/58838CF9D3231F1E422569CB002F2C31>).

5.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Väike kaar 33 katastriüksusele on ette nähtud säilitada autotranspordi juurdepääs Väike kaar tänavalt olemasolevas asukohas vastavalt krundil välja kujunenud tehnoloogilisele liiklusskeemile. Detailplaneeringus on sõllitatud võimalus raudteetranspordiga juurdepääsuks katastriüksuse põhjanurgast.

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise käigus on Liikluslahendus OÜ koostanud oktoobris 2023 liiklusanalüüsi (töö nr 233908, vt Lisa nr 2), milles on hinnatud käitise transpordivooge, veotänavate ja ristmik (Ilmatsalu - L. Puusepa – Näituse ristmik, Väikese kaare – Lembitu ristmik, Lembitu – Riia ristmik) läbilaskvust.

Väike kaar 33 detailplaneeringu realiseerumisel käitisega seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringseks vilja transportimiseks Väike kaar 33 kinnistu ja väljaspool Tartut asuvate hoidlate vahel. Lähtudes senisest vedude vajadusest võib veokite sõidukordade vähenemist prognoosida kuni 1400 veoki sõidukorra võrra aastas. (Uutesse viljatornidesse mahub ca 18 000 tonni vilja ning selle koguse toomiseks ja viimiseks renditud ladudesse läheb praeguses situatsioonis vaja aastas täiendavalt u 700 reisi 25 tonni mahutava veokiga).

Liiklusanalüüsist tulenevalt moodustab Väike kaar 33 krundil paikneva käitise liiklus väga väikese osa tiptunni liiklusest, see on oluliselt väiksem liikluse normaalsest ebaühtlusest ja ei ole mõõdetav. Väljakujunenud veomarsruudid on optimaalsed ja nende muutmise vajadus puudub. Järelduste tegemisel kasutati varasemate asjakohaste tööde ja liiklusuuringute tulemusi ning täiendavate liiklusuuringute tegemiseks puudub vajadus.

Liikluslahendus OÜ oktoobris 2023 koostanud liiklusanalüüsi p-i 5. „Liiklusohutus“ kohaselt sõiduteede ja ristmikute mõõtmised on piisavad autorongide manöövrivõime sooritamiseks. Selleks, et sõidukid Lembitu - Väikese kaar ristmiku Väike kaar 33 poolsest nurgal ei sõidaks kõnniteele, on ettepanek kõnnitee sõidtee poolne äär piirata painduvate pollaritega. Käitises töötajate arv ühes vahetuses on ca 30 inimest. Välja on kujunenud olukord, kus ca pooled töötajad saavad töökohale oma autoga, siis vaja minev parkimiskohtade arv on 15...20 kohta. Tootmist teenindavate veokite parkimis/ootela 6-le veokile on Väike kaar 33 katastriüksuse edelanurgas.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud skeem 12,85 m pikkuse päästeauto liikumisruumi vajaduse kohta.

AS TRTU Mill info baasil detailplaneeringu realiseerumisel töötajate arv käitises ei suurene.

Välja kujunenud olukord rahuldab ettevõtte parkimisvajadusi ka hoonestuse laiendamisel ning rajatiste püstitamisel. Kuna detailplaneeringu realiseerumisel töötajate arv oluliselt ei suurene, siis parkimiskohtade arvu suurendamise vajadus puudub.

Väike kaar 33 territooriumile on kavandatud rajada oma töötajate tarbeks varikatusega jalgrattahoidla (rajatis), mille suurus ja asukoht täpsustada vastavas ehitusprojekti (eeldatavalt olmehoone naabruses).

Ettevõtte peab oma territooriumil tagama töötajate ohutuse, sh liiklemise ohutuse.

Lisaks autotranspordile on Väike kaar 33 katastriüksusel paikneval tootmisettevõttel võimalus kasutada raudteetransporti, kuna alal paikneb raudteeharu nr 39. AS Tartu Mill on kaalunud vastavalt Tartu Linnavolikogu 23.02.2020 otsuse nr 216 „Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning läheteisukohtade kinnitamine“ punktile 4.7 raudteeharu likvideerimist. Väike kaar 33 kinnistu omanik Tartu Mill AS on Tartu linnaga kokkusaamisel teatanud, et raudteeharu osas ollakse seotud lepingutega ning selle likvideerimine ei ole aktsepteeritav. Tulenevalt tootmise perspektiivist on tulnud järeldusele, et tulevikus on raudteetranspordi säilitamise võimalus oluline toorme ja kauba keskkonnanahoidlikumaks ja ökonoomsemaks veoks kui seda võiks olla vastav veoautode hulk (vt Lisa nr 2).

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, tuginedes AS-i Operail ja ASi Eesti Raudtee seisukohtadele, on Tartu Linnavalitsusele 23.05.2019 kirjaga nr 1.10-17/19-0042/3984 teatanud, et ei pea raudteeharu likvideerimist põhjendatuks. Väike kaar 33 kinnistul asuva raudteeharu likvideerimise eeldus saaks olla asjaolu, et AS Eesti Raudtee ja raudteeveoettevõtjad ei vaja enam seda raudteeharu raudteeveoks, manöövriröödeks või muuks raudteelaseks tegevuseks. Väike kaar 33 kinnistul paikneva raudteeühenduse katkestamine saab toimuda raudteeharu omaniku soovil ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti nõusolekul.

5.4. Haljastuse rajamise ja heakorra põhimõtted.

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ näeb ette, et 10% tootmismaa krundist peab olema kõrghaljastatud.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Väike kaar 33 tootmismaa sihtotstarbega krundi põhjapoolse osa piirialale ja kagu- ning edelanurga alale kõrghaljastatavad haljakud kokku 3230 m², st 10% ulatuses katastriüksuse pindalast. Määratud kõrghaljastusega haljakud on vahe-ekraaniks tootmisterritooriumi ja olemasolevate elamute ning ärihoone vahel.

Väike kaar 33 krundi vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda, st juhtida sademeveed kavandatud hoonest ja naaberkruntidest eemale naaberkinnistute huve kahjustamata.

Sademevesi kõvakattega pindadelt suunata sademeveesüsteemide ja territooriumi verikaalplaneerimisega restkaevudesse.

Nii haljastuse, vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada hoone(te)/rajatiste ehitusprojekti(de)s.

5.5. Ehitistevahelised kujud.

Olemasolevate hoonete tuleohutuskujud (min kuja TP3 klassi puhul on 8 m) naaberkatastriüksustel paiknevatest hoonetest on tagatud.

5.6. Tehnovõrkude lahendus.

5.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Väike kaar 33 katastriüksusel on olemasolevad liitumised ühis-veevarustuse ja -kanalisatsiooniga.

Väike kaar 33 katastriüksusel paikneva ettevõtte veetarve kuus on 450 m³ ... 500 m³ kuus (ca 15m³/d), millest kasutab ca 50 m³ labor ja ca 40 m³ kontor/olme (st reovesi suunatakse kanalisatsiooni).

Veski tarvitatakse ca 400 m³ vett, mis läheb toodetesse ja ei suunata kanalisatsiooni.

Kuna kavandatakse toodangu mitmekesistamist, st tootmise üldmaht oluliselt ei suurene, siis veevajadus ei suurene.

Väljakujunenud olukorra muutmise vajadus puudub.

5.6.1.1. Sademeveekanalisatsioon.

Käesoleval ajal on Väike kaar 33 katastriüksusel ühisvoolne kanalisatsioon.

Väike kaar 33 detailplaneeringu sademevee ärajuhtimise lahenduse aluseks on AS Tartu Veevärk 26.03.2021 tehnilised tingimused nr INF/244. **Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele on vajalik Väike kaar 33 katsatriüksusel oleva ühisvoolse kanalisatsioonitorustiku ümberehitamine lahkvoolseks kanalisatsiooniks.**

Väike kaar 33 katastriüksuselt formeeruva sademevee eesvooluks on ette nähtud Lembitu tänava sademeveetorustik, millega liitumiseks on vastav ühendus rajatud (ilma liitumiskaevuta).

Kuna Väike kaar 33 katastriüksusele on rajatud sademevee-kanalisatsioonitorustik kahelt valgalalt (katastriüksuse keskosas paiknevast hoonestusest Väike kaar tänava poolne ala ja hoonestusest raudtee poolne ala) sademevee kogumiseks ja ära juhtimiseks, siis on käesolevas detailplaneeringus kavandatud ka teine liitumispunkt ja ühendustoru Lembitu tänava olemasoleva sademeveetorustikuga. Nimetatud lahendus on otstarbekas ja asjakohane, välditakse Väike kaar 33 katastriüksusel olemasoleva ühisvoolse kanalisatsioonitorustiku ümberehitamisega kaasnevaid suuri kulutusi lahkvoolseks kanalisatsiooniks.

Sademeveekanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused AS-lt Tartu Veevärk.
Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.
Ehitusprojekt kooskõlastada AS-iga Tartu Veevärk.

Väike kaar 33 katastriüksusel olev torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb dimensioneerida ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt. Sademeveetorustiku ümberehitamise projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus (paisutustase on tõenäoline tase, milleni võib tõusta sademevee tasapind torus). Sademevee paisutustase kanalisatsioonitorustiku liitumispunkti määratakse vastavate tehniliste tingimustega.

Sademeveekanalisatsiooni ümberprojekteerimisel ja -ehitamisel lähtuda Eesti standardist EVS 848:2013 (Ühiskanalisatsioon).

Kui paisutustase ei ole kindlaks määratud, on maksimaalne lubatud paisutustase reovee kanalisatsiooni puhul kinnistu poolt esimese vaatluskaevu kaanekõrgus. Sademevee kanalisatsiooni puhul on maksimaalne lubatud paisutustase tavaliselt lähima tänava pinnast 0,1 m kõrgemal (kaevu kaane kõrgus maapinnal +0,1 m).

Kinnistu kanalisatsioonil peavad allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel sademeveeneeludel ning dreanaaživee äravoolul olema kaitseseadmed uputuste vältimiseks.

Sademevee lihtsustatud arvutus: $QSV\ ARV=A*K*H$ ilmat

kus QSV ARV – sademevee arvutuslik vooluhulk (m^3/a),

A – ala pindala (m^2)

K – pinnakatte äravoolutegur,

H ilmteenistus – aastane keskmine sademete summa (mm/a)

K = 0,8 (betoon, asfalt), 0,9 (katus), 0,2 (muru)

Eesti uus keskmine aasta sademete summa on ilmteenistuse järgi 661 mm (aasta keskmine sademete hulk viimastel aastatel Tartu - Tõravere jaamas on 679 mm).

Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb Väike kaar 33 katastriüksuselt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning vajadusel kavanda ümberehitusprojekti alale reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Väike kaar 33 sisene torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Parkla sademevee puhastamiseks kavandada sademeveetorustiku ümberehitusprojekti I-klassi õlipüüdur.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude paiknemine on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud. Kõik sademeveeühendused reoveetorustikuga tuleb likvideerida. Olemasolevad vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud, mis jäävad hoonestusalale tuleb tõsta ümber. Hoone alla jäävad mittetöötavad torustikud likvideerida.

Väike kaar 33 detailplaneeringu elluviimisel kõvakattega pinna rajamine ja seal sademevee ärajuhtimine eeldab vastavalt AS Taru Veevärk infole sadamaraudtee koridori planeeritud sademeveetorustiku välja ehitamist Emajõeni või täienava puhvermahu loomist sellele torustikule, et valingvihmadega ei tekiks Riia - Vaksali viadukti all uputuse olukorda ja kogu valingvihma periood oleks tagatud vee äravool selle liiklussõlme kõige madalamatel pindadel.

Käesoleval ajal on Väike kaar 33 katastriüksuse pindalast mittekõvakattega pindasid ca 3000 m^2 . Vastavalt Tartu Linnavalikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ on ette nähtud, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud - Väike kaar 33 katastriüksuse pindalast, st 3230 m^2 . Seega väheneb Väike kaar 33 katastriüksuse kõvakattega pindade ala ja suureneb haljasala pind ca 230 m^2 .

5.6.2. Elektrivarustus.

Väike kaar 33 kinnistu peakaitse amperaaž on 2 x 1600 A, elektrivarustus on tagatud olemasoleva kahetrafase a´100kVA alajaama baasil, st liitumispunkt paikneb alajaamas.

Pinge ja faasid: 3x10KV

Läbilaskevõime: 2000kW

Elektrivarustuse lahenduse muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud.

5.6.3. Soojavarustus.

Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonnas. Käesoleval ajal ei ole Väike kaar 33 kinnistul ühendust kaugküttega.

Väike kaar 33 tootmise soojusvarustus toimub maagaasi baasil. Gaasiseadmeid kasutatakse viljavarumise perioodil vilja kuivatamiseks. Jahvatamise protsess tehnoloogilist sooja ei ole vaja.

Väike kaar 33 katastriüksusel paiknevate tootmisruumide kütmiseks kasutatakse vilja töötlemisel tekkivat soojust.

Kontori- ja olmeruumides on kasutusel õhksoojuspumbad ja elektriküte.

Soojavarustuse lahenduse muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud.

Perspektiivis on võimalik variantlahendusena päikesepaneelide paigaldamine hoonestuse katusele.

5.7. Keskkonningimused planeeringus kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Olemasolevate tootmisettevõtete puhul on oluline, et peetakse kinni keskkonnanõuetest. Vastavalt Tartu Linnavolikogu 23.02.2020 otsusele nr 216 „Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ on LEMMA OÜ koostanud Tartu linnas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu.

Visuaalne mõju.

Selgitamaks kavandatavate teraviljamahutite võimalikku visuaalset mõju (nähtavust) on planeeringu koostamise käigus koostatud 3D mudel. Illustratsioonid erinevatest vaatepunktidest on lisatud detailplaneeringu lissasse ja lisatud selgitav kaart vaatepunktide asukohtade ja suundadega.

Tartu linnal ei ole väljakujunenud kindlat panoraamvaadet. Arvestades olemasolevat olukorda saavad uued mahutid jääda nähtavaks samadest kohtadest kust praegu on nähtav käitise ajalooline elevaator. Tammelinna piirkonnas puuduvad reljeefist ja hoonestuse paiknemisest tulenevalt kaugvaated ja seega olulised vaatekoridorid. Tootmiskompleks on vaadeldav üldjoonetes ainult vahetust ümbrusest (Lembitu ja Väike kaar tänavatelt) ning kaugemad vaated esinevad ainult raudtee poolset alalt.

Planeeritud uute teraviljamahutite asukoht jääb elamualast maksimaalselt kaugele, Väike kaar tänaval liikuja neid nägema ei hakka, kuna nad jäävad olemasolevate tootmishoonete taha varju. Uued mahutid on hästi vaadeldavad vaid raudtee poolt ehk inimese poolt kasutatavatel aladel Vaksali tänavalt, selle äärselt kergliiklusteel ja Vaksali tänav äärsete kortermajade akendest. Kavandatavate teraviljamahutite visuaalset mõju on põhjalikumalt analüüsitud KSH aruande ptk-s 5.7.1. Analüüsi kohaselt puudub kavandataval tegevusel oluline visuaalne mõju, mis põhjustaks Tartu linna oluliste vaadete muutust ja avaldaks seeläbi olulist linnaruumilist mõju. Mahutid on kohati lähipiirkonna tänavatelt nähtavad, kuid valdavalt on tegu vaadetest, kus juba praegu on tööstuslik ilme, seega ei toimu olulist vaate iseloomu muutust.

Insolatsioon.

Päikesevalguse ehk insolatsiooni kestvust hinnatakse Eesti standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevalgus hoonetes“ lähtuvalt. Standardi Lisa G „Rahvuslikud eritingimused“ kohaselt hinnatakse päikesevalguse kestus 22.aprillil. Nimetatud standardi tabeli A.6 kohaselt on 22.aprillil soovituslik päevase päikesevalguse minimaalne tase kestusega 1,5 tundi, keskmine tase 3,0 tundi ja kõrge tase 4,0 tundi. Täpsem insolatsiooni kirjeldus on esitatud KSH aruandes p-s 5.8.1.

Müra.

Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019 - 2023 kohaselt on Väike kaar 33 katastriüksusel tegutsev AS Tartu Mill üks Tartu linna ettevõtteid, kellega tehakse müra-alast koostööd.

Terviseameti Tartu labor teostab Tartu Mill AS tellimisel perioodilisi müramõõtmisi. Samuti on ettevõtte tellinud mitmeid mürahinnanguid eesmärgiga kaardistada müra tekke kohad ning leida viise müra vähendamiseks.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevuse mõju hindamiseks ümbritsevate alade müratasemetele viidi Akukon Eesti OÜ poolt läbi Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise raames. Mürahinnangu tervikaruanne on lisatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele.

Müra olukorra selgitamiseks teostati helirõhutasemete mõõtmised peamiste müraallikate ja lähimate elamute juures, arvutati detailplaneeringus käsitletava ala ja selle naabruses olevate alade tootmisest tingitud müratasemed maapinna läheduses, arvestades ka detailplaneeringus kavandatavaid lisanduvaid objekte.

Detailplaneeringualaga piirnev elamujuhtfunktsiooniga ala on käsitletavad II kategooria alana, kus -liikluse müra piirväärtused olemasolevatel II kategooria aladel on 60 dB ja 55 dB (teepoolset küljel 65 dB ja 60 dB); -tööstusmüra piirväärtused olemasolevatel II kategooria aladel on 60 dB ja 45 dB; -ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 – 7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud viljamahutite puhul tekitavad potentsiaalselt müra neid teenindavad transportörid. Kavandatud viljamahutid on ette nähtud Väike kaar 33 katastriüksuse raudtee poolsele alale, st elamualast kaugemale, elamuala ja kavandatud viljahoidmise mahutite vahele jääb olemasolev tootmishoonestus.

Müra tekkimise vältimiseks on käesolevas detailplaneeringus esitatud nõue uute mahutitega seotud kraaptransportörid ja kopp-elevaatorid ehitada kinnistesse ruumidesse (praegu toimub territooriumil vanadest puisteladudest vilja vedu veskisse veokitega, millele laaditakse vili ratastraktoriga ja kopp-laaduriga). Detailplaneeringu realiseerumisel väheneb mõningasel määral transpordil ja laadimisel tekkivat müra.

Olemasolevate müraallikate müra levikut käesolevas detailplaneeringus kavandatud ehitised ei mõjuta, sest need ei jää retseptorite (elamuala) ja müraallikate vahelisele alale.

Käitis põhjustab eeskätt viljakuivatuse perioodil mürahäiringut, sh võib jätkuvalt esineda lähima elamuala juures müra õiste piirväärtuste ületamisi. Käitis on järk-järgult rakendanud erinevaid müraleevendusmeetmeid ja on juba praeguseks saavutanud olulise müraemissiooni vähenemise võrreldes mõne aasta taguse olukorraga. Vajalik on jätkata leevendavate meetmete rakendamist tagamaks müratasemete normatiivsus ka viljakuivatuse perioodil.

Käitisel tuleb tagada, et Väike kaar 33 katastriüksusel ei suureneks müra ja vibratsiooni osakaal.

Terviseamet juhib oma 14.03.2022 kirjas täiendavalt tähelepanu järgmistele nõuetele:

- Käitamisaegsed territooriumilt lähtuvad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 kehtestatud müra normtasemetele.
- Nii ehitus kui ka kasutusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületa-da kella 21.00 ja 07.00 vahel määrus nr 71 lisa 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Uute võimalike müraallikate välisosad tuleb planeerida elamutest kaugemale, mitte suunata eluhoonete poole, kavanda-da hoonemahu sisse või asukohta, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ning lähimatele müratundlikele hoonetele on minimaalne. Tuleb valida seadmed, mille mürakarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone või tehnilisi lahendusi jms asjakohaseid meetmeid.

Detailplaneeringu realiseerimisel ei saa välistada ehitusmüra. Ehitusmüra näol on tegu lühiajalise mõjuga, mis tekitab keskkonnale täiendavat, kuid mööduvat koormust.

Ehitusmüra vähendamiseks ning kehtivatele müra normtasemetele vastamiseks tuleb ööseks müra tekitav ehitustegevus kindlasti peatada ning ehitusmüra kestvusaja vähendamiseks on soovitatav ehitustöid krundil võimalusel teostada üheaegselt.

Eelpool kirjeldatu alusel ei ole oodata, et detailplaneeringu elluviimine halvendaks tulevikus müraolukorda võrreldes ole-masolevaga.

Liiklusmüra.

Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi (ajakohastatud 2022), mis kajastab linna territooriumil paiknevaid tänavaid, raudteid ja tööstusmüra allikaid.

Strateegilise mürakaardi siseriiklike kaartide info alusel mõjutab Väike kaar 33 katastriüksuse lähiümbrust enim raudtee-müra. Raudteemüra esinemine ei ole seotud Väike kaar 33 krundile käesolevas detailplaneeringus kavandatuga.

Käesolevas detailplaneeringus elamuala ja raudtee vahele kavandatud uus hoonestus tõkestab münungal määral raudteemüra levikut elamualale.

Arvestades Väike kaar tänava liikluskoormust 1020 a/ööpt autot ööpäevas (2023 aasta mudeli järgi), ei ole liikluskoor-mus tasemel, mis põhjustaks olulist ja piirnorme ületavat liiklusmüra väljaspool tänavamaad.

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu realiseerumisel on oodata raskeveokite arvu mõningast vähenemist seoses hoid-late vahelise viljaveo vajaduse puudumisega. Raskeveokite liikluse vähenemine toob kaasa eeldatavalt ka mõningase liiklusmüra taseme languse.

Liiklus.

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu realiseerumisel käitiseiga seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringsest vilja transportimi-seks väljaspool Tartu linna olevatest hoidlatest. Kavandatud tegevusel on positiivne mõju raskeliikluse vähenemisele linnas.

Õhusaaste.

Tartu Mill AS käitisele on väljastatud keskkonnaluba L.ÕV.TM-187505 saasteainete viimiseks paiksetest heiteallikatest välisõhku. Välisõhku emiteeritavad saasteained on loa kohaselt tahked osakesed, lämmastikdioksiid, süsinikmonooksiid ja kütuse põletamisel tekkivad lenduvad orgaanilised ühendid. Käitis mõjutab õhukvaliteeti eeskätt läbi tolmuheitme, mi-da tekitavad tootmisprotsessi erinevad osad.

Ettevõtte territooriumil tuleb järgida Keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamisiirid“ ja 27.12.2016 määruse nr 84 „Õhukvaliteedi hindamise kord“ nõudeid.

Planeeringu elluviimisega kaasnev **ehitustegevus** võib põhjustada õhukvaliteedi ajutist halvenemist peamiselt tolmu tekkimise kaudu, nt puistes ehitusmaterjalide laadimine ja ladustamine ning kaevetööde läbiviimine planeeringualal ma-terjali kuhjadesse laadimisel, tugevate tuuleiilide korral ja materjali kuhjast eemaldamisel. Laadimisseadmete ja veoauto-de liikumine võivad samuti tolmu emissioone põhjustada.

Ehitustööde ajal tekitavad transpordivahenditest heitgaase veoautod, millega transporditakse puistematerjale ning muud ehitusel kasutatavad diiselmootoriga transpordivahendid. Siiski, võib järeldada, et puistematerjalide laadimine ja ladus-tamine ning diiselmootoriga transpordivahendite kasutamine ei tekita olulisi õhukaitsealaseid probleeme. Samuti ei ole ehitustööde olulist õhu saasteohtu naaberladele.

Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmi-sega veol ja ladustamisel, vajadusel lenduva materjali niisutamisega, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhas-tamisega ning ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Ehitustegevuse õhusaaste näol on tegu lühiajalise mõjuga, mis tekitab keskkonnale täiendavat, kuid mööduvat koormust.

Hajuvusarvutuste alusel ei ole oodata ei Tartu Mill AS käitise heiteallikate ega ka piirkonna teiste heiteallikate koosmõjus õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist. Detailplaneeringus ei ole kavandatud uute heiteallikate lisandumist käitise territooriumile.

Kavandatud viljamahutid ei ole sarnaselt praegu olemasolevatele mahutitele oma olemuselt heiteallikad.

Praegu toimub territooriumil vanadest puisteladudest viljavedu veskisse veokitega, millele laaditakse vili ratastraktoriga (kopp-laaduriga). Igasuguse laadimisega kaasneb teataval määral ka tolmu teke ja sattumine väliskeskkonda. Kavandatav tegevus vähendab seega vähesel määral sisetranspordil ja laadimisel tekkiva tolmu sattumist ümbritsevasse keskkonda.

Arvestades hajuvusarvutuste alusel käesoleval ajal tekkivate saasteainete kontsentratsioonide suhet piirväärtustesse, siis võib hinnata, et alale on võimalik rajada ka täiendavaid heiteallikaid ilma õhukvaliteedi piirväärtusi ületamata.

Hoone(te) ja rajatiste ehitus-, ümberehitus- või laiendusprojektis esitada teave tootmisliinide lahenduse kohta.

Uute heiteallikate lisandumisel või olemasolevate heiteallikate parameetrite/heitkoguste muutmisel tuleb käitajal taotleda keskkonnamuutust ja keskkonnamuutust taotluse raames hinnata tekkivate saasteainete kontsentratsioonide vastavust õhukvaliteedi piirväärtustele. Keskkonnamuutust ei väljastata kui esineb õhukvaliteedi piirväärtuste ületamise võimalus.

Pinnas.

Väike kaar 33 krundil pole toimunud keskkonnaohtlikku tootmist ega suuremahulist naftasaaduste vm keskkonnaohtlike kemikaalide hoiustamist. Seega ei ole alal eeldada olulise keskkonnareostuse olemasolu.

Ehitiste lammutamiseks koostada vastavalt Ehitusseadustikule lammutusprojekt koos vastava jäätmekavaga.

Hoonete ja rajatiste lammutamise ning igasuguse ehitustegevuse käigus tehtavate kaevetööde puhul tuleb edaspidi tähelepanu pöörata juhuslikele reostusleitududele. Kui avastatakse näiteks pinnasevee kihil õlikile või ka nähtavate reostustunnustega (lõhn, tumenenud pinnas) pinnasekiht, tuleb tööd peatada. Seejärel tuleb kindlaks teha reostuse olemus ja ulatus ning vajadusel eemaldada ja käidelda ülenormatiivselt reostunud pinnas.

Oluline on järgida, et hoonestataval alal poleks tegu ülenormatiivse reostusega vastavalt keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ nõuetele. Kuna Tartu Mill AS puhul on tegu toiduainetööstusega, siis kehtivad alale vastavalt eelpoolnimetatud määrusele elamumaa piirnormid.

Normidele vastavuse hindamiseks on asjakohane alal ehitusgeoloogiliste uuringute koostamisel, mille raames teostatakse pinnase puurimisi, teostada ka pinnase reostusuuring. Asjakohane on määrata pinnases just naftasaaduste esinemist.

Väike kaar 33 kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon on olemasolevate Tartu linna ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustike baasil ning välja kujunenud olukorra muutmist ei ole ette nähtud. Seega detailplaneeringu reaaliseerumisel ei ole ette näha täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole Väike kaar 33 katastriüksusele kavandatud keskkonnaohtlike ehitisi ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiohtude võimalikkust. Konkreetsete tootmistegevustega seotud mõjud ja võimalikud ohumeetmed on teada ning täiendavaid mõjusid ei ole ette näha.

5.8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ seletuskirja p-st 1.2.1. tulenevalt tuleb uushoone, juurdeehitise või ümberehitise puhul tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis vääristaks asukohta ning suurendaks linna arhitektuuripärandit.

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Väike kaar 33 krundile kavandada selge arhitektuuriga ehitised. Hoonete fassaadid ja katus samane olemasolevate hoonetega (valged või helehallid toonid). Lubatud ei ole kirevad toonid, mustrid vms.

Kavandatud teraviljamahutid on tootmise eripärast tulenevalt esmapilgul standardsed, kuid on teada, et tootmises/tööstusarhitektuuris standardseid lahendusi ei ole. Iga üksus on oma detailides eripärane. Siinkohal rangeid arhitektuuritingimusi seada ei ole võimalik.

Tootmiskompleksi ühtlustamise eesmärgil peab mahutite ja selle tehniliste osade värvilahendus olema võimalikult heledates valgetes või helehallides toonides. Tehnoloogilised konstruktsioonid (teenindussillad jms) ja mahutid peavad looma diskreetselt ühtse terviku olemasoleva kompleksiga.

Kuna planeeritud viljamahutite näol on tegemist linnasisese ehitisega, kus ümberringi paiknevad valdavalt väikeelamud ning ehitised on vaadeldavad ka kaugemalt, tuleb tagada väärikas arhitektuurne lahendus ning standardne tööstuspiirkonna lahendus ei ole aktsepteeritav. Arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise staadiumis ja kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga.

5.8.1. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.

Piirded.

Olemasolev (lõuna-, lääne- ja põhjapiiril) betoonpaneel-piire on kavandatud remontida või asendada olemasolevaga analoogse piirdega (kõrgus kuni 2,0 m) olemasoleva piirde asukohas (piire ei paikne kogu ulatuses kinnistute piiril). Olemasoleva metall-võrkpiirde (idapiiril) asendamist teistsuguse arhitektuuriga piirdega ei ole kavandatud, st lubatud on metall-võrk või metall-paneel-piire kõrgusega kuni 2m.

Teed ja platsid.

Liikumisteed ja platsid on ette nähtud asfaltkattega või tänavakivikattega.

5.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks:

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste määrustega:
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
 - majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Hoonete teenindamiseks kavandatavad trepid ja pandused ei tohi reeglina asuda tänavamaal. Samuti ei tohi ravada avaneda tänavamaale, selliselt, et see takistab pikisuunalist liiklust (sh kergliiklust).
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Kavandatud mahutite pinnakatted tuleb valida sellised, et peegeldused suurtelt metallpindadelt ei häiriks ümbritsevate elu- ja ühiskondlike hoonete akendest avanevaid vaateid.
- **Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.**
- Projekteerimisel ja hoonete rekonstrueerimisel näha ette asjakohased ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks krundil.
- Hoonete tehnosüsteemide väljaehitamisel ja tehnoseadmete paigaldamisel arvestada, et müra tekitavad seadmed paikneksid olemasolevatest elamutest võimalikult kaugel. Vajadusel arvestada täiendavate tehniliste lahenduste rakendamisega vältimaks perspektiivseid müraprobleeme.
- **Hoone ehitusprojekti esitada müratasemete kinnipidamise tingimus ehitustööde ajaks.** Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatult vajalik, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00).
- Ehitiste projekteerimisel lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, siseministri 18.08.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standarditest EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Ehitiste tulepüsivusklass määrata ehitusprojekti. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele tagada vähemalt kolmest küljest. Hoone sisemise tulekustutusvee vajadus ja hulk arutada hoone eelprojekti mahus.
Ehitiste ehitusprojekti kooskõlastada Päästeametiga.
- Juurdepääsude, teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega. Rajatavad teed ja platsid on kavandada kõvakattega (asfalt ja/või (betoon)kivid). Täpne lahendus esitada ehitusprojekti.
- Hoonestuse ehitusprojekti koosseisus esitada joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.
- Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidi-antennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjutusi. Üldjuhul tuleb tehnoseade paigaldada avalikust tänavaruumist mittevaadeldavasse asukohta. Hoonete püstitamisel või laiendamisel peavad seadmed olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.

TARBIJAKAITSE JA TEHNILISE JÄRELEVALVE AMET on oma 16.02.2022 kirjas nr 16-6/20-02195-005 esitanud ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks järgmised nõuded:

1. "Ehitulubade ja ehitusteatiste menetlejaks on kohalik omavalitsus. Ehituslubade ja ehitusteatiste menetlemisel tuleb kohalikul omavalitsusel saata ehitusprojekt läbi riikliku ehitisregistri TTJA-le ning raudteevaldajale kooskõlastamiseks."
- Raudtee valdajateks on muuhulgas ka AS Operail (registrikood 11575850) ning AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838).
2. Vastavalt ehitusseadustiku § 73-le tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajalt kui ka TARBIJAKAITSE JA TEHNILISE JÄRELEVALVE AMETILT. Loa taotlemiseks TARBIJAKAITSE JA TEHNILISE JÄRELEVALVE AMETILT palume vähemalt 30 päeva enne tööde algust saata aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.
3. Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabriidi nõudeid. Ehitusgabriit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb

arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

AS Eesti Raudtee on oma 11.03.2022 kirjas nr 21-4/301-1 esitanud ehitusprojektide koostamiseks järgmised nõuded:

1. Arvestada planeeringualal paiknevate AS-ile Eesti Raudtee kuuluvate elektripaigaldiste (0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabel) kaitsevööndiga, mille ulatus ja piirangud on kehtestatud vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 ja ehitusseadustikus toodule. Detailplaneeringus määratud ehitusõiguse realiseerimise korral, arvestada kõnesolevate elektripaigaldiste ümberehitamisega (hoonestusaladest väljaviimisega). Elektripaigaldiste ümberehitamise projekteerimiseks taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.
2. Arvestada majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ toodud ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on tee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa. Erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga.
3. Hoonete projekteerimisel, s.h rekonstrueerimisel tagada gabariitmõõdud vastavalt GOST 9238-2013 „Raudtee ehitistele lähenemise ja veeremi gabariidid“.
4. Raudteerajatiste likvideerimiseks ja ehitamiseks tuleb taotleda ehitusluba vastavalt Ehitusseadustik peatükk 10.
5. AS Eesti Raudtee kasuks hoonestusõigusega koormatud Riia tn 43 // Tartu raudteejaam kinnistul (edaspidi raudteemaale) planeeritavate ehitiste (sealhulgas loakohustuseta ehitiste rajamiseks), s.h raudteerajatiste ümberehitamise, ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.
6. Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb arvestada hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.
7. Kõrgjalastuse kavandamisel rööbasteega piirnevale alale arvestada raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega. Arvestada, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks raudteemaale. Eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike ning haljastuse mittekavandamist rööbaste (nr 39) teljest 10 meetri ulatuses
8. Planeeringualal kogunevat sademeveet raudteemaale mitte suunata.
9. Ohutuse tagamiseks näha ette meetmed, et nii sõidukite kui jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades oleks takistatud. Olemasoleva betoonpaneel-piirde remontimisel või asendamisel arvestada, et piirde elemendid ei ulatuks raudteemaale.
10. Detailplaneeringu realiseerimise korral tagada ehitustööde (s.h lammutustööde) käigus masinate ning muude mehhanismide raudteemaale mittesattumine.

5.10. Servituutide vajaduste määramine.

Väike kaar 33 katastriüksusel paiknevate, teisi kinnistuid teenindavate tehnovõrkude toimimine tuleb tagada. Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud servituudi seadmise vajadused järgmiselt:

- olemasolevale reoveekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale sademevee-kanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale madalpinge õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale gaasitorule kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- üleehitusservituut olemasolevale abihoonete Väike kaar 33a kinnistu kasuks.

Väike kaar 33 katastriüksust läbivate, teisi katastriüksusi teenindavate tehnovõrkude servituudi seadmise vajadusega alad on märgitud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele.

Võimalike uute ehitiste alla jäävad tehnovõrgud ehitada ümber vastavate koostatavate ehitusprojektide alusel ja kooskõlastada võrguvaldajaga.

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringu lahenduse koostamisel pöörata tähelepanu kuritegevuse riskide minimeerimisele. Meetmed ja nõuded soovituslikus juhendis Eesti standard EVS 809-1:2002.

5.12. Detailplaneeringu realiseerimise nõuded.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad uued hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne kohustusi Tartu linnale.

Väike kaar 33 katastriüksuse tootmishoonestuse laiendamise eelduseks on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes toodud leevendavate meetmete rakendamine, sh müraolukorra viimine vastavusse normidega.

Tehnovõrkude rajamiseks/ümberehitamiseks sõlmida krundi igakordse omaniku ja vastava tehnovõrgu valdaja vahel konkreetne kokkulepe.