



Tarmo Tigane
ILMRE OÜ
tarmo.tigane@ilmre.ee

Teie 12.04.2022
Meie 26.05.2022 nr 9-3.2/DP-22-007

Ilmatsalu küla, Raba tee 5 ja Raba tee 7 kruntide detailplaneeringu algatamise võimalused

Olete esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku sooviga laiendada oma tootmist ja rajada juurdeehitus. Soovite ehitada ühe ühekoruselise laienemisvõimalusega hoone kõrgusega 5,7 m. Võimalusel soovite krundipiire laiendada 687 m² võrra. Raba tee 5 hooned plaanite säilitada, Raba tee 7 hoone lammutada. Varem olete avaldanud soovi laiendada oma tootmistegevust Raba tee 7 krundiga piirneval Kapsamaa kinnistul.

Raba tee 5 (tootmismaa 16 097 m²), Raba tee 7 (tootmismaa 5866 m²) ja Kapsamaa maaüksus (maatulunudmaa 6982 m²) asuvad Ilmatsalu alevikus. Ehitisregistri andmetel on Raba tee 5 krundil 634 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone, 380 m² ehitisealuse pinnaga varjualune, 202 m² ehitisealuse pinnaga puidukuivati, 1034 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone, 622 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone ja kontor, 550 m² ehitisealuse pinnaga varjualune. Raba tee 7 krundil asub 490 m² ehitisealuse pinnaga laohoone. Kapsamaa maaüksus on hoonestamata.

Alal kehtib Tähtvere Vallavalitsus 09.06.2011. a korraldusega nr 2-1/92 kehtestatud [Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneering](#). Planeeringuga nähti ette võimalused laiendada olemasolevat tootmistegevust Raba tee 7 krundil, määrati Lao krundile ehitusõigus, moodustati reformimata riigimaa osas krundid ning määrati nende maakasutus ja ehitustingimused. Planeering tunnistati Kapsamaa kinnistu osas kehtetuks, kuna taotleti olemasoleva tootmistegevuse laiendamise võimalusi.

Planeeringuala määramisel tuleb arvestada ka Kapsamaa maaüksuse kaasamisega ja üldplaneeringukohase ehitusõiguse planeerimisega kõigile tootmismaa otstarbega kruntidele.

[Tartu linna üldplaneeringu](#) kohaselt asub ala tootmishoone maa-alal, mis on tööstushoone ja taastuveneergetika rajatiste maa-ala. Toetava otstarbena on lubatud kuni 15% ulatuses teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, tankla maa-ala.

Üldplaneering seab alal eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu piirkonnas ja maakasutuse intensiivistamise. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, kõrgus, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele. Hoonete ja rajatiste välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid ja Ilmatsalu keskuse pool esinduslikke materjale. Suurim võimalik korruselisus on 2-3, täisehitusprotsent kuni 40. Tehnoloogiliste rajatiste maksimaalne kõrgus määratakse igakordselt eraldi, tulenevalt ehitiste kõrgusest alal ja nähtavusest. Kruntide jagamisel või krundipiiride muutmisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega.

Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel, maastiku ilmet muutvate tööde (pinnase täitmine, kaeveload jm) tuleb iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku

edasiseks kasvuks. Tootmishoonete maa krundile tuleb kavandada kõrghaljastust vähemalt 10% ulatuses krundi pinnast. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisiselele haljasaladele puhkeala rajamist. Kui krundile kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojussaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatsid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega.

Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada oma krundil. Parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega. Parklates liikumine peab olema ohutu ja arusaadav. Parkimine tuleb üldjuhul tagada kooskõlas Standardiga EVS 843. Standardikohase parkimiskohtade arvu muutmine on võimalik, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviiside juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga.

Palume Teie seisukohta, kas olete nõus eeltoodud tingimustel detailplaneeringu algatamisega. Seejärel valmistab linn ette detailplaneeringu algatamise eelnõu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee