

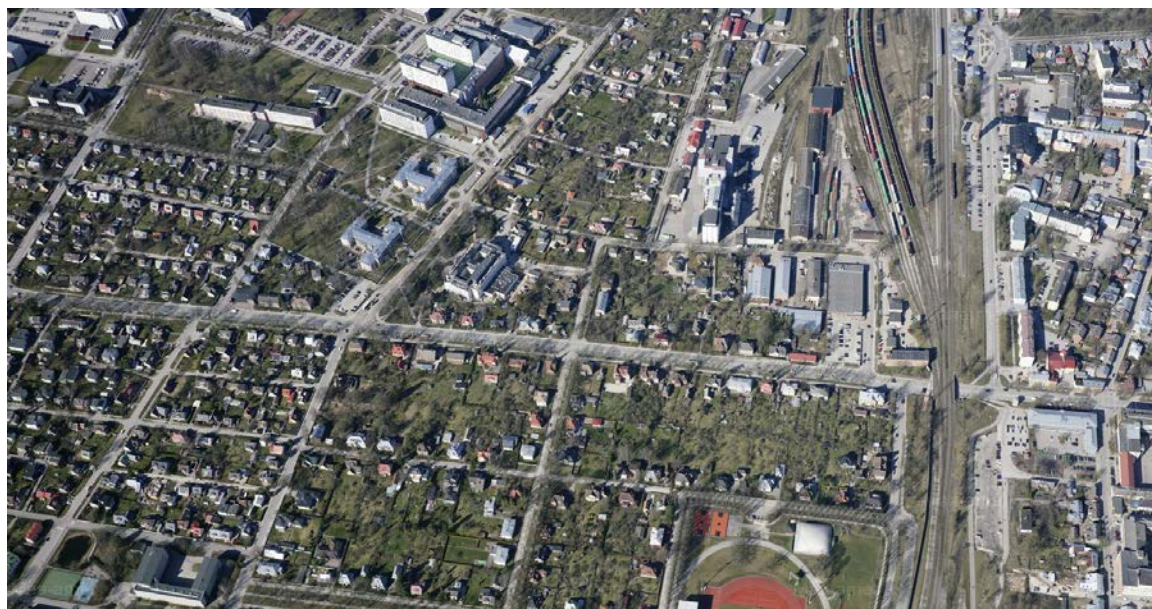
**TELLIJA:** TARTU LINNAVALITSUS(reg 75006546)  
Raekoja plats 3 51003 Tartu  
tel 736 1242  
[lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee)

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

TARTU LINN

**VÄIKE KAAR 33 KRUNDI DETAILPLANEERING**

**ESKIIS**



---

**Projekteerija:**

**Casa Planeeringud OÜ**

Reg nr 11647744  
Liivalaia tn 29-57, Tallinn  
TEL 5072826  
E-MAIL [casa@casa.ee](mailto:casa@casa.ee)

ARHITEKT: Gert Sarv  
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL.

### 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
- Maakatastriseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
  
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- 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 hindamispiirid“
- Keskkonnaministri määrus 27.12.2016 nr 84 „Õhukvaliteedi hindamise kord“
  
- Riigihalduse ministri 16.07.2018 käskkiri nr 1.1-4/130 „Tartu maakonnaplaneering 2030+“
- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsus nr 494 „Tartu linna üldplaneering 2030+“
- Tartu Linnavolikogu 11.10.2018 määrus nr 37 „Tartu linna arengukava 2018 – 2025“
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2016–2030 (Tartu Linnavolikogu 08.12.2016 määrus nr 126)
- Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019-2023
- Tartu linna jäätmehoolduseeskiri (Tartu Linnavolikogu 28.06.2018 määrus nr 29)
  
- Eesti standard EVS 843:2016 “Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
  
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused.

### 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- 1) Tartu maakond, Tartu linn, Väike kaar 33 geodeetiline alusplaan (GPK Partnerid OÜ töö nr G-007-19, märts 2019);
- 2) Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Adepte Ekspert OÜ, august 2018).
- 3) Tartu linnas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruande eelnõu (LEM-MA OÜ, 19.11.2020):

### 1.3. Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk ja Tartu linna üldplaneeringu muutmise põhjendus.

Tartu Linnavolikogu 23.02.2020 otsuse nr 216 „Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk kaaluda võimalusi Tartu linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks, maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks.

Tartu Mill AS soovib määrata 100% tootmismaa sihtotstarbega Väike kaar 33 katastriüksusele ehitusõiguse nelja kuni 35m kõrguse viljamahuti püstitamiseks (silindrikujulised, koonilise katusega, läbimõõt 16 m – 18 m); lisaks üldiste maakasutustingimuste määramine, hoonete ehitusõiguse täpsustamine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud **Tartu linna üldplaneeringus** on seatud piirkonna pikaajaliseks eesmärgiks raudteeäärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimine ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleksiks. Maa-ala kasutustingimustes on sätestatud, et maa-ala krundidel võib jätkuda senine tegevus vastavalt omaniku soovile, hooned võib remontida, keelatud on uute tootmishoonete ehitamine ja olemasolevate laiendamine.

Käesolev detailplaneering sisaldab Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut Väike kaar 33 katastriüksuse osas kuna kavandatav tegevus mõjutab piirkonna tulevikuperspektiive.

Planeerimisseaduse § 142 (1) võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Väike kaar 33 ca 3,2 hektari suurune 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus kuulub Tartu Mill AS-ile. Ettevõtte on antud asukohas tegutsenud aastast 1939 ja soovib tootmistevõime jätkamist antud asukohal erinevalt Tartu linna üldplaneeringus kavandatud pikaajalistest eesmärkidest.

Tartu Mill AS-i tegvuskavas 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. Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonete/rajatiste ehitusõiguse täpsustamine.

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 püstimisega korrastatakse linnaruum.

Riigihalduse ministri 16.07.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/130 kehtestatud **Tartu maakonnaplaneeringu 2030+** kohaselt paikneb Väike kaar 33 katastriüksus Veeriku - Vaksali piirkonnas (olemasolevad tootmis-, äri- ja logistikaalad). Põhijoonis on tootmis- ja logistikaalad (need on samas ettevõtluse arengu alad) märgitud üldisest tiheasumis eraldi, võimaldamaks tavapärasesse linnakeskkonda sobimatut välismõju ja transpordivooge.

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu algatamise taotlus on kooskõlas riiklike huve väljendava Tartu maakonnaplaneeringuga. Planeerimisseaduse eesmärgi kohaselt luuakse ruumilise planeerimise kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnanahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud alade otstarbekat kasutamist.

## 2. LÄHTEOLUKORD.

### 2.1. Planeeringualaga asukoht.

Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linnas Tammelinna linnaosas, linna läbiva raudtee vahetus läheduses, jäädes sellest läänesuunda.

### 2.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud.

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) ja Lembitu tn 1c alajaamaga hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0011);
- lõunasuunast Lembitu tänav T1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega, 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.

Planeeritud katastriüksuse andmed:

lähiaadress	k/ü nr	pindala	sihtotstarve	omanik
Väike kaar 33	79504:004:0020	32296 m <sup>2</sup>	100 % tootmismaa	AS Tartu Mill

Väike kaar 33 katastriüksus on hoonestatud. Vastavalt riikliku ehitisregistri andmetele seisuga 01.05.2019) paiknevad katastriüksusel järgmised hooned:

pos	hoone nimetus	ehr kood	kasutusotstarbe liik	ehitisealune pind m <sup>2</sup>	korruselisus	netopind m <sup>2</sup>	maht m <sup>3</sup>
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	töökoda	104015165	12419 muu transpordihooone	54	1	35,2	221
	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	olmehoone	104015152	12201 Büroohoone	143	2	207,7	931
7	kontorihoone	104015154	12201 büroohoone	248	2 (H10,3)	382,8	1 765
8	elevaator	104015157	12524 elevaator või puisteaine hoidlahoone	1299	15	2804,7	21728
9	vastuvõtuhoone	120193447	12719 muu põllu-, metsa-, jahivõi kalamajandushoone, sealhulgas kasvahoone	72	1	58,9	302
10*	teravilja vastuvõtuhoone	120857272	12529 muu laohoone	148	1 (H=12,5m)	128,8	1702

KOKKU 7922m<sup>2</sup>

10\* - hoonele on antud ehitisluba nr 1812271/09344 02.05.2018, ehitamisega ei ole alustatud.

Väike kaar 33 hoonestuse täisehitatus on ca 25%.

Planeeringualal paikneval teraviljaelevaatoril (pos nr 8) on kultuurilooline väärtus. Elevaatori projekt pärineb aastast 1939 ning elevaator on ehitatud 1940-41. Elevaatori väärtuseks on tänaseni tegutseva, teraviljahoidla-töötlemishoone rajamise aja moodsa näitega.

#### Ettevõtte praeguse 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 spetsiaalloodete valmistamiseks. Aastas on teravilja hoiustamise mahu vajadus ca 110 000 tonni.

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

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 tootmisettevõtet teenindavatele veokitele on planeeringus käsitletavale Väike kaar 33 katastriüksusele välja kujunenud Riia maanteelt maha pöörava Lembitu tänava ja Viljandi mnt-lt maha pöörava N.Lunini tänava ja Ter-vishoiu tänava kaudu. Kõik nimetatud tänavad on kahesuunalise liiklusega avalikult kasutatavad tänavad.

Väike kaar 33 katastriüksusele on käesoleval ajal kaks juurdepääsu autotranspordile: üks Väike kaar tänavalt ja teine Lembitu tänavalt (mida praktiliselt ei kasutata), kolmas juurdepääs on raudteetranspordiga katastriüksuse põhjanurgast.

Sõiduautode ja veokite parkimine toimub Väike kaar 33 katastriüksusel, sõiduautode parkimine on grupiti hoonete vahelisel alal, veokite parkimisala paikneb katastriüksuse edelanurgas.

Ettevõttes töötab kuni 60 inimest kahes vahetuses, st max parkimiskohtade arv väikeautodele on 25. Parkimiseks on omal krundil piisavalt ruumi ning see rahuldab ettevõtte vajadusi.

### 2.5. Olemasolev tehnovarustus.

Väike kaar 33 katastriüksusel on olemasolevad ühendused tehnovõrkudega: veevarustus, kanalisatsioon, sademevee kanalisatsioon, gaasivarustus, elektrivarustus.

Veetarbimine ja ühiskanalisatsiooni juhitav vee/reovee hulk on käesoleval ajal ca 450 ... 500m<sup>3</sup> kuus.

Tootmise soojusvarustus toimub maagaasi baasil. Laohooneid ei kõeta. Kontori- ja olemruumide küte on õhksoojuspumpade ja elektrikütte 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.ÖV.TM-187505, kuna ettevõttel 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 tootmiseks alust eeldada olulise reostuse esinemist.

## 2.7. Kehtivad kitsendused.

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

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

## **3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.**

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linnas Tammelinna linnaosas Lembitu tänava, Väike kaar tänava, Tervisohu tänava ja raudtee vahelisel alal. Planeeringuala suurus on 3,3 ha. Väike kaar 33 katastriüksuse kontaktala polüfunktsionaalne ala.

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

Kagusuunas ja vahetult edelapiiril paiknevad 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.ÖV/326186),
- Väike kaar 41a - plastjäätmete purustamine graanuliteks plastipurusti abil (omab jäätmeluba nr L.JÄ/326948),
- Väike kaar 41b - puitdetailide viimistlemine.

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

Väike kaar 33 katastriüksuse kontaktalal on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Lembitu 2 ja Lembitu 2a kruntide detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 11.09.2008 otsusega nr 410), millega nähti ette Lembitu tn 2 ja Lembitu tn 2a kruntide liitmine, määrati ehitusõigus kuni kahe kahekorruselise, kõrgusega 7 - 10 meetrit, ärihoone püstitamiseks suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 3173 m<sup>2</sup>.
- Lembitu 8 krundi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 10.05.2007 otsusega nr 216). Planeeringuga nähti ette krundi jagamine kaheks iseseisvaks krundiks ning maakasutuse otstarvete muutmine, ehitusõigus olemasoleva laohoone laiendamiseks ning krundi kasutamise otstarbe määramine kuni 80% ulatuses tootmiskaaks.
- Lembitu 10 krundi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 09.02.2006 otsusega nr 44), millega nähti ette kahe elamumaa krundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine kahele üksikelamule.
- Lembitu 12 krundi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 05.06.2003 otsusega nr 149) millega nähti ette kahe elamumaa krundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine kahele üksikelamule.
- L.Puusepa tn 3 krundi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 10.05.2012 otsusega nr 357) Planeeringuga on määratud ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ehitusaluse pinnaga kuni 250 m<sup>2</sup>, kõrgusega kuni abs 72,6 meetrit, kuni 2 maapealset korrust ja üks maa-alune korrus. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on apteek ja haiglavälise arstiabi osutamise hoone (perearstikeskus, polikliinik, ambulatoorium).

Väike kaar 33 katastriüksusel on välja kujunenud tootmisala kus AS Tartu Mill ettevõtte tegutseb teravilja ümbertöötlemisega väga pikka aega. Alal paiknevad erinevate kõrgustega hooned ja rajatised (nt kuni 30 meetri kõrgused lao- ja tootmishooned/rajatised ning 45 meetri kõrgune elevaatorihooned/rajatis).

Tammelinna piirkonnas puuduvad reljeefist ja hoonestuse paiknemisest tulenevalt kaugvaated ja seega puuduvad ka olulised vaatekoridorid, mida peaks linnaruumiliselt säilitama. Tootmiskompleks on vaadeldav ainult vahetust ümbri-

sest (Lembitu ja Väike kaar tänavatel) ning kaugemad vaated esinevad ainult raudteelt. Tartu Mill AS käitis on küll planeeringuala vahetus läheduses domineeriva iseloomuga. Seda eeskätt seoses käitise ajaloolise (ehitatud 1941) elevaatoriga, mis on kõrgeim objekt piirkonnas (kõrgus 45,6 m ja 37,6 m maapinnast).

Planeeritud uute teraviljamahutite (kõrgus kuni 35 m) asukoht jääb elamualast maksimaalselt kaugemale, Väike kaar tänaval liikuja neid nägema ei hakka, kuna nad jäävad olemasolevate tootmishoonete taha varju. Uued mahutid on hästi vaadeldavad vaid raudtee poolt. Eelnevast lähtuvalt puudub Väike kaar 33 uusehitistest tulenev oluline visuaalne mõju, mis põhjustaks Tartu linna oluliste vaadete muutust ja avaldaks seeläbi olulist linnaruumilist mõju.

Planeeringuala asub hea ühistranspordi ühendusega piirkonnas.

Tartu Mill AS tootmisüksust teenindava transpordi (veokid) välja kujunenud teekond on Riia maanteelt maha pöörava Lembitu tänava ja Viljandi mnt-lt maha pöörava N.Lunini tänava ja Tervishoiu tänava kaudu Väike kaar tänavale. Kõik nimetatud tänavad on kahesuunalise liiklusega avalikult kasutatav tänavad, mille ääres on jalgteed.

Inseneribüroo Stratum OÜ 2017.aasta Tartu linna liikluskoormuse uuringu õhtuse tipptunni liiklussageduse kaardilt on näha, et Tartu Mill AS käitise lähiala ristmike läbilaskevõime on valdavalt hea ning ammandunud läbilaskvusega ristmikke piirkonnas ei paikne. 2017a liikludemudeli alusel ei esine seega Väike-Kaare tänava piirkonnas olulisi probleeme liikluskemeri toimivusega ning tänava ööpäevane liikluskoormus on linna kontekstis pigem väike.

Väike kaar 33 tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusel paikneb teravilja ümbertöötlemisega tegelev ettevõtte, st et krundil paiknevad spetsiifilised tootmis- ja tootmist teenindavate hooned ja rajatised. Lähipiirkonna välisruumis visuaalselt domineeriv on ajalooline (ehitatud 1929) elevaator (tugiplaaniil pos nr 8) kõrgustega 45,6m ja 37,6m maapinnast.

Planeeritud teraviljamahutite (kõrgus kuni 35m) asukoht jääb elamualast maksimaalselt kaugemale, Väike kaar tänaval liikuja neid ei näe, kuna jäävad olemasolevate hoonete taha varju.

#### 4. PLANEERINGETTEPANEK

Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu üldplaneeringu kohaselt Tammelinna TM10 asumis.

Kus arengusuunaks on seatud üldplaneeringuga seatakse pikaajaliseks eesmärgiks raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimise piirkonnast ning piirkonna arendamist targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleksiks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu seletuskirjale on TM10 asumis hoonete korruselisel üldplaneeringu kohase funktsiooniga hoonetel 8 korrust. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, st et hoonete kõrgus maapinnast võiks kujuneda ca 26...27m.

Üldjuhul kujuneb büroohoonete ala täisehituseks kuni 30% krundi pindalast, st 32296 m<sup>2</sup> krundile kujuneks hoonestuse aluseks pindalaks ca 9600m<sup>2</sup>. Kui kavandatakse 8-korruselised hooned, siis võib hoonestuse brutopinnaks kujuneda ca 77000m<sup>2</sup>. Vasatavalt Eesti standard EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabeli 9.1 linnakeskuse II – IV klassi normile on asutuste parkimismäär 1/90, st alale tuleb kavandada ca 855 parkimiskohta. Arvutuslik sõidukite arv tõstaks piirkonna tänavate liikluskoormust oluliselt.

Käesolevas detailplaneeringus on tehakse ettepanek määrata Väike kaar 33 katastriüksusele ehitusõigus nelja (ehitisealuse pinnaga kokku kuni 1300 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 35 m) viljamahuti püstitamiseks, kuna vanad puistelaod on amortiseerunud ja ei vasta tänapäeva nõuetele. Mahutid on kavandatud olemasoleva hoonestuse ja raudtee vahelisele alale.

Lisaks soovitakse määrata ehitusõigus olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks, laiendamiseks ja uue laohoone püstitamiseks. Amortiseerunud hooned on ette nähtud lammutada.

Seega soovib Väike kaar 33 kinnistu omanik säilitada olemasolevat, linnaruumis pikaajaseks välja kujunenud olukorda, kuid ettevõtte eesmärk on linnaruumi korrastamine eeskujuliku väljanägemisega ning ja kaasaegse tehnoloogiaga tootmisüksuseks.

##### 4.1. Planeeringuala krundijaotus.

Käesolevas detailplaneeringus Väike kaar 33 katastriüksuse piiri, pindala 32296 m<sup>2</sup> ja 100% tootmismaa sihtotstarbe muutmist ei ole ette nähtud.

Vastavalt Maakatastriseadusele on **tootmismaa** (*detailplaneeringus täistatud ka lühendiga T*) tootmise eesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa; jäätmekehtlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmehooldla maa;

Detailplaneeringu alusel määratud krundi kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“) seletused:

**TT** – tootmishoone maa (tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllu - majandusliku tootmishoone ja - rajatise maa. Vajadusel anda tingimusena liigitus: võimaliku kahjuliku välismõjuga (häiringuga) tootmishoone maa ja võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoone maa);

**TL** - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumi programmita hulgikaubandushoone- maa, laoplatsi maa);

**TP** - põllumajandusliku tootmisehitise maa (põllu-, metsa- ja kalamajandushoone ja -rajatise, nagu näiteks elevaatori, silohoidla jms maa);

**ÄB** – kontori- ja büroohoone maa.

#### 4.2. Krundi ehitusõigus.

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

- 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 eskiisi koostamisel on Väike kaar 33 krundi ehitusõiguse ulatuse määramisel lähtutud alal välja kujunenud situatsioonist ja kinnistu omaniku/tootja arenguplaanidest.

Olemasolevad puisteviljalaod (tugiplaaniil hooned pos nr 1 ja nr 2) on amortiseerunud, on väikese mahutavusega ega vasta enam vilja hoiustamise nõuetele. Vanad puisteviljalaod on kavas pärast uute mahutite kasutuselevõtmist lammutada ja asendada kaasaegsetele nõuetele vastava laohoonega..

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 krundi ehitusõigus määratud järgmiselt:

- hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind: kuni 10000 m<sup>2</sup>
- planeeritud rajatiste suurim lubatud maapealne ehitisealune pind: kuni 1300 m<sup>2</sup>
- hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 45,6 m (kuni abs +108.1) - olemasolev
- rajatise suurim lubatud kõrgus: kuni 35 m (kuni abs +98.00)

Planeeritud mahutite juurde kuulub ka vastuvõtusõlm ja vastav transportörsüsteem (koppelevaatorid ja kraaptransportöörid vilja transportimiseks pealt mahutitesse ja alt välja).

Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind 10000m<sup>2</sup> moodustab ca **29%** Väike kaar 33 katastriüksuse pindalast (32296 m<sup>2</sup>).

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

#### 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine ja hoone paiknemine.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud kaks hoonestusala, millest põhjapoolne on kavandatud uue laohoone püstitamiseks, teine hoonestusala olemasolevate hoonete ehitusõiguse täpsustamiseks ning lisaks rajatiste ehitusala uutele kuni 35m kõrguste viljamahutitele.

Planeeritud hoone pos nr 1 määratud asukohas on läänesuunda jäävate elamukruntidele tõkkeks hoone laadimisalalt ja ka raudteelt tuleva võimaliku müra eest.

Planeeritavad hooned ja rajatised ilmakaarte osas ei mõjuta elamute insolastiooningimusi, kuna elamud paiknevad tootmisterritooriumist lõuna ja läänesuunas.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on esitatud nõue, et kõik hoonete osad (nt varikatused, pandused jms) peavad asuma hoonestusosal.

#### 4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Detailplaneeringu realiseerumisel käitise seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringselt vilja transportimiseks Väike kaar 33 kinnistu ja väljaspool Tartut asuvate hoidlate vahel.

Väike kaar 33 katastriüksusele on ette nähtud autotranspordile üks juurdepääs Väike kaar tänavalt olemasolevas asukohas, reservina jääb võimalus raudteetranspordiga juurdepääsuks on katastriüksuse põhjanurgast.

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. Käesolevas detailplaneeringu eskiisi on kavandatud 30 parkimiskohta väikeautodele omal krundil.

Ettevõtte külaliste parkimine toimub Väike kaar 33 administratiivhoonete tänavapoolisel alal ca 10 kohta.

Tootmist teenindavate veokite parkimis/ooteala on Väike kaar 33 katastriüksuse lõunanurgas. Alale mahub 6 veokit.

Välja kujunenud olukord rahuldab ettevõtte parkimisvajadusi ka hoonestuse laiendamisel ning rajatiste püstitamisel, kuna nimetatud tegevuse realiseerumisel töötajate arv oluliselt ei suurene, seega parkimiskohtade arvu suurendamise vajadus puudub.

Väike kaar 33 territooriumile on kavandatud rajada töötajate tarbeks varikatusega jalgrattahoidla.

#### 4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra põhimõtted.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering näeb ette, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Väike kaar 33 tootmismaa sihtotstarbega krundi lõunanurka, loodenurga ja kagunurga alale kõrghaljastatavad haljakud kokku 3230m<sup>2</sup>, st 10% ulatuses katastriüksuse pindalast. Määratud kõrghaljastusega haljakud on vahe-ekraaniks tootmisterritooriumi ja olemasolevate elamute ning ärihoone vahel.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkiinnistute olukorda, st juhtida sademeveed kavandatud hoonest ja naaberkiinnistidest eemale naaberkiinnistute huve kahjustamata.

Kõvakattega pindandelt suunatakse sademeveesüsteemide ja verikaalplaneerimisega restkaevudesse.

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

#### 4.6. Ehitistevahelised kujad.

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

#### 4.7. Tehnovõrkude lahendus.

##### 4.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

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

Väike kaar 33 katastriüksusel paikneva ettevõtte veetarve kuus on 450 ... 500 m<sup>3</sup> kuus (ca 15m<sup>3</sup>/d), millest kasutab ca 50 m<sup>3</sup> labor ja ca 40 m<sup>3</sup> kontor/olme (st reovesi suunatakse kanalisatsiooni).

Veskis tarvatakse ca 400 m<sup>3</sup> 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.

##### 4.7.2. Elektrivarustus.

Väike kaar 33 kinnistu peakaitse amperaaž on 2 x1600A, elektrivarustus on tagatud olemasoleva kahe trafosse a'100kVA alajaama baasil.

Pinge ja faasid: 3x10KV

Läbilaskevõime: 2000kW

Elektrivarustuse lahenduse muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud.

##### 4.7.3. Soojavarustus.

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

Väike kaar 33 katastriüksusel paiknevaid tootmisruumide kütmiseks kasutatakse vilja töötlemisel hõõrdumise tagajärjel tekkivat soojust.

Kontori- ja olemuruumides on kasutusel õhksoojuspumbad ja elektriküte.



Soojavarustuse lahenduse muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud.

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

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 võib detailplaneeringuga muuta üldplaneeringu põhilahendust. Sama paragrahvi lõike 1 punkt 1 sätestab, et muuhulgas loetakse detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmiseks olukorda kui toimub üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise korral tuleb muuhulgas hinnata keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda eelhinnang vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punktidele 3 ning § 124 lg 6 ja § 142 lg 6.

OÜ Adepte Ekspert on koostanud 2018. aasta augustis Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, eesmärgiga välja selgitada, kas Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu algatamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või mitte (vt Lisa 1).

Olemasolevate tootmisettevõtete puhul on oluline jälgida, et need peaksid 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“ (19.11.2020).

Tulenevalt Väike kaar 33 katastriüksuse asukohast linnaruumis eluhoonete asukohtadest ja kaugusest kõrgematest hoonetest ning rajatistest, ei mõjuta laiendavad hooned ja püstitatavad rajatised elamute insolatsiooni, kuna paiknevad elamutest suhteliselt kaugel põhja-, kirde- idasuunas.

#### Müra.

Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019-2023 kohaselt on Väike kaar 33 katastriüksusel tegutses 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 Tartu Mill AS käitise müraallikate mürataseme mõõtmine ning müraleviku modelleerimine. Mürahinnangu teravikuaruande on lisatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande lisasse 2.

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

Detailplaneeringualaga piirnev elamu juhtfunktsiooniga alad on käsitletavad II kategooria aladena:

- liiklismüra piirväärtused olemasolevatele II kategooria aladel on 60 dB ja 55 dB (teepoolsel küljel 65 dB ja 60 dB).
- tööstusmüra piirväärtused olemasolevatele II kategooria aladel on 60 dB ja 45 dB.
- ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Detailplaneeringus kavandatud viljamahutite puhul tekitavad potentsiaalselt müra neid teenindavad transportörid. Kavandatud viljamahutid on ette nähtud Väike kaar 33 katastriüksuse raudtee poolsele, st elamualast kaugemale alale. **Müra tekkimise vältimiseks on käesolevas detailplaneeringus esitatud nõue uute mahutitega seotud kraaptransportöörid ja kopp-elevaatorid ehitada kinnistesse ruumidesse.**

Praegu toimub territooriumil vanadest puisteladudest viljavedu veskisse veokitega, millele laaditakse vili ratastraktoriga (kopp-laaduriga). Detailplaneeringu realiseerumisel väheneb mõningaselt määral transpordil ja laadimisel tekkivat müra.

Olemasolevate müraallikate kõrgust/asukohta planeeringus ei ole ette nähtud muuta ning uutele hoonetele või hoone laiendustele ei ole lisanduvaid müraallikaid ette nähtud.

Olemasolevate müraallikate müra levikut käesolevas detailplaneeringus kavandatud ehitised ei mõjuta, sest need ei jää retseptorite (elamualad) ja müraallikate vahelisele alale. Käitis põhjustab eeskätt viljakuivatuse perioodil mürahäiringut, sh võib jätkuvalt esineda lähimate elamuala juures müra õiste piirväärtuste ületamisi. Käitis on järk-järgult rakendanud erinevaid müraleevendusmeetmeid ja juba praeguseks saavutanud olulise müraemissiooni vähenemise võrreldes mõne aasta taguse olukorraga. **Vajalik on jätkata leevendavate meetmete rakendamist tagamaks müratasemete normatiivsus ka viljakuivatuse perioodil.**

Planeeritud hoonete ja hoonete laienduste ning teraviljamahutite ekspuuteerimisel eeldatavalt Väike kaar 33 katastriüksusel ei suurene müra ja vibratsiooni osakaal.

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 erinevate hoonete ehitustööd võimalusel teostada üheaegselt.

Eelpool kirjeldatu alusel ei ole oodata, et detailplaneeringu elluviimine halvendaks käesoleval ajal esinevat müraolukorda võrreldes olemasolevaga.

#### Liiklusmüra.

Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi (ajakohastatud 2017), mis kajastab linna territooriumil asuvaid tänavaid, raudteid ja tööstusmüra allikaid, alusel on koostatud ja Tartu Linnavolikogu 2012.2018 määrusega nr 51 vastu võetud „Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019-2023“.

Strateegilise mürakaardi siseriiklike kaartide info alusel mõjutab Väike kaar 33 katastriüksuse lähiümbrust enim raudteemüra. Raudteemüra esinemine ei ole seotud Väike kaar 33 krundile käesolevas detailplaneeringus kavandatud. Käesolevas detailplaneeringus elamualade ja raudtee vahele kavandatud uus hoonestus tõkestab raudteemüra levikut elamualadele.

Arvestades Väike kaare tänava liikluskoormust ca 1360 autot ööpäevas, ei ole liikluskoormus tasemel, mis põhjustaks olulist ja piirnorme ületavat liiklusmüra väljaspool tänavamaad.

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

#### Liiklus.

Väike kaar 33 detailplaneeringu realiseerumisel käitisega seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringsest vilja transportimisest Väike kaar 33 kinnistu ja väljaspool Tartu linna asuvate hoidlate vahel. Kavandatud tegevusel on positiivne mõju raske liikluse 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, mida tekitavad tootmisprotsessi erinevad osad.

Ettevõtte territooriumil tuleb järgida Keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ 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 materjali kuhjadesse laadimisel, tugevate tuuleiilide korral ja materjali kuhjast eemaldamisel. Laadimiseadmete ja veoautode 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 ladustamine ning diiselmootoriga transpordivahenditega kasutamine ei tekita olulisi õhukaitsealaseid probleeme. Samuti ei ole ehitustöödel antud alalt olulist õhu saasteohtu naaberladele.

Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, vajadusel lenduva materjali niisutamisega, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata 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 viili ratastraktoriga (kopp-laaduriga). Igasuguse laadimisega kaasneb teataval määral ka tolmu teke ja sattumine väliskeskonda. Kavandatud 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 taotle- da keskkonnavalda muutmist ja keskkonnavalda muutmistaotluse raames hinnata tekkivate saasteainete kontsentratsioonide vastavust õhukvaliteedi piirväärtustele. Keskkonnaluba ei väljastata kui esineb õhukvaliteedi piirväärtuste ületamise võimalus.

### Pinnas.

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

**Hoonete 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 ja jääb olemasolevate Tartu linna ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustike baasil, ning välja kujunenud olukorra muutmist ei ole ette nähtud. Seega detailplaneeringu realiseerimisel 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 avariiohukordade võimalikkust. Konkreetsete tootmistegevustega seotud mõjud ja võimalikud ohumeetmed on teada ning täiendavaid mõjusid ei ole ette näha.

### 4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Püstitatavate, laiendatavate või rekonstrueeritavate hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat ehitatud keskkonda väärtustav.

Hoone fassaad kujundada kaasaegsete, antud asukohta sobivate fassaadikatematerjalidega. Kavandatavad viljamahutid on standardsed silindrikujulised tsinkplekkprofiilist välisviimistluse ja koonilise katusega.

#### 4.9.1. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.

##### **Piirded.**

Olemasolev (lõuna-, lääne- ja põhjapiiril) betoonpaneel-piire on kavandatud remontida või asendada olemasolevaga analoogse piirdega (kõrgus kuni 2m) 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.**

Olemasolevad liikumisteed ja platsid on asfaltkattega või tänavakivikattega. Välja kujunenud olukorra muutmist ei ole ette nähtud.

#### 4.9.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste määrustega:
  - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
  - majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
  - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded”;
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- **Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.**
- Ehitiste projekteerimisel lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditest EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Ehituste tulepüsivusklass määrata ehitusprojekti Tuletõrjehetnik juurdepääs hoonele tagada vähemalt kolmest küljest. Hoone sisemise tulekustutusvee vajadus ja hulk arvutada hoone eelprojekti mahus.

**Ehitiste ehitusprojektid kooskõlastada Päästeametiga.**

- Planeeritava hoone tehnosüsteemide väljaehitamisel ja tehnoseadmete paigaldamisel arvestada, et müra tekitavad seadmed paikneksid olemasolevatest elamutest võimalikult kaugel. Vajadusel arvestada täiendavate tehniliste lahenduste rakendamise võimalike perspektiividega.
- **Hoone ehitusprojektis 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).
- Juurdepääsude, teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega. Rajatavad teed ja platsid on ette nähtud asfaldi ja/või (betoon)kividega. Täpne lahendus esitada hoone ehitusprojektis.
- Raudtee kaitsevööndisse kavandatava ehitusloa või ehitusteatise taotlemisel projekt saata läbi ehitisregistri TTJA-le ning raudteevaldajale väliseks kooskõlastamiseks (EhS § 73 lg 3). Raudteevaldajateks on muuhulgas ka AS Operail (registrikood 11575850) ning AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838).

**4.10. Servituutide vajaduse määramine.**

Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendusi käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud.

**4.11. 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.