

**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



**PROJEKTEERIJ:**

**Casa Planeeringud OÜ**

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

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERINGUALA KRUNDI OMANIK DETAILPLANEERINGU 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
- 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 „Veevõtukoha 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](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 (Adept Eks-pert OÜ);
- 3) Tartu linnas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruande eelnõu (LEMMA OÜ);
- 4) Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneering. Liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ töö nr 211101, 2021).



### 1.3. Detailplaneeringu eesmärk ning planeeringuala krundi omanik detailplaneeringu algatamisel.

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 tootmistevõime 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 püstitamiseks 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) ja Lembitu tn 1c alajaamaga hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0011);
- 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:

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

Väike kaar 33 katastriüksus on hoonestatud. Vastavalt riikliku ehitisregistri andmetele (seisuga 10.08.2021) 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	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 puisteaaine hoidlahoone	1299	15	2804,7	21728
10	vastuvõtuhoone	120193447	12719 muu põllu-, metsa-, jahi- või 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 m<sup>2</sup>**

11\* - hoonele on antud 02.05.2018 ehitisluba 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 (tugiplaani 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 väärdamisega tegeletakse antud asukohas juba aastakümneid. Ettevõttes rakendatakse tootmises parimat võimaliku tehnikat (BAT). Juurutatud on BRC (British Retail Consortium) tehnilise standardi järgi toiduohutuse juhtimissüsteemid.

Olemasolevad puisteviljalad on amortiseerunud, väikese mahutavusega ega vasta enam kaasaegsetele teravilja hoiustamise nõuetele. Vanad puisteviljalad 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 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, suurim parkimiskohtade vajadus väikeautodele on ca 25 kohta. Parkimiseks on omal krundil piisavalt ruumi ning see rahuldab ettevõtte vajadusi.

#### 2.5. Olemasolev tehnovarustus.

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

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

Tootmise soojusvarustus toimub maagaasi baasil. Laohooneid ei kõeta. Kontori- ja olmeruumide kütte 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 märkimisväärsed 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 kinnistule ei ole seatud isiklike 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 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, 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.

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, va Ilmatsalu - L.Puusepa - Näituse tänavate ristmik, mille läbilaskevõime suurendamiseks on koostamisel vastav ümberehituslahendus. 2017.aasta liiklusmodeli alusel ei esine Väike kaar tänava piirkonnas olulisi probleeme liikluskseemi toimivusega ning tänava ööpäevane liikluskoormus on linna kontekstis pigem väike.

2021.aasta märtsi alguses Ilmatsalu - L.Puusepa - Näituse tänavate ristmikul läbi viidud liiklusloenduste ajal läbis Näituse tänavat õhtusel tipptunnil ainult kaks autorongi, millest üks oli jahuveok.

Väike kaar ja Lembitu tänava ristmikul läbilaskvustega probleeme ei ole (liiklussagedused alla 100 a/h, 1-2 a/min). Kõige enam koormatud ristmik on planeeringuala lähipiirkonnas Lembitu tn - Riia tn fooriga reguleeritud ristmik, kuid ka siin on enne Riia tänava osalist sulgemist rekonstrueerimistöödeks läbi viidud vaatluste põhjal läbilaskvused tagatud.

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.

Väike kaar 33 katastriüksuse idaserva on käesolevas detailplaneeringus kavandatud suuremahulised viljamahutid, mille kohta Tartu Linnavolikogu 23.02.2020 otsuses nr 216 „Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ on märgitud, et need domineeriksid piirkonnas nii oma mahu kui kõrguse poolest.

Tammelinna piirkonnas puuduvad reljeefist ja hoonestuse paiknemisest tulenevalt kaugvaated ja seega puuduvad ka olulised vaatekoridorid, mida peaks linnaruumiliselt säilitama. Tootmiskompleks on vaadeldav ainult vahetust ümbrusest (Lembitu ja Väike kaar tänavatelt), kaugemalt on vaated ainult raudteelt.

Planeeritud uute teraviljamahutite (kõrgus kuni 35 m, abs 98.0) asukoht jääb Väike kaar 33 katastriüksusest lõuna- ja läänesuunas paiknevast elamualast suhteliselt kaugele, st et Väike kaar tänaval liikuja neid nägema ei hakka (otsest naabrust jalgedega ei ole), kuna mahutid jäävad olemasolevate tootmishoonete taha varju. Uued mahutid on hästi vaadeldavad vaid raudtee poolt.

Kõige suurem mõju on raudtee alale ja üle raudtee paiknevale Vaksali tänava lõigule.

Väike kaar 33 katastriüksusele kavandatud mahutite nähtavust linnaruumis on analüüsitud Vaksali ja Raudtee tänavate F.Tuglase ja Kabeli tänavate vahelisel lõigul:

-mahutite ülaosa on kohati näha Vaksali tänava garaažide juurest (Näituse ja J.V.Jannseni vahelisel lõigul)

-mahutid on näha Näituse tänava raudtee ülesõidult; mahutite ülaosa on näha Vaksali ja Näituse tänava ristmikult, kui sealne kõrghaljastus likvideerida  
-mahutite ülaosa on näha Vaksali 16 ja 18 hoonete vahelt, kui sealne kõrghaljastus likvideerida  
-mahutite ülaosa on näha Vaksali 12b parkla kohalt  
-mahutite ülaosa on näha J.Kuperjanovi tänava lõpust  
-mahutid on näha Vaksali tänavalt Tiigi ja Vanemuise tänavate vaheliselt lõigult sõltuvalt kõrghaljastusest  
-mahutid on näha Vaksali tänavalt Vanemuise ja Riia tänavate vaheliselt lõigult üle raudteetammil  
-mahutid on näha Raudtee ja Riia tänava ristmikult  
-mahutid on kohati näha Raudtee tänavalt staadioni juurest sõltuvalt kõrghaljastusest.  
Eelnevast lähtuvalt puudub Väike kaar 33 uusehitistest tulenev oluline visuaalne mõju, mis põhjustaks Tartu linna oluliste vaadete muutust ja avaldaks seeläbi olulist linnaruumilist mõju.

Tulenevalt Väike kaar 33 katastriüksuse asukohast linnaruumis, ala naabruses paiknevate eluhoonete asukohtadest ilmakaarte suhtes (elamud jäävad Väike kaar 33 katastriüksusest lõuna ja läänesuunda) ja Väike kaar 33 katastriüksusel olevatest kõrgematest hoonetest ning rajatistest, ei mõjuta kavandatud hoonestus ja rajatised elamute insolatsiooni, kuna kavandatud ehitised paiknevad elamutest põhja-, kirde- idasuunas.

#### 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 eesmärgiks 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 asendamisega uute hoonetega, olemasoleva hoonestuse laiendused ja/või ümberehitused kaasaajastamiseks tootmismaa 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.

Kavandatavad 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 ajakihi.

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), siis on loogiline, et kohalikud elanikud on selle olemasoluga harjunud. Planeeritud teraviljamahutite (kõrgus kuni 35 m) asukoht jääb elamualast suhteliselt kaugemale, 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 kavandatu soodustab pikaajaliselt tootmisettevõtte kasutuses olnud krundi otstarbekat ja jätkusuutlikku kasutamist. Planeeringus on seatud tingimused tootmisettegevuse mõju vähendamiseks ja kvaliteetse ehitatud keskkonna kujunemiseks.

#### 5. PLANEERINGUETTEPANEK

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 katastriüksusele määratud ehitusõigus 4-le kuni 10-le hoonele ehitisealuse pinnaga kokku kuni 11000 m<sup>2</sup> (hoonestuse lubatud suurimad kõrgused on märgitud aladena käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele), kuni neljale uuele (kõrgus kuni 35 m) ja neljale olemasolevale (kõrgus kuni 18 m) maa-pealsele mahulisele rajatisele (teraviljamahutile) ehitisealuse pinnaga kokku kuni 1800 m<sup>2</sup> (sh olemasolevad mahutid kuni 400 m<sup>2</sup>). 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.

Käesolevas detailplaneeringus Väike kaar 33 krundile ette nähtud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 11000m<sup>2</sup>, mis moodustab 34% Väike kaar 33 katastriüksuse pindalast (32 285 m<sup>2</sup>).

### 5.1. Planeeringuala krundijaotus ja sihtotstarvete määramine.

Käesolevas detailplaneeringus Väike kaar 33 katastriüksuse piiri, pindala 32 285 m<sup>2</sup> ja 100% tootmismaa sihtotstarbe muutmist ei ole ette nähtud.

### 5.2. 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 situatsioonist 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 Teraviljakuiivati
- 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 viljahoiumahutite 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.

### 5.3. 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 (tugiplaanil hoone pos nr 9) on ette nähtud säilitada autentsel kujul. (vt [https://register.muinas.ee/ftp/XX\\_saj\\_arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/tartumaa/Tartu.pdf](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>).



#### **5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.**

Väike kaar 33 katastriüksusele on ette nähtud üks autotranspordi juurdepääs Väike kaar tänavalt olemasolevas asuko-  
has, reservina jääb võimalus raudteetranspordiga juurdepääsuks katastriüksuse põhjanurgast. Juurdepääs Väike kaar  
33 katastriüksusele Lembitu tänavalt on kavandatud likvideerida.

Detailplaneeringu realiseerumisel käitise seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid  
võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt suuremas koguses, mistõttu kaob ära vajadus aastaringiselt vilja transportimi-  
seks Väike kaar 33 krundi ja väljaspool Tartut asuvate hoidlate vahel.

Detailplaneeringu realiseerumisel töötajate arv käitises eeldatavalt oluliselt ei suurene. Uute viljamahutite valmimisel on  
tootmisprotsess automatiseeritud ja ei vaja täiendavat personali.

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise käigus on Liikluslahendus OÜ koostanud 2021 aasta kevadel liiklusa-  
nalüüsi (töö nr 211101, vt Lisa nr 2), milles on hinnatud käitise transpordivooge, veotänavate ja ristmike läbilaskvust ning  
esitatud ettepanekud liikluskorralduse täiendamiseks.

2021.aasta märtsi alguses teostati Ilmatsalu tänav - L.Puusepa tänav – Näituse tänav ristmikul ja Väike kaar tänav  
– Lembitu tänav ja Lembitu tänav – Riia tänav ristmikul liiklusloendused.

Väike kaar 33 katastriüksusel toimuva tootmistegevuse ümberorganiseerimise tulemusena on ette näha veokite sõidu-  
kordade vähenemist kuni 1400 veoki sõidukorra võrra aastas (püstitatavatesse mahutitesse mahub ca 18 000 tonni vilja;  
selle koguse toomiseks ja viimiseks väljaspool Väike kaar 33 tootmisterritooriumit renditud ladudesse läheb praeguses  
situatsioonis vaja aastas täiendavalt ca 700 reisi 25 tonni mahutava veokiga).

Liiklusuuringust 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 opti-  
maalsed ja nende muutmise vajadus puudub. Järelduste tegemisel kasutati varasemate asjakohaste tööde ja liiklusuu-  
ringute tulemusi ning täiendavate liiklusuuringute tegemiseks puudub vajadus.

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/ooteala 6-le veokile on Väike kaar 33 katastriüksuse edelanurgas.

Välja kujunenud olukord rahuldab ettevõtte parkimisvajadusi ka hoonestuse laiendamisel ning rajatiste püstitamisel. Ku-  
na 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 suu-  
rus 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 raudteetranspor-  
ti, kuna alal paikneb raudteeharu nr 39. AS Tartu Mill on kaalunud vastavalt Tartu Linnavalikogu 23.02.2020 otsuse nr  
216 „Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning läh-  
teteisukohtade 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 aktsep-  
teeritav. Tulenevalt tootmise perspektiivist on tulnud järeldusele, et tulevikus on raudteetranspordi säilitamise võimalus  
oluline toorme ja kauba keskkonnahoidlikumaks 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 Lin-  
navalitsusele 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 raudteeveo-  
ettevõtjad ei vaja enam seda raudteeharu raudteeveoks, manöövrivõtteks või muuks raudteelaseks tegevuseks. Väike  
kaar 33 kinnistul paikneva raudteeühenduse katkestamine saab toimuda raudteeharu omaniku soovil ning Tarbijakaitse  
ja Tehnilise Järelevalve Ameti nõusolekul.*

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

#### **5.5. Haljastuse rajamise ja heakorra põhimõtted.**

Tartu Linnavalikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ näeb ette, et 10% toot-  
mismaa 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 m<sup>2</sup>, st 10% ulatuses katastriüksuse pindalast.  
Määratud kõrghaljastusega haljakud on vahe-ekraaniks tootmisterritooriumi ja olemasolevate elamute ning ärihoone va-  
hel.

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

Sademevesi kõvakattega pindadelt suunata sademeveesüsteemide ja territooriumi verikaalplaneerimisega restkaevu-  
desse.



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

## 5.6. Ehitistevahelised kujud.

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

## 5.7. Tehnovõrkude lahendus.

### 5.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

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

Väike kaar 33 katastriüksusel paikneva ettevõtte veetarve kuus on 450 m<sup>3</sup> ... 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.

#### 5.7.1.1. 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 liitumispunktis 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 drenaaživee äravoolul olema kaitseseadmed uputuste vältimiseks.*

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

*kus QSV ARV – sademevee arvutuslik vooluhulk (m<sup>3</sup>/a),*

*A – ala pindala (m<sup>2</sup>)*

*K – pinnakatte äravoolutegur,*

*H ilmateenistus – aastane keskmine sademete summa (mm/a)*

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

*Eesti uus keskmine aasta sademete summa on ilmateenistuse 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 vooluhulka (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 drenaaživee 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 kõvakatttega pinna rajamine ja sealt sademevee ärajuhtimine eeldab vastavalt AS Taru Veevõrk infole sadamaraudtee koridori planeeritud sademeveetorustiku välja ehitamist Emajõe 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 madalamatelt pindadelt.

Käesoleval ajal on Väike kaar 33 katastriüksuse pindalast mittekõvakatttega pindasid ca 3000 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>. Seega väheneb Väike kaar 33 katastriüksuse kõvakatttega pindade ala ja suureneb haljasala pind ca 230 m<sup>2</sup>.

### 5.7.2. Elektrivarustus.

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

Pinge ja faasid: 3x10KV

Läbilaskevõime: 2000kW

Elektrivarustuse lahenduse muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud.

### 5.7.3. 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.

### 5.8. Keskkonnatingimused 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 Linnavalikogu 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.

### 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, kellelga 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 maapiinna läheduses, arvestades ka detailplaneeringus kavandatavaid lisanduvaid objekte.

Detailplaneeringualaga piirnev elamujuhtfunktsiooniga ala on käsitletavat II kategooria alana, kus

-liikluspõhine müra piirväärtused olemasolevatel II kategooria aladel on 60 dB ja 55 dB (teepoolsel 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 transporditööriid. 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 kraaptransporditööriid 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 viljakuivatus 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 normatiivsust ka viljakuivatuse perioodil.

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

Terviseamet juhhib 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" lisas 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 ületada kella 21.00 ja 07.00 vahel määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid.

Uute võimalike müraallikate välisosad tuleb planeerida elamutest kaugemale, mitte suunata eluhoonete poole, kavandada 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 ehitismüra. Ehitismüra näol on tegu lühiajalise mõjuga, mis tekitab keskkonnale täiendavat, kuid mööduvat koormust.

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

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

### Liiklusemüra.

Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi (ajakohastatud 2017), mis kajastab linna territooriumil paiknevaid 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 kavandatuga.

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

Arvestades Väike kaar tänava liikluskõormust ca 1360 autot ööpäevas, ei ole liikluskõormus tasemel, mis põhjustaks olulist ja piirnorme ületavat liiklusemüra 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 liiklusemüra taseme languse.

### Liiklus.

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

### Õhusaaste.

Tartu Mill AS käitisele on väljastatud keskkonnamüra LÕV.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 piirnõrmed ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ ja 27.12.2016 määruse nr 84 „Õhukvaliteedi hindamise kord“ nõudeid.

Planeeringu elluviimisega kaasneb **ehitustegevus** võib põhjustada õhukvaliteedi ajutist halvenemist peamiselt tolmu tekkimise kaudu, nt puistes ehitusmaterjalide laadimine ja ladustamine ning kaevetööde läbiviimine planeeringualal materjali kuhjadesse laadimisel, tugevate tuuleilide korral ja materjali kuhjast eemaldamisel. Laadimisprotsesside 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 transpordivahendite kasutamine ei tekita olulisi õhukaitsealaseid probleeme. Samuti ei ole ehitustööde olulist õhu saasteohtu naaberaladele.

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 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 koosmõju 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 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 keskkonnamoju muutmist ja keskkonnamoju muutmistootluse raames hinnata tekkivate saasteainete kontsentratsioonide vastavust õhukvaliteedi piirväärtustele. Keskkonnamoju ei väljastata kui esineb õhukvaliteedi piirväärtuste ületamise võimalus.

#### **Pinnas.**

Väike kaar 33 krundil pole toimunud keskkonnamoju tootmist ega suuremahulist naftasaaduste vm keskkonnamoju kemikaalide hoiustamist. Seega ei ole alal eeldada olulise keskkonnamoju 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 piirnõrmed.

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 realiseerimisel ei ole ette näha täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole Väike kaar 33 katastriüksusele kavandatud keskkonnamoju ehitisi ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamoju avariiohtude võimalikkust.

Konkreetsete tootmistevõimude seotud mõjud ja võimalikud ohumeetmed on teada ning täiendavaid mõjusid ei ole ette näha.

#### **5.9. 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 väärilane arhitektuurne lahendus ning standardne tööstuspiirkonna lahendus ei ole aktsepteeritav. Arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise staadiumis ja kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga.**

#### 5.9.1. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.

##### **Piirde.**

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.

#### 5.9.2. 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 värvavad 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 rakendamise 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 tuleohutuse veevarustusele“, siseministri 18.08.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha 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. Tuleohutustehnika juurdepääs hoonele tagada vähemalt kolmest küljest. Hoone sisemise tulekustutusvee vajadus ja hulk arvutada hoone eelprojekti mahus.  
**Ehitiste ehitusprojekti kooskõlastada Päästametiga.**
- Juurdepääsude, teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega. Rajatavad teed ja platsid on kavandatud kivitavatega (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 ülemääraste negatiivseid mõjutusi. Üldjuhul tuleb tehnoseade paigaldada avalikust tänavaruumist mittevaadeldavas asukohas. 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 ehitusprojektide 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 raudteevaldajatelt 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](mailto: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 ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit 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 raudteemaa) 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. Kõrghaljastuse kavandamisel rööbastee 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 rööbastee (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+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale sademevee-kanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale gaasitorule kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) 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 müra leevendavate meetmete rakendamine ja müraolukorra viimine vastavusse normidega.**

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