



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.12.2022 nr 1353

**Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 maaüksuse ja lähiala
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine ning
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine**

Ilmre OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku sooviga laiendada Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 ja Raba tee 7 kruntidel oma tootmistegevust ja rajada juurdeehitus. Ehitada soovitakse ühekorruseline laienemisvõimalusega hoone kõrgusega 5,7 m. Raba tee 5 hooned plaanitakse säilitada, Raba tee 7 hoone lammutada.

Ehitisregistri andmetel on Raba tee 5 krundil 634 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone, 380 m² ehitisealuse pinnaga varjualune, 202 m² ehitisealuse pinnaga puidukuivati, 1034 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone, 622 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone ja kontor, 550 m² ehitisealuse pinnaga varjualune. Raba tee 7 krundil asub 490 m² ehitisealuse pinnaga laohoone. Juurdepääs kruntidele on olemas Raba teelt.

Naabruses asuvad elamumaa, tootmismaa, ühiskondlike ehitiste maa, maatulundusmaa, üldkasutatava maa ja jäätmeoidla maa krundid, hoonestus on kuni kahekorruseline.

Ala piirneb EELISE andmetel kaitsealuse Ilmatsalu pargiga (registrikood KLO1200227), mis Keskonnaportaali kohaselt on väga hästi hooldatud suhteliselt liigirikas vabakujuline park (64 liiki) dendroloogiliselt huvitavate põlispuude ja liikidega.

Alal kehtib Tähtvere Vallavalitsuse 09.06.2011. a korraldusega nr 2-1/92 kehtestatud [Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneering](#). Planeeringuga nähti ette võimalused laiendada olemasolevat tootmistegevust Raba tee 7 krundil, määrati Lao krundile ehitusõigus, moodustati reformimata riigimaa osas krundid ning määrati nende maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele kehtivast detailplaneeringust erinevalt.

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

Üldplaneering seab alal eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu ja maakasutuse intensiivistamise. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, kõrgus, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Hoonete ja rajatiste välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid ja Ilmatsalu keskuse pool esinduslikke materjale. Suurim võimalik korruselisus on 2-3, täisehitusprotsent kuni 40.

Tehnoloogiliste rajatiste maksimaalne kõrgus määratakse igakordselt eraldi, tulenevalt ehitiste kõrgusest alal ja nähtavusest. Kruntide jagamisel või krundipiiride muutmisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tootmishoonete maa krundile tuleb kavandada kõrghaljastust vähemalt 10% ulatuses krundi pinnast. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisiselele haljasaladele puhkeala rajamist. Kui krundile kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojussaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatssid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega.

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

Planeeringuala määramisel tuleb kaasata ka Tartu linnale kuuluv Ilmatsalu külas asuv Kapsamaa maaüksus (maatulundusmaa suurusega 6982 m²), mis on hoonestamata ja kuhu puudub väljaehitatud juurdepääs avalikult teelt ning mis üldplaneeringukohaselt kuulub samasse tootmismaa juhtotstarbega arhitektuuriüksusesse ILM2. Planeeringuala suurus kokku on 29 630 m².

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse tööstuspiirkonna arendamist. Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil".

Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks koostatud eelhindangu tulemusel ei ole KSH detailplaneeringule algatada vaja, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduseskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Keskkonnatingimustega saab arvestada planeeringu koostamisel, täiendavalt tuleb planeeringu koostamise käigus hinnata tootmistegevuse laiendamisega kaasnevat õhusaastet ja tööstusmüra. Ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada üleliigset negatiivset mõju lähialadele ega looduseskeskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 30.11.2022. a kirjas nr 6-2/22/21694-2 teada andnud, et olemasoleva informatsiooni alusel ei ole KSH algatamine kohustuslik ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Tartu Linnavalitsuse 06.12.2022. a korraldusega nr 1314 määrati kinnisasjade Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 (registriosa nr 526404, katastritunnus 79301:001:1185, pindala 16 790 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) ja Ilmatsalu alevik, Raba tee 7 (registriosa nr 4606804, katastritunnus 83101:002:0185, pindala 5858 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) liitmisel moodustatavale reaalosale aadressiks Raba tee 5 ja katastriüksuse sihtotstarbeks 100% tootmismaa. Nimetatuga arvestatakse planeeringu koostamisel.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ning arvestades otsuses toodut.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisisatsioon) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala ja planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses (sh naaberalal kasvavat kõrghaljastust) ning planeeritava ala naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;
 - 4.2. krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on tootmishoone maa;
 - 4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja mõjuala analüüsi tulemustega ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil;
 - 4.3. arhitektuurinõuete määramisel tuleb arvestada ümbritseva keskkonna ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga;
 - 4.4. ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";
 - 4.5. haljastuspõhimõtete määramisel tuleb analüüsida olemasolevat haljastust ja määrata väärtuslik säilitatav. Arvestada, et kõrghaljastatav ala tuleb kavandada vähemalt 10% krundi pinnast;
 - 4.6. liikluskorralduspõhimõtete määramisel tuleb analüüsida planeeringuala ja selle mõjuala erinevate liikumisviiside olemasolevat ja prognoositavat liiklust, sh parkimist. Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Parkimiskohtade arvutus peab arvestama planeeritud suurima võimaliku ehitusõigusega ja vastama joonisel näidatud parkimislahendusele;
 - 4.7. keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmisel tuleb täiendavalt hinnata tootmistegevuse laiendamisega kaasnevat õhusaastet ja tööstusmüra. Planeeringus sätestada, et enne õhusaasteluba vajava ehitise ehitusloa taotlemist tuleb taotleda keskkonnaluba.
5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästekeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.

6. Mitte algetada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär

Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär