

TELLIJA:

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

HUVITATUD ISIK:

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

TARTU LINN

VÄIKE KAAR 33 KRUNDI DETAILPLANEERING



Projekteerija:**Casa Planeeringud OÜ**

Reg nr 11647744
Liivalaia tn 29-57, Tallinn
TEL 5072826
E-MAIL casa@casa.ee

ARHITEKT: Urmas Muru (volitatud arhitekt tase 7)
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

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
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Toiduseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguseadus
- 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 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 16.07.2018 käskkirj 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)
- Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded:
https://tartu.ee/sites/default/files/uploads/Linnaplaneerimine/koosseis_nouded.pdf
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 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 nende 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) koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis;
- 2) Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Adept EKS-pert OÜ, august 2018);
- 3) Tartu linnas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruande eelnõu (LEMMA OÜ, 19.11.2020);
- 4) Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneering. Liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ töö nr: 211101, 2021) (vt Lisa nr 1)

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 tehnovõrkudega 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 kruntidel võib jätkuda se-
nine tegevus vastavalt omaniku soovile, hooned võib remontida, keelatud on uute tootmishoonete ehitamine ja olema-
solevate laiendamine.

Käesolev detailplaneering sisaldab vastavalt Tartu Linnavolikogu 23.02.2020 otsusele nr 216 Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut Väike kaar 33 katastriüksuse osas, kuna kavandatud tegevus mõjutab piirkonna tulevikuperspek-
tiive.

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, detailpla-
neeringu 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 detailplaneerin-
gu 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 püstitamisega 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). Põhijoo-
nisel on tootmis- ja logistikaalad (need on samas ettevõtluse arengu alad) märgitud üldisest tiheasumist eraldi, võimal-
damaks tavapärasesse linnakeskkonda sobimatut välismõju ja transpordivooge.

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

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
Väike kaar 33	79504:004:0020	32 285 m ²	100 % tootmismaa

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 ²	korruselisus	netopind m ²	maht m ³
1	ladu-kaarhall	104015160	12529 muu tööstuse laohoone	450	1	443,7	2649
2	ladu nr.1	104015159	12714 teraviljakuivati	2 194	1	1 986,6	7 290
3	ladu-viihall	104015161	12529 muu tööstuse laohoone	228	1	370	2871
4	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 puisteteine hoidlahoone	1299	15	2804,7	21728
9	vastuvõtuhoone	120193447	12719 muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone, sealhulgas kasvahoone	72	1	58,9	302
10*	teravilja vastuvõtuhoone	120857272	12529 muu laohoone	148	1 (H=12,5m)	128,8	1702

KOKKU 7922m²

10* - hoonele on antud ehitusluba nr 1812271/09344 02.05.2018, ehitamist 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 spetsiaaltoodete valmistamiseks. Aastas on teravilja hoiustamise mahu vajadus ca 110 000 tonni.

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

Olemasolevad 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 tootmisettevõtet teenindavatele veokitele on planeeringus käsitletavale Väike kaar 33 katastriüksusele välja kujunenud Riia tänavalt maha pöörava Lembitu tänava ja Viljandi mnt-lt maha pöörava N.Lunini tänava ja Tervishoiu tänava kaudu. Kõik nimetatud tänavad on kahesuunalise liiklusega avalikult kasutatav 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 tehno võrkudega: veevarustus, kanalisatsioon, sademevee kanalisatsioon, gaasivarustus, elektrivarustus.

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

Tootmise soojusvarustus toimub maagaasi baasil. Laohooneid ei kõeta. Kontori- ja 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 ettevõtte on gaasipõleti G9-1D ning mitmed punktallikad, kus on reguleeritud tahkete osakeste massikontsentratsioon (PM-sum) heide.

Keskkonnalubade omanik AS Tartu Mill on täitnud loa tingimusi ning ettevõttega ei ole olnud 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 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 isiklikke 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, Tervsihoiu 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 kahekorrukselise, kõrgusega 7 - 10 meetrit, ärihoone püstitamiseks suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 3173 m².
- 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 tootmismaaks.
- 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 m², kõrguse-

ga kuni abs 72,6 meetrit, kuni 2 maapealset korrust ja üks maa-alune korrus. Lubatud ehitise kasutamise otsarbed on apteek ja haiglavälise arstiabi osutamise hoone (perearstikeskus, polikliinik, ambulatoorium).

Väike kaar 33 katastriüksusel on välja kujunenud tootmisala kus AS Tartu Mill ettevõte 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 ümbrusest (Lembitu ja Väike kaar tänavatelt) 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 tänavalt maha pöörava Lembitu tänavale ja Viljandi mnt-lt maha pöörava N.Lunini tänavale ja Tervishoiu tänavale kaudu Väike kaar tänavale. Kõik nimetatud tänavad on kahesuunalise liiklusega avalikult kasutatavad tänavad, mille ääres on jalgteed.

Inseneribüroo Stratum OÜ 2017.aasta Tartu linna liikluskorralduse uuringu õhtuse tipptunni liikluskorralduse kaardilt on näha, et Tartu Mill AS käitise lähiala ristmike läbilaskevõime on valdavalt hea ning ammendunud läbilaskevõimega ristmike piirkonnas ei paikne. 2017a liikluskorralduse alusel ei esine seega Väike-Kaare tänav piirkonnas olulisi probleeme liikluskorralduse toimivusega ning tänav ööpäevane liikluskorraldus on linna kontekstis pigem väike.

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

Väike kaar 33 katastriüksuse idaserva on kavandatud rajada 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.

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 laiendavad hooned ja püstitatavad rajatised elamute insulatsioon, kuna need paiknevad elamutest suhteliselt kaugel põhja-, kirde- idasuunas.

Uued mahutid on kavandatud jalgteedest kaugemale, st otsest naabrusest jalgteedega ei ole. Kõige suurem mõju on raudtee alale ja üle raudtee ala Vaksali tänavale.

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

- mahutite ülaosa on kohati näha Vaksali tänavale garaazide juurest (Näituse ja J.V.Jasnseni vahelisel lõigul).
- mahutid on näha Näituse tänavale raudtee ülesõidult; mahutite ülaosa on näha Vaksali ja Näituse tänavale 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 tänavale lõpust.
- mahutid on näha Vaksali tänavalt Tiigi ja Vanemuise tänavate vahelisel lõigul sõltuvalt kõrghaljastusest.
- mahutid on näha Vaksali tänavalt Vanemuise ja Riia tänavate vahelisel lõigul üle raudteetammi.
- mahutid on näha Raudtee ja Riia tänavale ristmikult.
- mahutid on kohati näha Raudtee tänavalt staadioni juurest sõltuvalt kõrghaljastusest.

Lisaks on kavandatud Väike kaar 33 katastriüksuse põhjaosas amortiseerunud hoonete lammutamine ja nende asemele uue hooned püstitamine ning olemasolevate tootmishoonete laiendused.

Käesoleval ajal on Väike kaar 33 katastriüksusele paiknevale tootmiskompleksile avatud vaade Vaksali tänavalt. Koos raudtee ääres paiknevate hoonetega on vaadeldav ala suhteliselt määratlemata struktuuriga. Väike kaar 33 katastriüksusele kavandatud mahutid, uus kaasaegne hooned ja olemasoleva hoonestuse laiendus pigem aitavad tootmiskompleksi konkreetsemalt piiritleda, eristada naabruses paiknevast alast korraldatud struktuuriga kompleksina, annavad tootmisalale oma identiteedi. Kavandatud viljamahutid on metallist koonilise tipuga silindrid. Kavandatud mahutite silindrilistele mahutitele sekundeerivad terasest kandekonstruktsioonid ja ruumilised teenindussildade jms konstruktsioonid. Uued ehitised lisavad alale uue ehitusliku ajakihi.

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

Kuna Väike kaar 33 katastriüksusel olev tootmiskompleks on antud asukohas pika ajalooga, siis on loogiline, et kohalikud elanikud on selle olemasoluga harjunud. Planeeritud teraviljamahutite (kõrgus kuni 35 m) asukoht jääb elamualast maksimaalselt kaugemale, Väike kaar tänaval liikuja praktiliselt neid ei näe, kuna jäävad olemasolevate hoonete taha varju.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

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 korruselisus 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 m² krundile kujuneks hoonestuse aluseks pindalaks ca 9600m². Kui kavandatakse 8-korruselised hooned, siis võib hoonestuse brutopinnaks kujuneda ca 77000m². 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 m², 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 pikaajaliselt välja kujunenud olukorda, kuid ettevõtte eesmärk on linnaruumi korrastamine eeskujuliku väljanägemisega ning ja kaasaegse tehnoloogiaga tootmisüksuseks.

4.1. Planeeringuala krundijaotus ja sihtotstarvete määramine.

Käesolevas detailplaneeringus Väike kaar 33 katastriüksuse piiri, pindala 32 285 m² ja **100% tootmismaa** sihtotstarbe muutmist ei ole ette nähtud.

Kinnistu omanik soovib jätkata Väike kaar 33 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksuse kasutamist tootmise eesmärgil. Kuna lisaks tootmishoonetele on tavapärane ja loogiline, et tootmismaa krundil paikneb ka mõne muu teise kasutusotstarbega hooneid, siis on vastavalt Siseministeeriumi soovituslikule juhendile „**Ruumilise planeerimise leppe-märgid 2013**“ määratud krundi kasutamise sihtotstarbed järgmised:

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, laoplati 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 olukorrast ja kinnistu omaniku/tootja arenguplaanidest.

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

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonete ja mahuliste rajatiste lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" (majandus- ja taristuministri 19.02.2021 määruse nr 7 kohane sõnastus) on järgmised:

- 12201 Büroohoone
- 12514 Toiduainetetööstuse hoone
- 12519 Muu tööstushoone
- 12521 Toiduainete laohoone
- 12529 Muu laohoone
- 12714 Teraviljakuivati
- 12719 Muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone
- 12749 Muu erihoone
- 23051 Toiduainetetööstuse rajatis
- 24219 Muu nimetamata rajatis
- 24222 Elevaator või rajatis puisteaine hoidmiseks
- 24223 Laoplatz või laoväljak
- 24229 Muu nimetamata laomajandusrajatis
- 24233 Rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks

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

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud lubatud suurim hoonete ehitisealune pind 10000m² moodustab ca **30%** Väike kaar 33 katastriüksuse pindalast (32 285 m²).

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 ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Väike kaar 33 katastriüksusele planeeritud ehitusõiguse ulatus on esitatud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) ehitusõiguse tabelis.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine ja hoonete 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 hoonestusala on seotud krundi piiridega ja kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

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 planeeritud hoonestusalal.

Olemasolev arhitektuuriajalooliselt üle-Eestilise tähtsusega Riigi viljasalve elevaator - tänaseni tegutsev varajase moodsa teraviljahoidla-töötlemishoone näide (tugiplaani hoone pos nr 8) on ette nähtud säilitada.

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

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

Detailplaneeringu realiseerumisel käitisega seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid
võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringsest vilja transportimiseks Väike kaar 33 kinnis-
tu ja väljaspool Tartut asuvate hoidlate vahel.

Detailplaneeringu realiseerimisel töötajate arv käitisel ei suurene. Uute viljamahutite valmimisel on tööprotsess automa-
tiseeritud ja ei vaja täiendavat personali.

Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise käigus on Liikluslahendus OÜ koostanud 2021 aasta kevadel
vastava liiklusanalüüsi (töö nr 211101, vt Lisa nr 1), milles on hinnatud planeeringuala transpordivoo, veotänavate ja
ristmike läbilaskvust ning esitatud ettepanekud liikluskorralduse täiendamiseks.

2021.aasta märtsi alguses teostati Ilmatsalu tänava - L.Puusepa tänava – Näituse tänava ristmikul ja Väikese kaare –
Lembitu tänava ja Lembitutänav – Riia tänava ristmikul liiklusloendused.

Väike kaar 33 katastriüksusel toimuva tootmisteggevuse ümber organiseerimise tulemusena on ette näha veokite sõidu-
kordade vähenemist kuni 1400 veoki sõidukorra võrra aastas (kui uutesse silodesse mahub ca 18 000 tonni vilja, siis
selle koguse toomiseks ja viimiseks väljaspool Väike kaar 33 tootmisterritooriumit renditud ladudesse läheb praeguses
situatsioonis vaja aastas täiendavalt u 700 reisi 25 tonni mahutava veokiga).

Liiklusuuringust tulenevalt moodustab Väike kaar 33 tootmisala liiklus väga väikese osa tiptunni liiklusest, see on oluli-
selt väiksem liikluse normaalsest ebaühtlusest ja ei ole mõeldav. Planeeringu realiseerimisel väljakujunenud veomars-
ruudid on optimaalsed ja nende muutmise vajadus puudub. Järelduste tegemisel kasutati varasemate asjakohaste tööde
ja liiklusuuringute tulemusi ja täiendavate liiklusuuringute tegemiseks puudub vajadus. Arvestades praegust olukorda
riigis ja Riia tänava osalist sulgemist, poleks see ka käesoleval ajal mõttekas.

Arvestades veokite liikumist Väike kaar 33 tootmisalal, ei ole võimalik külaliste parklat sinna kavandada (kõrvaliste isikute
viibimine tootmisterritooriumil on välistatud, sh külastajate ohutuse aspektist).

Käesolevas detailplaneeringus tehakse ettepanek seniste parkimiskohtade (Väikese kaare tänaval 90-kraadise nurga all)
likvideerimiseks ning Väike kaar tänava sõidutee äärde rajada avalikud parkimiskohad (parkimistasku kuni 10-le sõiduau-
tole ajalise piiranguga kuni 2 tundi). Väike kaare 33c katastriüksuse ette on ette nähtud liikumispuudega inimese sõiduki
parkimiskoht (majutushoone invatoa sissepääsu juurde).

Käesoleval ajal Väike kaar 33 katastriüksuse naabruses Väike kaar sõidutee ja jalgte vahel (ca 100m pikkune lõik) hal-
jasriba puudub. Avalike parkimiskohtade rajamisel Väike kaar sõidutee serva haljasriba mahutada ei ole võimalik.

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. Ettevõtte oma töötajate parkla (28 kohta).

Tootmist teenindavate veokite parkimis/ootela 6-le veokile on Väike kaar 33 katastriüksuse lõunanurgas.

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 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 paikneva tootmisettevõtte võimalus kasutada raudteetransporti,
kuna ala paikneb raudteeharu nr 39. AS Tartu Mill on kaalunud vastavalt Tartu Linnavolikogu 23.02.2020 otsuse nr 216
„Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähtesei-
sukohtade kinnitamine“ punktile 4.7 raudteeharu likvideerimist.

Väljavõte Tartu Linnavolikogu 23.02.2020 otsus nr 216 „Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkon-
namõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“: *Majandus- ja Kommunikatsiooniminis-
teerium, tuginedes ASi Operail ja ASi Eesti Raudtee seisukohtadele, on 23.05.2019 kirjaga nr 1.10-17/19-0042/3984*
teatanud, et ei pea eelnimetatud tingimust 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, manööv-
ritöödeks või muuks raudteelaseks tegevuseks. Väike kaar 33 kinnistul paikneva raudteeühenduse katkestamine saab*
toimuda raudteeharu omaniku soovil ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti nõusolekul.

Väike kaar 33 kinnistu omanik Tartu Mill AS on Tartu linnaga kokkusaamisel teatanud, et raudteeharu osas ollakse seotud
lepingutega ning selle likvideerimine ei ole nende poolt aktsepteeritav.

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 3230m², st 10% ulatuses katastriüksuse pindalast. Määratud kõrg-haljastusega haljakud on vahe-ekraaniks tootmisterritooriumi ja olemasolevate elamute ning ärihoone vahel.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkiinnistute olukorda, st juhtida sademeveed kavandatud hoonest ja naaberkruntidest 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 kujud.

Olemasolevate hoonete tuleohutuskujud (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 m³ ... 500 m³ kuus (ca 15m³/d), millest kasutab ca 50 m³ labor ja ca 40 m³ kontor/olme (st reovesi suunatakse kanalisatsiooni).
Veskis tarvitatakse ca 400 m³ vett, mis läheb toodetesse ja ei suunata kanalisatsiooni.

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

Väljakujunenud olukorra muutmise vajadus puudub.

4.7.1.1. 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 katastriüksusel olev 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 ümberehitamise sellega kaasneva suuri kulutusi lahk-voolseks 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 katastriüksuse sisene 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 standardit 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 drenaaži-vee äravoolul olema kaitseadmed uputuste vältimiseks.

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

kus QSV ARV – sademevee arvutuslik vooluhulk (m³/a),

A – ala pindala (m²)

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 sajuveesüsteemis tuleb Väike kaar 33 katastriüksuselt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning vajadusel kavanda ümberehitusprojekti alale reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Katastriüksuse 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.

Planeeringu elluviimisel kõvakattega pinna rajamine ja sealt sajuvee ärajuhtimine eeldab vastavalt Taru Veevõrk infole sadamaraudtee koridori planeeritud sajuveetorusiku Emajõe ni välja ehitamist või täiendava puhvermahu loomist selle torusikul, 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 mittekõvakattega pindasid ca 3000 m². Vastavalt Tartu Linnavalikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule on ette nähtud, et 10% krundist peab olema kõrghaljustatud - Väike kaar 33 katastriüksuse pindalast, st 3230 m². Seega väheneb Väike kaar 33 katastriüksuse kõvakattega pindade ala ja suureneb haljasala pind ca 230 m².

4.7.2. Elektrivarustus.

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

Pinge ja faasid: 3x10KV

Läbilaskevõime: 2000kW

Elektrivarustuse lahenduse muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud.

4.7.3. Soojavarustus.

Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonnas. Käesoleval ajal ei ole Väike kaar 33 kinnistul ühendust kaugküttega. Lembitu tänava (Väike kaar 33 lõunapiiril) kaugküttetorustik on rajamisel (ehitusluba nr 1912271/16903, registreeritud 26.06.2019).

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

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

Kontori- ja olemuruumides on kasutusel õhksoojuspumpad ja elektriküte.

Soojavarustuse lahenduse muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud.

Perspektiivis on võimalik variantlahendusena päikesepaneelide paigaldamine hoonestuse katusele.

4.8. Keskkonnatingimused 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 keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punktile 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).

Müra.

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

Terviseameti Tartu labor teostab Tartu Mill AS tellimusel 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 tervikaruanne on lisatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande lisse 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 kavandata lüüsi lisanduvaid objekte.

Detailplaneeringualaga piirnev elamu juhtfunktsiooniga alad on käsitletavad II kategooria aladena:

- liikluse müra piirväärtused olemasolevatele II kategooria aladel on 60 dB ja 55 dB (teepoolse 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 ajahajase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid.

Detailplaneeringus kavandatud viljamahutite puhul tekitavad potentsiaalselt müra neid teenindavad transportõhid. 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 kraaptransportõhid ja kopp-elevaatorid ehitada kinnistesse ruumidesse.

Praegu toimub territooriumil vanadest puisteladudest viljavedu veskisse veokitega, millele laaditakse viili ratastraktoriga (kopp-laaduriga). Detailplaneeringu realiseerumisel väheneb mõningasel 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 viljakuivatus perioodil mürahairet, 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 ekspluateerimisel 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 õõseks müra tekitav ehitustegevus kindlasti peatada ning ehitusmüra kestvuse 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.

Liikluse müra.

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 lähikümbust enim raudteemüra. Raudteemüra esinemine ei ole seotud Väike kaar 33 krundile käesolevas detailplaneeringus kavandatuga.

Käesolevas detailplaneeringus elamualade ja raudtee vahele kavandatud uus hoonestus tõkestab raudteemüra levikut elamualadele.

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

Liiklus.

Väike kaar 33 detailplaneeringu realiseerumisel käitisega seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringselt vilja transportimiseks 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. Laadimisseadmete ja veoauto-de liikumine võivad samuti tolmu emissioone põhjustada.

Ehitustööde ajal tekitavad transpordivahenditest heitgaase veoautod, millega transporditakse puistematerjale ning muud ehitusel kasutatavad diiselmootoriga transpordivahendid. Siiski, võib järeldada, et puistematerjalide laadimine ja 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 vili ratastraktoriga (kopp-laaduriga). Igasuguse laadimisega kaasneb teataval määral ka tolmu teke ja sattumine väliskeskkonda. Kavandatav tegevus vähendab seega vähesel määral sisetranspordil ja laadimisel tekkiva tolmu sattumist ümbritsevasse keskkonda.

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

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

Uute heiteallikate lisandumisel või olemasolevate heiteallikate parameetrite/heitkoguste muutmisel tuleb käitajal taotleda keskkonnavalda muutmist ja keskkonnavalda muutmistootluse 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 realiseerumisel ei ole ette näha täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust.

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

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Väike kaar 33 katastriüksusele püstitatavate, laiendatavate või ümberehitatavate hoonete arhitektuur peab sobima tootmiskompleksi teiste hoonetega. Uus hoone kavandada lihtsa ja selge arhitektuuriga, sobimatud on liigsed liigendatud ja detailide rohkus; fassaad ja katus samane olemasolevate hoonetega (valged või helehallid toonid). Lubatud ei ole kirevad toonid, mustrid vms.

Kavandatud mahutid on küll kavandatud välja kujunenud tootmise eripärast tulenevalt „standardsed“ kuid on teada, et tootmises/tööstusarhitektuuris standardseid lahendusi ei ole. Iga üksus on oma detailides eripärane. Siinkohal rangeid arhitektuuritingimusi seda 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 diskreetset ühtse terviku olemasoleva kompleksiga.

Olemasolev arhitektuuriajalooliselt üle-Eestilise tähtsusega Riigi viljasalve elevaator - tänaseni tegutsev varajase moodsa teraviljahoidla-töötlemishoone näide (tugiplaani hoone pos nr 8, vt https://register.muinas.ee/ftp/XX_saj._arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/tartumaa/Tartu.pdf, lk 40 ja Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registris <https://info.raad.tartu.ee/muinsus.nsf/0/58838CF9D3231F1E422569CB002F2C31>) on ette nähtud säilitada autentsel kujul.

4.9.1. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.

Piirde.

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 tuleohutuse nõuded ja nõuded tuleohutuse veevarustusele“, Eesti standarditest EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutuse nõude 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.
- Planeeritava hoone tehnosüsteemide väljaehitamisel ja tehnoseadmete paigaldamisel arvestada, et müra tekitavad seadmed paikneksid olemasolevatest elamutest võimalikult kaugel. Vajadusel arvestada täiendavate tehniliste lahenduste rakendamisega vältimaks perspektiivseid müraprobleeme.
- **Hoone ehitusprojekti esitada müratasemete kinnipidamise tingimus ehitustööde ajaks.** Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatult vajalik, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00).
- 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 ehitusprojekti.

- 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.

Läbi Väike kaar 33 katastriüksuse kulgevad tehnovõrgud on ette nähtud säilitatavatena ja nende toimimine tuleb tagada. Ehitiste alla jäävad tehnovõrgud ehitada ümber vastavate koostatavate ehitusprojektide alusel.

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.