



Kobras OÜ  
Registrikood 10171636  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR 2023-020  
Veebruar 2025

Huvitatud isik: Ilmre OÜ

## ILMATSALU ALEVIK, RABA TEE 5 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Juhataja:	Erki Kõnd
Projektijuhid:	Priit Paalo <i>Volitatud maastikuarhitekt, tase 7</i>
	Teele Nigola <i>Volitatud maastikuarhitekt, tase 7</i> <i>Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7</i>
Maastikuarhitekt-planeerija:	Margus Lillak
Kontrollija:	Kadri Kattai <i>Volitatud maastikuarhitekt, tase 7</i>

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu linn, Ilmatsalu alevik, Raba tee maaüksus  
X= 6475000, Y= 649290

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 (kü: 79301:001:1206).
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase tootmishoonete ehitusõiguse määramiseks ja toimiva ettevõtte laiendamiseks. Planeeringuala suurus on ca 2,26 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	<b>Ilmre OÜ (10001791)</b>
Kontaktisik:	<b>Tarmo Tigane</b> <a href="mailto:tarmo.tigane@ilmre.ee">tarmo.tigane@ilmre.ee</a> Tel 5305 5075
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuhid:	<b>Priit Paalo</b> – maastikuarhitekt-planeerija Tel 7300 312 <a href="mailto:priit@kobras.ee">priit@kobras.ee</a> <b>Teele Nigola</b> – maastikuarhitekt-planeerija <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeeringu koostaja:	<b>Margus Lillak</b> – maastikuarhitekt-planeerija
Konsultant:	<b>Urmas Uri</b> - hüdrokeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	<b>Kadri Kattai</b> – maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> – tehniline kontrollija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:  
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001;
  - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
  - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
  - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
  - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
  - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
  - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne.

## SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....</b>	<b>6</b>
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>7</b>
2.1. ÜLDINE INFO.....	7
2.2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	9
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>11</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	11
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	11
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	11
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	11
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	12
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	13
3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	13
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	14
3.8.1. VEEVARUSTUS.....	14
3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	15
3.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	15
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	15
3.8.5. SIDEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK.....	15
3.8.1. SOOJUSVARUSTUS.....	15
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	16
3.10. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	16
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	17
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	17
3.13. PLANEERINGU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MUUD MÕJUD.....	17
3.13.1. MAJANDUSMÕJUD.....	17
3.13.2. KULTUURILISED MÕJUD.....	17
3.13.3. SOTSIAALSED MÕJUD.....	17

---

3.13.4.	MÕJU LOODUSKESKKONNALE.....	17
3.14.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	17
3.15.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	17
<b>4.</b>	<b>KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA</b>	

JOONIS 1 - ASENDISKEEM

JOONIS 2 - LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS

JOONIS 3 – OLEMASOLEV OLUKORD

JOONIS 4 – PÕHIJONIS

JOONIS 5 – TEHNOVÕRKUDE JOONIS

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 13.12.2022 korraldus nr 1353 „Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub ala tootmishoone maa-alal, mis on tööstushoone ja taastuveneergetika rajatiste maa-ala. Üldplaneering seab alal eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu ja maakasutuse intensiivistamise. Detailplaneeringu eesmärgiks on üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramine. Planeeringuga lahendatakse tekkinud krundile juurdepääsud, teealad, parkimine, hoone tehnovõrkudega varustamine ja haljastuse ning heakorra küsimused.

Lisaks määratakse kitsendustega alad ja vajadus maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide seadmiseks.

Planeeringu koostamisel on võetud arvesse järgmiseid varem koostatud planeeringuid ja dokumente:

- Tähtvere Vallavalitsuse 09.06.2011 korraldus nr 2-1/92 „Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneering“ kehtestamine;
- Kobras AS 04.2018 koostatud töö nr 2018-004 „Sademevee säästliku käitlemise põhimõtted Tartu linnas“;
- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu üldplaneering 2040+“;
- Tartu Linnavalitsuse 13.12.2022 korraldus nr 1353 „Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Terviseameti 22.07.2024 töö nr 6/4-6-2/2318 „Müra mõõtmise aruanne“.

Planeeringualale kehtib Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneering, mis muutub antud planeeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt jaanuaris 2023 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Ilmatsalu, Raba tee 5 ja Kapsamaa katastriüksuse geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2023-006). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, Eesti looduse infosüsteemist (EELIS), varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.



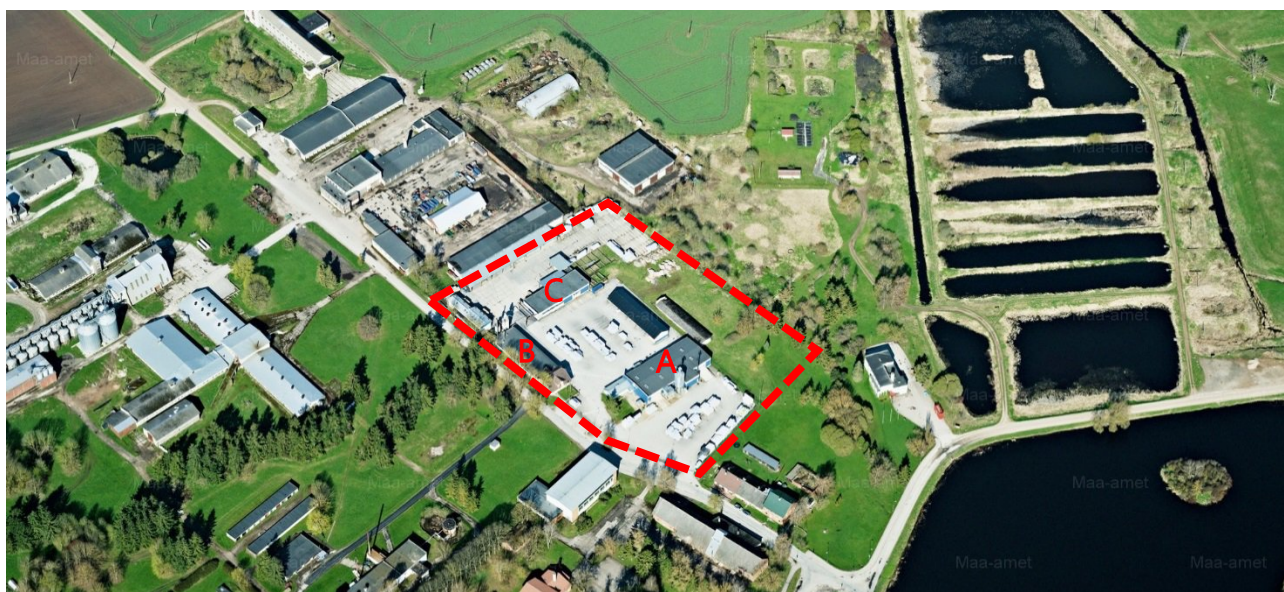


- Raba tee 1 (katastriüksuse tunnus 83101:002:0239, elumumaa 100%, 4 294 m<sup>2</sup>).

Raba tee 5 paikneb Ilmre OÜ (10001791) tootmiskompleks, kus toimub kaubaaluste, kaubaaluse kõrgenduste ja erikujuliste puitpakendite valmistamine.

Planeeringuala kõrgeim punkt on Raba tee 9 katastriüksusega külgnevas servas (45 m). Reljeef langeb ühtlaselt põhjasuunas. Kõige madalam punkt on Raba tee 5 maaüksuse põhjaservas (37,45 m). Järsumad reljeefimuutused on Raba tee 5 idaservas ja põhjaosas.

Raba tee 5 maaüksusel kasvavad siin-seal üksikud puud, peamiselt krundi põhjaosas. Raba tee ääres kasvab noor hariliku vahtra ja hariliku saare segaliigiline allee, mille planeeringuala poolne serv paikneb Raba tee 5 maaüksusel.



**Foto 1.** Ortofoto planeeringualast kagust. Märgitud on tootmishooned A, B ja C (foto pärineb Maa-amet fotolaost. 09.05.2021).

Raba tee 5 maaüksusel asub kokku seitse hoonet:

- Tootmishoone A (ehitisregistri kood: 120314298. Peamine kasutusotstarve: puidutööstuse hoone. Ehitisealune pind: 1 034 m<sup>2</sup>);
- Tootmishoone B ja kontor (ehitisregistri kood: 104049111. Peamine kasutusotstarve: puidutööstuse hoone. Ehitisealune pind: 622 m<sup>2</sup>);
- Tootmishoone C (ehitisregistri kood: 104049112. Peamine kasutusotstarve: puidutööstuse hoone. Ehitisealune pind: 634 m<sup>2</sup>);
- Ladu (ehitisregistri kood: 104049109. Peamine kasutusotstarve: muu laohoone. Ehitisealune pind: 490 m<sup>2</sup>);
- Varjualune A (ehitisregistri kood: 104049110. Peamine kasutusotstarve: muu laohoone. Ehitisealune pind: 380 m<sup>2</sup>);



- Varjualune B (ehitisregistri kood: 120191338. Peamine kasutusotstarve: muu laohoone. Ehitisealune pind: 550 m<sup>2</sup>);
- Puidukuivati (ehitisregistri kood: 104049549. Peamine kasutusotstarve: puidutööstuse hoone. Ehitisealune pind: 202 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala on ühendatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Raba tee 5 maaüksus on ühendatud ühisveevärgiga Raba tee kaudu kahest kohast ning lisaks Raba tee 3 kinnistu kaudu. Kanalisatsioonivesi juhatakse Raba tee 5 maaüksuselt välja läbi Järve tee 8 maaüksusega ühendatud torustiku. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd on 2 meetrit mõlemale poole torustiku projektsioonist maapinnal.

Sademevesi juhatakse Raba tee 5 maaüksuselt välja läbi Järve tee 8 maaüksuse. Raba tee 5 kirdenurgas läbib sademevesi olemasoleva liiva-õlipüüduuri. Sademevee torustiku kaitsevöönd on 2 meetrit mõlemale poole torustiku projektsioonist maapinnal.

Raba tee 5 maaüksusel paiknevad hooned on ühendatud elektri madalpingega üle Raba tee kulgeva kuue erineva liini (maakaabel). Madalpinge maakaabli kaitsevöönd on 1 meetri mõlemale poole liini projektsioonist maapinnal.

Raba tee 5 maaüksus on ühendatud planeeringualast lõuna suunas kulgeva Telia sidekaabli kaudu, mille kaitsevööndi laius on 1 m mõlemale poole liinist.

Raba tee 5 maaüksusel tootmishoone A on ühendatud planeeringualast lõuna suunas kulgeva kaugkütte kaksitoruga soojavõrku. Kaugkütte kaitsevööndi laius on 1 m mõlemale poole liinist.

Planeeringuala lõunaosas on mitmeid kasutusest väljas olevaid maa-aluseid tehnoarajatisi, mis on märgitud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Ilmatsalu paisjärve kalda piiranguvöönd (100 m) ulatub mõne meetri ulatuses Raba tee 5 maaüksuse kirdeserva, kuid ei too kaasa olulisi piiranguid planeeringualale.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

## **2.2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED**

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu järgi kompaktse asustusega piirkonnas. Nendel aladel tuginetakse põhimõttele, et linnaruumi tihendamisel tagatakse ühelt poolt ruumi terviklikkus ja teisalt funktsionaalne mitmekesisus. Üldplaneeringus on Raba tee 5 maaüksus määratud tootmishoone maa-alaks. Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringualale kehtib osaliselt Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneering, millega on hoonete suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks määratud kokku 8 800 m<sup>2</sup>.

Hindamiseks detailplaneeringuga kavandatud hoonestusmahtude sobilikkust ümbritsevasse keskkonda, on tehtud analüüs, mis tugineb Ehisregistri ja Maa-ameti andmetele. Ehitiste absoluutse kõrguse analüüsiks puudub vajalik andmestik, kuid on võimalik analüüsida hoonete suhtelist kõrgust. Joonisel 2 on kajastatud lähipiirkonnas asuvate hoonestatud kruntide suurust, krundil paiknevate hoonete teadaolevad kõrgused ning täisehituse protsenti.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on täisehituse protsendiks lubatud kuni 40%, mis on oluliselt enam, kui on planeeringuga kavandatud. Planeeringuga on kavandatud keskmisest rohkem ja kõrgemaid hooneid, aga täisehituse protsent jääb samasse suurusjärku. Kuna tegemist on tootmiskiirkonnaga, ei riku hoonete rohkus ja 2 m kõrgem kõrgus piirkonna üldist ilmet.

Lõunas piirneb planeeringuala Raba teega. Tee on püsikattega (asfaltbetoon) ja kahe-suunaline. Tegu on asulasisese jaotustänavaga, kus lubatud piirkiirus on 50 km/h. Raba tee 5 krundile on võimalik pääseda Raba teelt kahest kohast krundi idaosas (olemasolevad juurdepääsud on piiratud tõkkepuuga). Ilmatsalu kergliiklustee paikneb planeeringualast ca 80 m kaugusel idas. Lähim bussipeatus (Ilmatsalu) asub planeeringualast ca 180 m kaugusel. Bussipeatusest saab planeeringualale mööda olemasolevat kergliiklusteed ja Raba tee ääres paiknevat kõnniteed. Planeeringuala on hästi juurdepääsetav nii autotranspordi kui ka ühistranspordiga. Täiendavate ühenduste rajamine pole vajalik.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur) andmetel puuduvad detailplaneeringu alal kaitsealused loodusobjektid. Ühe servaga ulatub Raba tee T1 katastriüksuse keskteljeni kaitsealuse Ilmatsalu pargi (KLO1200227) piiranguvöönd. Planeeringualast põhjas, Ilmatsalu kalatiikide ümbruses on EELIS (Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur) andmetel leitud mitmeid kaitsealuseid liike (tabel 1).

**Tabel 1.** Lähipiirkonnast leitud kaitsealuste liikide loend.

Liigi nimi	EELIS (Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur) registrikood	Kaitse-kategooria	Ohustatuse mõjutavad tegurid
Suur-rabakiil ( <i>Leucorrhinia pectoralis</i> )	KLO9201056	III kaitse-kategooria	Kopratammide lõhkumine. Tiikide kinniajamine. Tiikide eutrofeerumine põllumajanduse intensiivistumisel. Võsastumine maahoolduse ja karjapidamise lõppemisel.
Roo-loorkull ( <i>Circus aeruginosus</i> )	KLO9123676	III kaitse-kategooria	Roostike likvideerimine. Pestitsiidide kasutamine ja pliimürgitus.
Hänilane ( <i>Motacilla flava</i> )	KLO9123680	III kaitse-kategooria	Loomapidamise vähenemine ning heina- ja karjamaade võsastumine.
Kuldhänilane ( <i>Motacilla citreola</i> )	KLO9123683	III kaitse-kategooria	Loomapidamise vähenemine ning heina- ja karjamaade võsastumine.
Punaselg-õgija ( <i>Lanius collurio</i> )	KLO9123684	III kaitse-kategooria	Elupaikade (puisniidud ja põõsastikud) killustumine ja kadu. Pestitsiidide kasutamine.
Hallpõsk-pütt ( <i>Podiceps grisegena</i> )	KLO9123674	III kaitse-kategooria	Pesitsemisperioodi-aegne veetaseme kõikumine. Lämmastikreostusest tulenev pilliroo vohamine veekogu kallastel.

On võimalik, et III kaitsekategooria liigid satuvad ka planeeringualale, kuid liikide pesitsemine alal on vähetõenäoline.

Planeeringualale ei jää Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ühtegi muinsuskaitsealust mälestist ega muinsuskaitseala. Lähim objekt, II ms hukkunute ühishaud (registri number 4289) asub ca 220 m planeeringualast kagus, Ilmatsalu pargis.

Raba tee äärne haljastus moodustab isetekkelise muljega allee, mis pakub varju ning tasakaalustab tööstuspiirkonna tehismaterjalide osakaalu. Allee tuleks säilitada.

Planeeringuala ning lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

### **3. PLANEERIMISETTEPANEK**

#### **3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON**

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva tootmisala laiendamiseks tingimuste seadmine. Planeeringuga kavandatakse tootmishoonete laiendamist ning täiendavate varjualuste rajamist maaüksuse õuepoolses osas. Laiendamise vajadus tuleneb tootmishoone A laiendamisega seotud täiendava tootmisliini rajamisega, mis on otstarbekas, soodustades ettevõtte efektiivsust ja tootlikkust.

Kuna olemasoleva tootmise iseloomust tulenevalt on vajadus suurteks lahtise ladustamise alade, sadulveokite manööverdamisruumi ja eri-tehnoloogiate paigutamise järele väga piiratud, on oluline säilitada planeeringuga võimalus projekteerimise käigus paindlikumalt lahendada krundisisese ettevõtte vajadusi.

#### **3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS**

Planeeringu põhijoonisel on toodud planeeritud hoonestusala, kuhu võib ehitusõigusega lubatud hooneid püstitada. Ehitusõigus on toodud ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

#### **3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE**

Planeeritud hoonestusala on määratud 4 m kaugusele krundi piirist, mis tagab vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" minimaalse ehitistevahelise kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Erisuseks on olemasolevate hoonete (varjualune B, puidukuivati ja tootmishoone B) säilitamiseks hoonestusala piiri nihutamine krundi piirile lähemale või krundi piirini.

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitistealune pind, et võimaldada projekteerimisel paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

#### **3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE**

Arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud ümbritseva keskkonna ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga. Planeeringuala hoonestus tuleb projekteerida esinduslikuna, kõrge arhitektuurikvaliteediga.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 2.

**Tabel 2.** Arhitektuurinõuded ehitistele.

<b>Hoonete välisviimistluse materjalid</b>	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on lubatud materjale imiteerivad lahendused nagu plastikust fassaadi kate jms. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
<b>Hoonete ehitusjoon</b>	Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
<b>Hoone ±0.00 kõrgus</b>	Raba tee 5 arvestuslik +/-0 on 40,5 m merepinnast. Põhjendatud vajadusel võib +/-0 projekteerimisel korrigeerida.
<b>Hoonete katusekalle</b>	Hoone katusekalle määratakse ehitusprojektiga. Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneele.
<b>Piirded</b>	Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud arhitektuurselt hoonetega sobituma. Kohtades, kus piire rajatakse säilitatava puu läheduses, ei tohi kasutada lintvundamenti piirde all. Keelatud on läbipaistmatud piirdeaiaid.

### 3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud juurdepääs on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Mootorsõidukite ja kergliiklejate juurdepääs Raba tee 5 maaüksusele on kavandatud Raba tee T1 katastriüksuselt. Tänavalt juurdepääsu osas on nii sisenemine kui ka väljumine lubatud parem- ja vasakpöördega. Jalakäijate liikumine planeeringualal toimub piirdeaia ja parkimiskohtade vahel paikneva liikumistee kaudu, millel on autodest eraldi sissepääs tänavalt. Kergliiklustee ühendub Raba tee T1 tänaval paikneva kergliiklusteega ülekäiguraja abil (joonis 4).

Krundisisene täpne liikluslahendus antakse projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb tagada kõikide liiklejate ohutus.

Detailplaneeringuala asub parkimisnormatiivi määratlusega väikeelamute alas, mille normatiivi kasutatakse ka laialdase tootmise puhul, kui see paikneb linna äärealal. Parkimisnormatiivi arvutamisel on arvestatud reaalseks suletud brutopinna vajaduseks, 7 300 m<sup>2</sup>, mis tuleneb tootmise iseloomust, kus enamus hooned on ühe korruselised kõrge laega tootmishooned ja laohooned. Jalgrataste parkimisarvutuse puhul on arvestatud, et Raba tee 5 objektil töötab 30 töötajat. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 3. Parkimisarvutuse aluseks on kasutatud planeeritud hoonete võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda.

**Tabel 3.** Parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohtade normatiivikohane arv	Tegelik parkimis- kohtade vajadus
Positsioon 1 (autod)	Linna ääreala tootmismaa (tööstusettevõtte ja ladu) 1/90	7300/90=81,1	81	24
Positsioon 1 (jalgrattad)	Keskuse klass: mujal (tööstusettevõtte ja ladu) 1/12	30/12=2,5	6 (rakendub vähim parkimiskohtade arv)	6

Kavandatud on vähemalt 24 parkimiskohta autodele ja 6 parkimiskohta ratastele. Positsioon 1 tööstuse ärimudelilist tulenevalt pole vajadus normatiivikohase parkimiskohtade arvu järel. Juurdeehitiste valmimise järel luuakse täiendavet ruumi uute tehnilistele lahenduste kasutusse võtmiseks ja materjalide ladustamiseks. Ilmre OÜ ei teosta Raba tee 5 toodete müüki, mistõttu kliendid tootmisala ei külasta. Selle käigus ei suurene parkimisvajadus, mistõttu ei suurene ka vajadus täiendava parkimise järel. Täpsem parkimislahendus selgub projekteerimisel. Võimalik lahendus on toodud joonisel 4

### 3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal kasvab praegu mitmeid puid-põõsaid, mida tuleb ehitustegevuse võimaldamiseks mitmel pool likvideerida. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb tagada krundisiseselt 10% kõrghaljastust, mis on Raba tee 5 puhul 2 264,4 m<sup>2</sup>. Esitatud lahenduses on 10% kaetus kõrghaljastusega tagatud. Kõrghaljastusega tagatakse tootmisala erinevate osade eraldatus, et pehmedada visuaalset mõju, tekitada puhveralasid sademeveele ning vähendada soojussaare tekkimist suvisel ajal. Raba tee 5 ja Raba tee 3 maaüksuste vaheline hekk säilitatakse.

Planeeringualale on kavandatud puhkeala ettevõtte töötajatele (joonis 4).

Planeeringuala väärtuslikuks säilitatavaks kõrghaljastuseks on Raba tee äärne allee, mille tühimikesse tuleb istutada uusi puid. Uued istikud peavad olema vähemalt 3-4 meetri kõrgused ja linnatänavale sobilikuks koolitatud vastavalt EVS 939-2:2023 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“. Parkla ja piirdeaia vahelisel krundisisesel jalakäiate liikumistee tuleb rajada selliselt, et säiliks olemasolev puu.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 “Linnatänavad” tuleb parkla haljastusega liigendada kuni 20 autokohaga osadeks.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Tartu linna jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.



### 3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a. määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Tagada tuleb erinevatel krundidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuja 8 m või kompenseerida tuleohutuskuja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega.

Hooned on VI kasutusviisi ja ladustatava materjali tõttu 2. tuleohuklassi kuuluvad (tuleohtlikud). Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse projekteerimisel.

Hoonete ja lahtise ladustamise alade ümber on jäetud ringsõiduna juurdepääsutee 4 m, mis tagab juurdepääsu päästetehnikaga.

Planeeringujärgselt on võimalik rajada kolm lahtise ladustamise ala, mille kogu pindala on ca 1 600 m<sup>2</sup>. Vastavalt EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded“ peab 1000 m<sup>3</sup> kuni 10 000 m<sup>3</sup> palgi- ja saematerjali laoplati lahtise ladustamisplats paiknema sõltuvalt ehitise tuleohutusklassist 15-30 meetri kaugusel ning alla 1000 m<sup>3</sup> laoplati 10-18 m kaugusel. Kuna lahtise ladustamise aladel ladustatakse puitmaterjali, peab see olema hoonetest 18 m kaugusel või tuleb kompenseerida tuleohutuskuja puudujääk konstruktsiooniliste lahendustega.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 a. määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, peab väljaspool hoonet asuva üle 200 m<sup>2</sup> pindalaga põlevmaterjali alalise ladustamisala kustutusvee vooluhulk olema 10 l/s iga ladustamisala ümbermõõdu 50 meetri kohta.

Lähim olemasolev hüdrant (DN 110) jääb Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse kohaselt planeeritud hoonestusalast ligikaudu 15 m kaugusele Raba tee T1 (83101:002:0248) äärde. Olemasolev hüdrant on toodud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3). Lisaks sellele on planeeritud Raba tee 5 krundile tuletõrjeveemahuti (216 m<sup>3</sup>) tagamaks arvestuslik vooluhulk 20 l/s 3 h jooksul. Tuletõrjeveemahuti on ühendatud kahe hüdrandiga, tagamaks põlengu korral vähemalt ühe hüdrandi normatiivne kaugus (30 m) võimalikust tulekoldest (joonis 5).

### 3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tänaava funktsioneerimiseks vajaliku tänavavalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdajate tingimustele ja täpsustatakse planeeringu koostamise käigus.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

#### 3.8.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 13.09.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele 23ARE-2-DT-28.

Raba tee 5 kinnistu on veega varustatud Raba teel asuvast De 63 veetorustikust rajatud veeühenduse kaudu. Vajadusel tuleb olemasolev De 63 veetoru suurema läbimõõduga asendada. Raba tee 3 kinnistul asuv veekaevust hargnev veetoru eemaldatakse tööst (joonis 5). Olemasolev hoonetevaheline veetorustik jääb alles ja täiendavaid ühendusi ei planeerita.

Veesisendile tuleb planeerida peaveemõõdusõlm.

### **3.8.2. Reoveekanalisisatsioon**

Reoveekanalisisatsioon on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 13.09.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele 23ARE-2-DT-28.

Raba tee 5 kinnistu reovesi juhitakse Järve tee 8 kinnistul asuva torustiku kaudu Kapsamaa kinnistul asuvasse reoveepumplasse. Olemasolev hoonetevaheline reoveetorustik jääb alles (joonis 5).

### **3.8.3. Sademeveekanalisisatsioon**

Planeeringu realiseerimisega suureneb vett mitteläbilaskvate pindade pindala, millest tulenevalt olemasolevate sademeveesüsteemid löökkoormuse vähendamiseks on planeeritud täiendavad sademeveekanalisisiooni torustikud ning on jäetud puhveralad Raba tee 5 maaüksuste põhjaossa. Raba tee 5 põhjaosas paiknevad kõrghaljastusega alad on planeeritud ajutiselt üleujutatavateks sademevee viibealadeks. Uute hoonete ümber planeeritud tugevdatud katendiga ringsõidutee võimaldab osa sademeveest immutada maapinda.

Sademeveekanalisisatsioon on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 13.09.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele 23ARE-2-DT-28.

Raba tee 5 maaüksuse sademevesi juhitakse kinnistul asuva sademeveetorustiku kaudu Järve tee 8 paiknevasse kraavi. Enne sademevee kraavi suubumist tuleb rajada liiva-õlipüüdur. Maapinna kallete tõttu tuleb osa sademevee torustikku rajada läbi tootmishoone A juurdeehitise.

Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Sademeveekanalisisiooni projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks tuleb kasutada pumpamist.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

### **3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 04.05.2023 koostatud tehnilised tingimustele nr 446837 ja 15.08.2023 koostatud tehnilistele tingimustele nr 456191.

Raba tee 5 maaüksuse elektrivarustus on tagatud olemasoleva maakaabli kaudu Võimla:(Puhja) alajaamast (kü: 83101:002:0015). Täiendavaid ühendusi planeeritud ei ole.

Planeeringuga on lubatud hoonete katustel kasutada päikesepaneele.

### **3.8.5. Sidekommunikatsiooni võrk**

Telekommunikatsiooni ühendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 25.09.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39177358.

Raba tee 5 sideühendus on tagatud olemasoleva Telia Eesti AS sidekaabli kaudu. Täiendavaid sideühendusi planeeritud ei ole.

### 3.8.1. Soojusvarustus

Raba tee 5 soojavarustus on tagatud lokaalse katlamaja poolt. Maaüksusel paiknevad soojakütte torud ei ole enam kasutuses ning võib likvideerida.

## 3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 kohaselt peab õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Ilmre OÜ omab õhusaasteluba nr L.ÕV.TM-52487 (välja antud 27.04.2006, muudetud 23.08.2013). Tootmistegevuse saasteallikateks on katlamaja korsten ja puidu mehaanilise töötlemise tootmishoone tsükloni heitava. Kuna detailplaneeringu objektiks on tootmistegevuse laiendamine, siis on oluline teadvustada, et juhul, kui tootmistegevuse laiendamisega siiski kaasneb puidu mehaanilise töötlemise tagajärjel läbi tsükloni heiteava tahkete osakeste heitkoguste suurenemine, siis tuleb enne ehitusloa taotlemist esitada taotlus kehtiva õhusaasteloa muutmiseks. Detailplaneeringu kohaselt ei kaasne planeeritud tootmistegevuse laiendamisega täiendavat õhusaastet.

Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtaseme ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" nõuetest. Planeeringuala müraolukorda mõjutab peamiselt tootmishoones A paiknevad puitaara ja puitluste toomiseks vajalikud seadmed (höövel). Müra intensiivsus sõltub paljuski töödeldava materjali füüsikalistest omadustest. Näiteks tugevama puidu töötlemisega kaasneb suurem müra, pehme puidu töötlemisel väiksem müra. Lähimad piirinaabrid müraallikast on Raba tee 1 (elamumaa – eluhoone kaugus müraallikast ca 90 m) ja Raba tee 3 (elamumaa – eluhoone kaugus müraallikast ca 60 m). Mõlemad alad tuleb hindamisel lugeda II kategooria alaks, kus müra lubatud piirväärtus maaüksuse piiril on maksimaalselt 60 dB päeval ( $L_d$ ) ja 45 dB öösel ( $L_n$ ).

Terviseameti poolt 10.07.2024 teostatud olemasoleva tööstusmüra mõõtmise ja hindamise käigus ei tuvastatud müra normtaseme ületamist Raba tee 5 maaüksuse ja Raba tee 1 ning Raba tee 3 piiril. Müra mõõtmise aruanne lisatud planeeringu lisana.

Detailplaneeringuga nähakse ette maksimaalse ehitisealuse pinna laiendamist, mis tuleneb Ilmre OÜ vajadusest laiendada tootmishoone A tootmisliini. Selle käigus ei muutu müra põhjustavate seadmete arv ega võimsus, millest tulenevalt jääb müratase samaks ning müra lubatud piirväärtust ei ületata. Kui müraolukorda soovitakse muuta, tuleb ennetavalt rakendada meetmeid müra tõkestamiseks näiteks müratõkkeseina rajamine või täiendav hoone heliisoleerimine vms.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Vajadusel lahendatakse eraldi jäätmemaja paiknemine projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Kasutusele tuleb võtta kõikvõimalikud ennetavad meetmed, mis välistaksid pinnase, pinna- ja põhjavee reostumise ohu.

### **3.10. VERTIKAALPLANEERIMINE**

Tootmishoonete laiendamiseks on vajalik tagada olemasoleva ning juurdeehituse asumine samal tasapinnal, milles tulenevalt on vajalik tõsta maapinda tootmishoone A-st põhjasuunas. Krundi servadesse võib rajada järske astanguid ja tugimüüre, kui selle käigus suudetakse tagada sademevee ärajuhtimine ja vältida sademevee suunamist naaberkinnistule.

### **3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE**

Planeeringuga määratakse vajadus seada planeeringualal avalikes huvides vajalike tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

### **3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav ala pimedal ajal valgustada ja tootmisalad taraga piirata. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi, aknaid ja väravaid. Raba tee äärne piire on nihutatud Raba tee 5 maaüksuse piirile (joonis 4).

### **3.13. PLANEERINGU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MUUD MÕJUD**

#### **3.13.1. Majandusmõjud**

Planeeringuga laiendatakse olemasolevat, mis võimaldab seal tegutseval ettevõttel käivet suurendada. Mõju majandusele on positiivne.

#### **3.13.2. Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja selle vahetus ümbruses puuduvad kinnismälestised. Planeeringul puudub mõju kultuurikeskkonnale.

#### **3.13.3. Sotsiaalsed mõjud**

Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Samuti puudub eeldatavasti oluline negatiivne mõju elanikkonnale üldiselt, kuid võimaldab kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudva tootmisettevõtte arengut.

Tänu heale juurdepääsetavusele on võimalik planeeringualal töötada ka haavatavamatel elanikkonna gruppidel. Mõju sotsiaalkeskonnale on positiivne.

#### **3.13.4. Mõju looduskeskkonnale**

Ehitustegevusega teostatakse kaeveid ja raieid. Kõrghaljastus taastatakse ehituse järgselt. Ehitusaegne mõju looduskeskkonnale on lühiajaline. Suur osa planeeringuala pinnast jääb planeeringu realiseerimise korral kõvakattega teede ja platside alla, mis vähendab olemasolevat liigirikust. Planeeringuga kavandatakse täiendavate kõrghaljastusega kaetud haljasalade rajamist, mis on looduskeskkonnale positiivse mõjuga.

### **3.14. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Juhul, kui detailplaneeringu ellu viimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

### 3.15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks).

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## 4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 4.

**Tabel 4.** Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopiasub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
25.09.24	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastuse nr 3202563493. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Marge Kasenuurm
30.11.24	AS Tartu Veevärk	Kooskõlastatud.	Liisa Unt, arendusjuhi asetäitja
01.11.24	Terviseamet	Amet kooskõlastab detailplaneeringu tingimused, et planeeringus oleks arusaadavalt kirjeldatud tegevused müraga kaasnedavate mõjude ennetamiseks.	Aira Varblane, vaneminspektor (keskkonnatervis).
12.11.24	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 39275009.	Kaino Ütt-Ütti, Telia Eesti AS volitatud esindaja.
06.02.25	Päästeamet	Kooskõlastatud.	Margo Lempu, Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik.