



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2023-020
Märts 2023

Huvitatud isik: Ilmre OÜ

ILMATSALU ALEVIK, RABA TEE 5 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING ESKIIS

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 5 ja Kapsamaa maaüksused
X= 6475000, Y= 649290

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 (kü: 79301:001:1206) ja Kapsamaa maaüksused (kü: 83101:001:0427).
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase tootmishoonete ehitusõiguse määramiseks ja toimiva ettevõtte laiendamiseks. Planeeringuala suurus on ca 3 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Ilmre OÜ (10001791)
Kontaktisik:	Tarmo Tigane tarmo.tigane@ilmre.ee Tel 5305 5075
KOHALIK OMAVALITSUS/TELLIJA: (otsustaja)	Tartu Linnavalitsus Raekoja plats 3, 51003 Tartu Liis Randmets - planeerija Tel 736 1253 liis.randmets@tartu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuhid:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Tel 7300 312 priit@kobras.ee Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija teele@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Margus Lillak – maastikuarhitekt-planeerija
Konsultant:	Urmas Uri - hüdrokeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	Kadri Kattai – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – 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 majandustegevusteated:
 - 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 objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, 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, kutsetunnistus 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 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	6
1.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	7
2.1. ÜLDINE INFO.....	7
2.2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	9
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	12
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	12
3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	12
3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	12
3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	13
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	13
3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	14
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	14
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	14
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	15
3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	15
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	15
3.12. PLANEERINGU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MUUD MÕJUD.....	15
3.12.1. MAJANDUSMÕJUD.....	15
3.12.2. KULTUURILISED MÕJUD.....	15
3.12.3. SOTSIAALSED MÕJUD.....	15
3.12.4. MÕJU LOODUSKESKKONNALE.....	16
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	16
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	16

5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA.....	17
5.1. ASENDISKEEM	17
5.2. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS	18
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD	19
5.4. PÕHIJONISE ESKIIS	20

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

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 taastuenergeetika 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.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tähtvere Vallavalitsuse 09.06.2011 korraldus nr 2-1/92 „Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneering“;
- Tartu Linnavalikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu üldplaneering 2040+“.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

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.

1.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL

Raba tee 5 (katastriüksuse tunnus 79301:001:1206) omanik on Ilmre OÜ (eraomand).

Kapsamaa (katastriüksuse tunnus 83101:001:0427) omanik on Tartu linn (munitsipaalomand).

Idas:

- Järve tee 8 (katastriüksuse tunnus 83101:002:0184, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 9 960 m²);
- Raba tee 3 (katastriüksuse tunnus 83101:002:0030, elamumaa 100%, 1 451 m²);
- Raba tee 1 (katastriüksuse tunnus 83101:002:0239, elamumaa 100%, 4 294 m²).

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 Kapsamaa maaüksuse põhjaservas (36,5 m). Järsumad reljeefimuutused on Raba tee 5 põhja ja idaservas ja Kapsamaa maaüksuse lõunaosas.

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. Kapsamaamaaüksusest ca 25 % on kaetud võsaga.

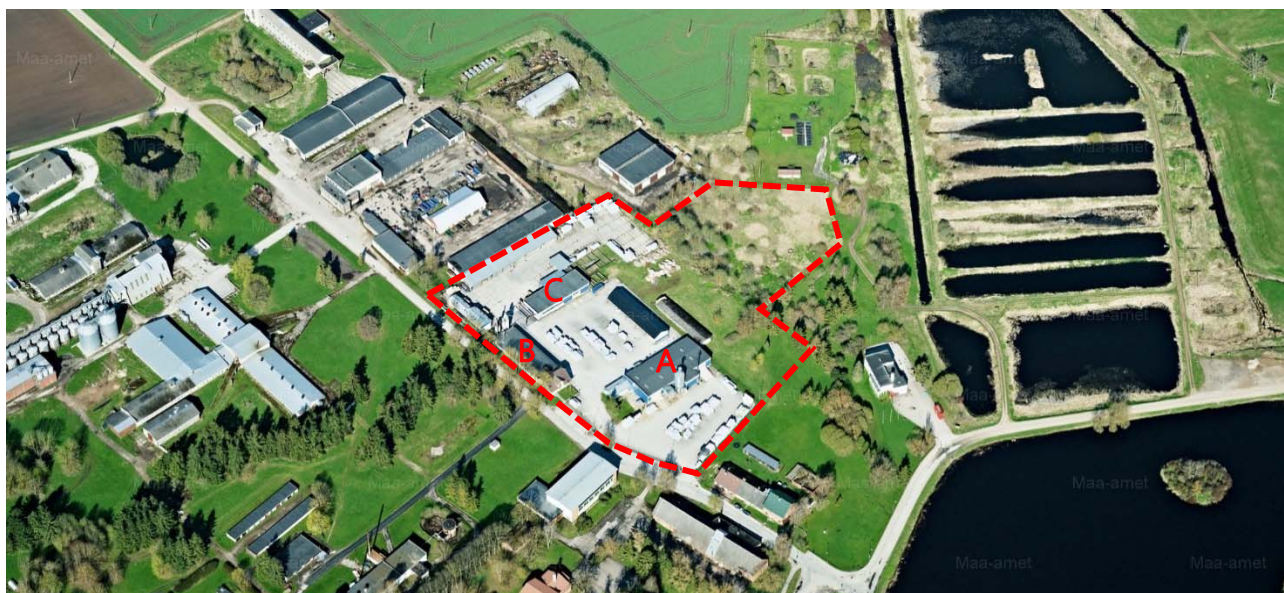


Foto 1. Ortofoto planeeringualast kagust. Märgitud on tootmishooned A, B ja C (foto pärineb Maa-amet fotolaost. 09.05.2021).

Kapsamaa maaüksusel hoonestus puudub. Raba tee 5 maaüksusel asub kokku seitse hoonet:

- Tootmishoone A (ehitisregistri kood: 120314298. Peamine kasutusotstarve: puidutööstuse hoone. Ehitisealune pind: 1 034 m²);
- Tootmishoone B ja kontor (ehitisregistri kood: 104049111. Peamine kasutusotstarve: puidutööstuse hoone. Ehitisealune pind: 622 m²);
- Tootmishoone C (ehitisregistri kood: 104049112. Peamine kasutusotstarve: puidutööstuse hoone. Ehitisealune pind: 634 m²);
- Ladu (ehitisregistri kood: 104049109. Peamine kasutusotstarve: muu laohoone. Ehitisealune pind: 490 m²);

- Varjualune A (ehitisregistri kood: 104049110. Peamine kasutusotstarve: muu laohoone. Ehitisealune pind: 380 m²);
- Varjualune B (ehitisregistri kood: 120191338. Peamine kasutusotstarve: muu laohoone. Ehitisealune pind: 550 m²);
- Puidukuivati (ehitisregistri kood: 104049549. Peamine kasutusotstarve: puidutööstuse hoone. Ehitisealune pind: 202 m²).

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 juhitakse Raba tee 5 maaüksuselt välja läbi Järve tee 8 maaüksusega ühendatud torustiku. Läbi Kapsamaa maaüksuse põhjaosa kulgevad Biopuhasti maaüksust teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd on 2 meetrit. Kapsamaa maaüksusel paikneb ka reoveepumpla, mille kaitsevöönd on 10 meetrit.

Sademevesi juhitakse 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). Kapsamaa maaüksusel paiknev reoveepumpla saab voolu Biopuhasti maaüksuselt läbi madalpinge maakaabli. 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 laiuks on 1 m mõlemale poole liinist.

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

Planeeringuala lõunaosas on mitmeid kasutusest väljas olevaid maa-aluseid tehnorajatisi, 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 SEOSSED

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 ja Kapsamaa 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 m².

Hindamaks detailplaneeringuga kavandatud hoonestusmahtude sobilikkust ümbritsevasse keskkonda, on tehtud analüüs, mis tugineb Ehitisregistri ja Maa-ameti andmetele. Ehitiste absoluutse kõrguse analüüsiks puudub vajalik andmestik, kuid on võimalik analüüsida hoonete suhtelist kõrgust. Tabelis 1 on kajastatud lähipiirkonnas asuvate hoonestatud kruntide suurust, krundil paiknevate hoonete teadaolevad kõrgused ning täisehituse protsenti. Tabeli eelviimasel real on toodud lähipiirkonna kruntide keskmised mahud. Tabeli viimasel real on toodud detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, et analüüsida detailplaneeringu lahenduse sobivust piirkonda.

Tabel 1. Lähipiirkonna hoonestuse analüüs.

Maaüksus	Hoonete arv	Ehitisealune pind / täisehituse protsent	Suhteline kõrgus
Raba tee 2 (kü: 83101:002:0183)	1	905 m ² (39 %)	Andmed puuduvad
Raba tee 3 (kü: 83101:002:0030)	2	522 m ² (36 %)	7 m
Raba tee 4 (kü: 79301:001:1105)	12	9 539 m ² (12 %)	14,2 m
Raba tee 4b (kü: 79301:001:1106)	1	987,5 m ² (21 %)	7,1 m
Raba tee 5 (kü: 79301:001:1206) (planeeringueelne olukord)	7	3 912 m ² (17 %)	7 m
Raba tee 9 (kü: 79301:001:1186)	9	8 834 m ² (21 %)	Andmed puuduvad
Pargi tee 1 // 1a (kü: 83101:002:0241)	3	1 941 m ² (9 %)	11,2 m
Pargi tee 7 (kü: 83101:002:0153)	2	797 m ² (12 %)	Andmed puuduvad
Pargi tee 9 (kü: 83101:002:0017)	1	366 m ² (27 %)	Andmed puuduvad
Pargi tee 11 // 13 (kü: 79301:001:0715)	2	528 m ² (28 %)	2,6 m
Järve tee 6a (kü: 83101:002:0237)	1	688 m ² (40 %)	Andmed puuduvad
Järve tee 8 (kü: 83101:002:0184)	1	360 m ² (4 %)	8 m
Biopuhasti (kü: 83101:002:0189)	2	767 m ² (5 %)	Andmed puuduvad
KESKMINE	3	2 318 m² (20,8 %)	8,1 m
Raba tee 5 (planeeringujärgne olukord)	8	6 200 m² (27 %)	10 m
Kapsamaa (planeeringujärgne olukord)	3	1 500 m² (21,5 %)	10 m

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

Lõunas piirneb planeeringuala Raba teega. Tee on püsikattega (asfaltbetoon) ja kahesuunaline. 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). Kapsamaa krundile on võimalik pääseda läbi Raba tee 5 maaüksuse või põhjasuunast Tiigikalda maaüksuse kaudu. 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 keskeljeni kaitsealuse Ilmatsalu pargi (KLO1200227) piiranguvöönd. Planeeringualast põhjas, Ilmatsalu kalatiikide ümbruses on EELIS (Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur) andmetel leitud mitmeid kaitsealuseid liike (tabel 2).

Tabel 2. 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. Vöasastumine 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 vöasastumine.
Kuldhänilane (<i>Motacilla citreola</i>)	KLO9123683	III kaitse-kategooria	Loomapidamise vähenemine ning heina- ja karjamaade vöasastumine.
Punaselg-õgjja (<i>Lanius collurio</i>)	KLO9123684	III kaitse-kategooria	Elupaikade (puisniidud ja pöösastikud) killustumine ja kadu. Pestitsiidide kasutamine.
Hallpösk-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 vähetöenäoline.

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. Kapsamaa kinnistu on veerandi ulatuses kaetud looduslikul teel kujunenud eririndelise haljastusega. Planeeringuala taimede ja puude säilitamine pole otstarbekas, kuna puude ja pöösaste kujunduslik väärtus ei ole kõrge – tegemist ei ole plaani järgi istutatud puudega. Töenäoliselt rikub ehitustegevus olemasolevate puude ja pöösaste juurestikku, mistöttu krundil paiknev haljastus kahjustub ning pole pikas perspektiivis jätkusuutlik. Isetekkelise koosluse puhul on tegemist ca 30 aasta jooksul tekkinud puude ja pöösastega, mistöttu on eelistatud nende asendamine uue kujunduslikult ning funktsionaalselt läbimöeldud kvaliteetse haljastusega.

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

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringu põhijoonise eskiisil on toodud planeeritud hoonestusalad, kuhu võib ehitusõigusega lubatud hooned püstitada (joonis 4). Kruntide liitmine on lubatud. Ehitusõigused on toodud välja ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

3.2. 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. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitistevalune pind, et võimaldada projekteerimisel paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta. Kruntide liitmisel liituvad ka hoonestusalad ja ehitusõigus.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonise eskiisil (joonis 4).

3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

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

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Hoonete välisviimistluse materjalid	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.
Hoonete ehitusjoon	Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
Hoone ±0.00 kõrgus	Hoone +/-0 lahendatakse projekteerimisel.
Hoone maksimaalne suhteline kõrgus	10 m.
Hoonete katusekalle	Hoone katusekalle määratakse ehitusprojektiga.
Piirded	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.

3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud juurdepääsud on esitatud põhijoonise eskiisil (joonis 4). Mootorsõidukite ja kergliiklejate juurdepääs Raba tee 5 maaüksusele on kavandatud Raba tee T1 katastriüksuselt. Kapsamaa krundi juurdepääs on kavandatud läbi Raba tee 5 katastriüksuse.. Tänavalt juurdepääsu osas on nii sisenemine kui ka väljumine lubatud parem- ja vasakpöördega. Sisepääs Raba tee 5 kontorihoonesse säilib praeguses asukohas.

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

Jalgratate ja autode parkimine on lahendatud krundisisiselt. Detailplaneeringuala asub parkimismotiivi määratlusega väikeelamute alas. Autode ja jalgratate parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile

EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 4. Parkimisarvutuse aluseks on kasutatud planeeritud hoonete võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda.

Tabel 4. Parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimismotiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohtade normatiivkohane arv
Positsioon 1 (autod)	Keskuse klass IV: väike keskus (tööstusettevõtte ja ladu) 1/250	6200/250=24,8	25
Positsioon 2 (autod)	Keskuse klass IV: väike keskus (tööstusettevõtte ja ladu) 1/250	1500/250=6	6
Positsioon 1 (jalgrattad)	Keskuse klass: mujal (tööstusettevõtte ja ladu) 1/200	6200/200=31	31
Positsioon 2 (jalgrattad)	Keskuse klass: mujal (tööstusettevõtte ja ladu) 1/200	1500/200=7,5	8

Krundile positsioon 1 tuleb maksimaalse ehitisealuse pindala kasutamisel kavandada vähemalt 25 parkimiskohta autodele ja 31 parkimiskohta ratastele. Krundile positsioon 2 tuleb kavandada vähemalt 6 parkimiskohta autodele ning 8 parkimiskohta ratastele. Planeeringu põhijoonise eskiisil (joonis 4) on märgitud krundile positsioon 1-le 26 parkimiskohta (sh 2 invakohta) ja positsioon 2 6 parkimiskohta (sh 1 invakoht. Krundil positsioon 1 on üks invakoht märgitud parkla kontorihoone poolsele küljele ja teine peamise juurdepääsu poolsele küljele (joonis 4). Täpsem parkimislahendus selgub projekteerimisel.

3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal kasvab praegu mitmeid puid-põõsaid, mida tuleb ehitustegevuse võimaldamiseks mitmel pool likvideerida. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb tagada krundisisiselt 10% kõrghaljastust, mis on Raba tee 5 puhul 2 264,4 m² ja Kapsamaa maaüksuse puhul 698,4 m². Esitatud lahenduses on 10% kaetus kõrghaljastusega tagatud. Uusistutused on planeeritud valdavalt planeeringuala põhjaossa. Kõrghaljastusega tagatakse maksimaalne visuaalse mõju vähendamine, ning tootmisala erinevate osade araldatus, et pehmedada visuaalset mõju, tekitada puhveralasid sademeveele ning vähendada soojussaare tekkimist suvisel ajal. Raba tee 5 ja Raba tee 3 maaüksuste vaheline hekk säilitatakse.

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 –pöösaste istikute kvaliteedinõuded“.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 “Linnatänavad” tuleb parkla haljastusega liigendada kuni 20 autokohaga osadeks. Krundil positsioon 1, kus on planeeritud 26 parkimiskohta, on parkla jagatud kolmeks osaks, mis on üksteisest eraldatud haljastusega.

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

3.6. 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”. Lähtuda tuleb EVS 812-6:2012+A1+A2 – „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tagada tuleb erinevatel kruntidel 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 ümber on jäetud ringsõiduna juurdepääsutee 4 m, mis tagab juurdepääsu päästetehnikaga.

Raba tee 5 maaüksusel paikneb viis lahtise ladustamise ala, mille kogu pindala on ca 3 200 m². Vastavalt EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded“ peab 1000 m³ kuni 10 000 m³ palgi- ja saematerjali laoplati lahtise ladustamisplats paiknema sõltuvalt ehitise tuleohutusklassist 15-30 meetri kaugusel ning alla 1000 m³ laoplati 10-18 m kaugusel.

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).

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

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

3.8. 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. Detailplaneeringu koostajale edastatud informatsiooni kohaselt ei kaasne planeeritud tootmistegevuse laiendamisega täiendavat õhusaastet ja mürataseme suurenemist. 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.

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

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

3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE

Tootmishoonete laiendamiseks on vajalik tagada olemasoleva ning juurdeehituse asumine samal tasapinnal, milles tulenevalt on vajalik tõsta maapinda tootmishoone A-st põhjasuunas. Samuti on vajalik tagada ühtlane maapind Kapsamaa maaüksusel, tagamaks ehitise ja platsi paiknemine samal kõrgusel. Krundi servadesse võib rajada järske astanguid ja tugimüüre, kui selle käigus suudetakse tagada sademevee ärajuhtimine ja vältida sademevee suunamist naaberkinnistule.

3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

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

3.11. 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.

3.12. PLANEERINGU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MUUD MÕJUD

3.12.1. Majandusmõjud

Planeeringuga luuakse üks uus tootmisala ja laiendatakse olemasolevat, mis võimaldab seal tegutseval ettevõttel käivet suurendada. Mõju majandusele on positiivne.

3.12.2. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus ümbruses puuduvad kinnismälestised. Planeeringu tulemusel ei muutu Raba tee olemasolev tänavamiljöö. Planeeringul puudub seega mõju kultuurikeskkonnale.

3.12.3. 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.

3.12.4. Mõju looduskeskkonnale

Ehitustegevusega teostatakse kaeveid ja raieid. Selle käigus suur osa Kapsamaa kinnistul olevast puistust likvideeritakse. Kõrghaljastus taastatakse ehituse järgselt. Suur osa planeeringuala pinnast jääb planeeringu realiseerimise korral kõvakattega teede ja platside alla, mis vähendab olemasolevat liigirikkkust. Ehituse mõju looduskeskkonnale on negatiivne, kuid ajapikku suures osas taastuv ja mitte väga ulatusliku mõjuga.

3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

3.14. 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.