

Eelnõu tekst:

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

Raba tee 5 (tootmismaa 16 097 m²), Raba tee 7 (tootmismaa 5866 m²) asuvad Ilmatsalu alevikus. Ehtisregistri andmetel on Raba tee 5 krundil 634 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone, 380 m² ehitisealuse pinnaga varjualune, 202 m² ehitisealuse pinnaga puidukuivati, 1034 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone, 622 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone ja kontor, 550 m² ehitisealuse pinnaga varjualune. Raba tee 7 krundil asub 490 m² ehitisealuse pinnaga laohoone. Juurdepääs kruntidele on olemas Raba teelt.

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

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

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

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

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

Planeeringuala määramisel tuleb kaasata ka Tartu linnale kuuluv Kapsamaa maaüksus (maatulundusmaa 6982 m²), mis on hoonestamata ja kuhu puudub väljaehitatud juurdepääs avalikult teelt.

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

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Detailplaneeringuga soovitakse määrata Kapsamaa maaüksusele üldplaneeringukohane ehitusõigus ja Raba tee 7 krundile ehitusõigus uue tootmishoone rajamiseks. Raba tee 7 krundile soovitakse ehitada ühekorruseline hoone kõrgusega 5,7 m. Raba tee 5 krundil olevad hooned soovitakse säilitada, Raba tee 7 hoone lammutada, olemasolevate ja planeeritavate hoonete brutopind on ligikaudu 3361 m². Kavandatavaks tegevuseks Raba tee 5 ja Raba tee 7 kruntidel on olemasoleva tootmistevõtte laiendamine. Ilmre OÜ veebilehe andmetel on firma Eesti puitpakenditurul edukas tootmisettevõtte, mis alustas tegevust 1991. aastal. Firma peamiseks tegevusvaldkonnaks on kvaliteetsete kaubaaluste, kaubaaluse kõrgenduste ja erikujuliste puitpakendite valmistamine. Ilmre OÜ missiooniks on efektiivselt toota kvaliteetseid puitpakendeid ning suurendada taaskasutatavate pakendite osakaalu maailmas.

Ettevõttele on väljastanud tähtajatu kehtivusega välisõhu saasteluba nr L.ÖV.TM-52487, saasteallikateks on katlamaja korsten ja puidu mehaanilise töötlemise tootmishoone tsükloni heitava.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seadus § 6 lõike 1 alusel ei kuulu ettevõtte tegevus olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka, mille korral on keskkonnamõju hindamine kohustuslik. Saasteloa alusel teostatud tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, saasteainete heitkogused jäävad alla kehtestatud saastatuse taseme piirväärtusi.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala tootmishoone maa-alal, mis on tööstushoone ja taastuvenergeetika rajatiste maa-ala. Toetava otstarbena on lubatud kuni 15% ulatuses teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, tankla maa-ala. Üldplaneering seab alal eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu ja maakasutuse intensiivistamise. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, kõrgus, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Hoonete ja rajatiste välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid ja Ilmatsalu keskuse pool esinduslikke materjale. Suurim võimalik korruselisus on 2-3, täisehitusprotsent kuni 40. Tehnoloogiliste rajatiste maksimaalne kõrgus määratakse igakordselt eraldi, tulenevalt ehitiste kõrgusest alal ja nähtavusest. Kruntide jagamisel või krundipiiride muutmisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega.

Planeeritav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

3.1. Maakasutus.

Raba tee 5 ja Raba tee 7 maaüksuste sihtotstarve on tootmismaa, Kapsamaa maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaa. Raba tee 5 ja Raba tee 7 krundid on hoonestatud, Kapsamaa krunt on hoonestamata. Kruntide kõlvikuline jaotus: Raba tee 5 - kogu ulatuses (16 097 m²) õuema; Raba tee 7 - 3656 m² õuema, 2210 muu; Kapsamaa - 4014 m² haritav, 2968 m² - rohumaa. Detailplaneeringuga kavandatakse kruntidele üldplaneeringukohane tootmishoone maa sihtotstarve.

3.2. Veekasutus.

Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil, vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele.

3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses.

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

3.4.1. Pinnas, veestik.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on ligikaudu 37.5 kuni 45.0 m. Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus 1% tõenäosusega üleujutusala piir on absoluutkõrgusel 34.7 m. Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel esinevad planeeringualal leostunud ja leetjad mullad. Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Eesti pinnakatte kaardile katavad ala kvaternaari ajastul ladestunud pinnakatte geneetilised settetüübid ning Eesti põhjavee kaitstuse kaardile on põhjavesi kavandatava tegevuse alal keskmiselt kaitstud (keskmine reostusohhtlikkuse tase).

3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Raba tee 5 krundi taimkate on vähene - mõned väiksed murupinnad ja üksikud puud, sh puude rida Raba tee ääres. Raba tee 7 krunt on valdavalt taimkattega kaetud - rohumaa ja üksikud puud, põõsad. Kapsamaa krunt on üleni taimkattega kaetud - rohumaa ja mõned puud, põõsad. Eesti Looduskaitse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt alal kaitsealuseid liike ei esine.

3.4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

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

Lähimad Natura 2000 võrgustiku alad, Kärevere linnuala (registrikood RAH0000633) ja Kärevere loodusala (registrikood RAH0000626), asuvad planeeringualast ligikaudu 1450 m kaugusel. Kärevere linnuala liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on väike-konnakotkas (*Aquila pomarina*), rabahani (*Anser fabalis*), must-toonekurg (*Ciconia nigra*), rohunepp (*Gallinago media*) ja merikotkas (*Haliaeetus albicilla*). Kärevere loodusala kaitstavad elupaigatüübid on jõed ja ojad (3260), niiskuslembesed kõrgrohustud (6430), lamminiidud (6450), liigirikkad madalsood (7230), vanad loodusmetsad (*9010), rohunditerikkad kuusikud (9050), soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080) ning lammi-lodumetsad (*91E0); liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*), tõugjas (*Aspius aspius*), laiujur (*Dytiscus latissimus*), suur-kuldtiib (*Lycena dispar*) ja suur-mosaiikliblikas (*Euphydryas maturna*).

3.5. Heited.

3.5.1. Mära ja vibratsioon.

Eeldatavalt ei kaasne planeeritava tegevusega ülenormatiivset müra või vibratsiooni. Vähesel määral tekib müra, mille planeeritava hoonestuse kasutamine ja lisanduv liiklus kaasa toovad. Planeeringu menetlemise käigus tuleb täiendavalt analüüsida tööstusmüra taset. Eeldatavalt tekib mõningane müra ka ehitustööde käigus, kuid see on ajutine.

3.5.2. Õhusaaste.

Eeldatavalt ei too kavandatavad tegevused kaasa olulist õhusaastet, tootmistevõime laiendamisel tuleb muuta kehtivat õhusaasteluba. Vähesel määral õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööhoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku, ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil, kui lisandub autoliiklus. Planeeringu menetlemise raames tuleb täiendavalt analüüsida tootmise laiendamisel tekkivat õhusaastet.

3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett. Tootmisprotsessis tekkiv heitvesi tuleb vajadusel enne ühiskanalisatsiooni juhtimist puhastada.

3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmete teke võib planeeritavaga kaasneda ehitustevõime faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt. Planeeringu realiseerimisel lahendatakse prügi kogumine vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada lukustatavatesse jäätmete kogumise varjualustesse kruntidele sissepääsude juurde. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõtelt.

3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad.

Kinnistul ega kinnistu vahetus läheduses ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

4.1. Detailplaneeringu elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

4.1.1. Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt mõju põhja- ja pinnaveele ega kliimale. Hoonete, tootmisprotsesside ja tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada, et müratase ja heited välisõhku ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi. Vajadusel tuleb tegevuseks taotleda õhusaasteluba.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Kavandatav tegevus muudab mõningal määral ala olemasolevat ilmet ja ruumilist struktuuri, kuid muudatused toovad eeldatavalt kaasa pigem positiivse mõju, luues töökohti ja võimalusi tootmisettevõtete arenguks piirkonnas ning maa otstarbekohaseks kasutamiseks ja korrastamiseks.

4.4. Mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Planeeringu elluviimine toob alale võrreldes tänasega aktiivsema kasutuse ja liikumise, seoses hoonete rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad vähesel määral liikuvust lähipiirkonnas. Kumulatiivne ja piiriülene mõju eeldatavalt puudub.

Eelhindangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule algetada vaja, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Keskkonnatingimustega saab arvestada planeeringu koostamisel, täiendavalt tuleb planeeringu koostamise käigus hinnata tootmistevõime laiendamisega kaasnevat õhusaastet ja tööstusmüra. Ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Kavandatav tegevus ei tohi avaldada üleliigset negatiivset mõju lähialadele ega looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. [Keskkonnaamet on teatanud, et](#)

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

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

o t s u s t a b:

1. Algetada Ilmatsalu küla Raba tee 5, Raba tee 7 ja Kapsamaa maaüksuste detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi tootmishoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ilmatsalu küla Raba tee 5, Raba tee 7 ja Kapsamaa maaüksuste detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algetamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimine) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevat lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala ja planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses (sh naaberalal kasvavat kõrghaljastust) ning planeeritava ala naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on tootmishoone maa.

4.2.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja mõjuala analüüsi tulemustega ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

4.3. Arhitektuurinõuete määramisel tuleb arvestada ümbritseva keskkonna ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Haljastuspõhimõtete määramisel tuleb analüüsida olemasolevat haljastust ja määrata väärtuslik säilitatav. Arvestada, et kõrghaljastatav ala tuleb kavandada vähemalt 10% krundi pinnast.

4.6. Liikluskorralduspõhimõtete määramisel tuleb analüüsida planeeringuala ja selle mõjuala erinevate liikumisviiside olemasolevat ja prognoositavat liiklust, sh parkimist. Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Parkimiskohtade arvutus peab arvestama planeeritud suurima võimaliku ehitusõigusega ja vastama joonisel näidatud parkimislahendusele.

4.7. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmisel tuleb täiendavalt hinnata tootmistegevuse laiendamisega kaasnevat õhusaastet ja tööstusmüra.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästekomandoga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.

6. Mitte alata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.

Lisa Tartu Linnavalitsuse Korralduse nr LV-K-1056 juurde

**Ilmatsalu küla Raba tee 5, Raba tee 7 ja Kapsamaa maaüksuste detailplaneeringuala
situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir