



Keskkonnaamet

03.11.2022 nr 9-3.2/DP-22-007

**Seisukoha küsimine "Ilmatsalu küla, Raba tee 5,
Raba tee 7 ja Kapsamaa maaüksuste
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine ning
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmise" eelnõu osas**

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

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

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

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

halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojussaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatsid 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 eelhinnang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse tööstuspiirkonna arendamist.

Vastavalt planeerimisseaduse §-le 127 koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ning detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. KeHJS § 33 lg 6 alusel esitame teile seisukoha võtmiseks eelnõu "Ilmatsalu küla Raba tee 5, Raba tee 7 ja Kapsamaa maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine". Palume Keskkonnaameti seisukohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee