



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2023-020
Märts 2024

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:	Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneering
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:	Ilmre OÜ (10001791)
Kontaktisik:	Tarmo Tigane tarmo.tigane@ilmre.ee Tel 5305 5075
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 - hüdrogeoloog, 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 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

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING 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.....	11
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.....	14
3.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	14
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	15
3.8.5. SIDEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK.....	15
3.8.1. SOOJUSVARUSTUS.....	15
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	15
3.10. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	16
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	16
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	16
3.13. PLANEERINGU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MUUD MÕJUD.....	16
3.13.1. MAJANDUSMÕJUD.....	16
3.13.2. KULTUURILISED MÕJUD.....	16
3.13.3. SOTSIAALSED MÕJUD.....	16

3.13.4.	MÕJU LOODUSKESKKONNALE	16
3.14.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	16
3.15.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	17
4.	JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA	18

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 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 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”.

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

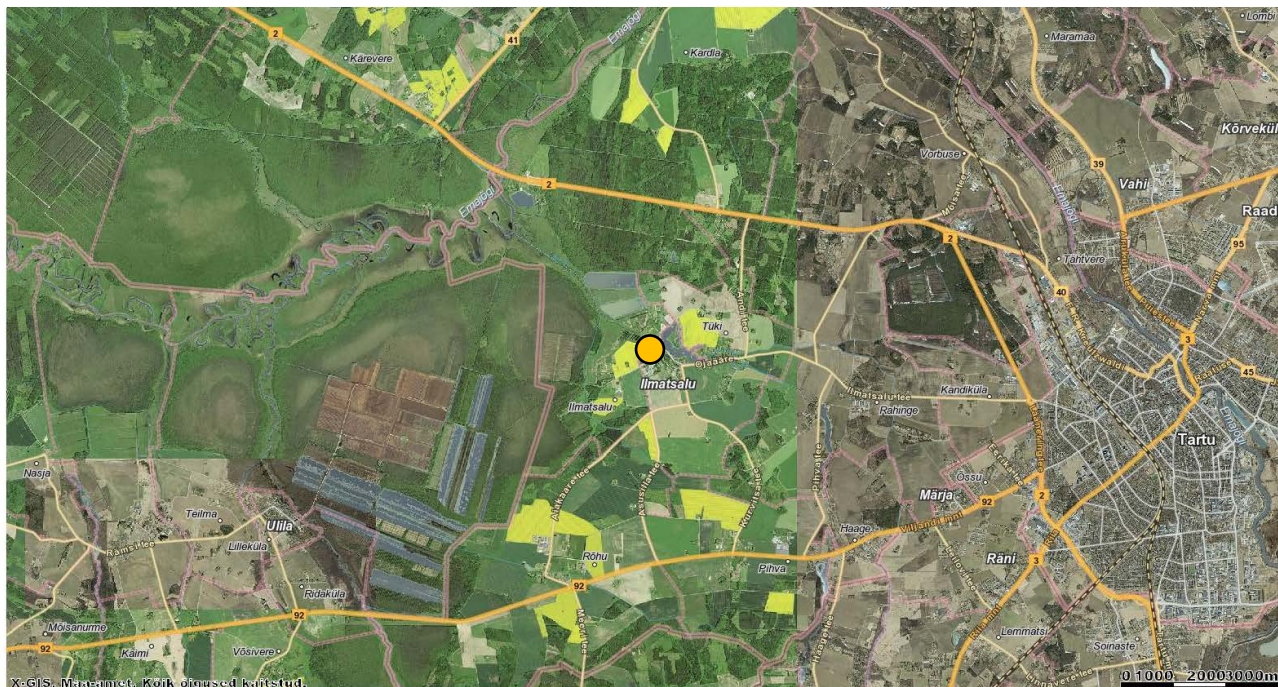
Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt jaanuaris 2023 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Ilmatsalu, Raba tee 5 ja Kapsamaa katastriüksuse geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2023-006). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

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

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

Detailplaneeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu linnas, Ilmatsalu alevikus. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala suurus kokku on ca 2,26 ha.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Ilmatsalu alevikus. Asukoht on tähistatud oranži märgiga (aluskaart: Maaamet).

Planeeringualasse jäävad täielikult järgmised maaüksused:

- Raba tee 5 (katastriüksuse tunnus 79301:001:1206, tootmismaa 100%, 22 644 m²).

Planeeritava kinnistu piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjas:

- Järve tee 8 (katastriüksuse tunnus 83101:002:0184, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 9 960 m²);
- Kapsamaa (katastriüksuse tunnus 83101:001:0427, maatulundusmaa 100%, 6 984 m²).

Läänes:

- Raba tee 9 (katastriüksuse tunnus 79301:001:1186, tootmismaa 100%, 41 327 m²).

Lõunas:

- Raba tee T1 (katastriüksuse tunnus 83101:002:0248, transpordimaa 100%, 6 024 m²).

Idas:

- Raba tee 3 (katastriüksuse tunnus 83101:002:0030, elumumaa 100%, 1 451 m²);
- Raba tee 1 (katastriüksuse tunnus 83101:002:0239, elumumaa 100%, 4 294 m²).

Aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Ilmatsalu alevik, Raba tee 5.

Koostaja: Kobras OÜ

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 põhja ja 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.

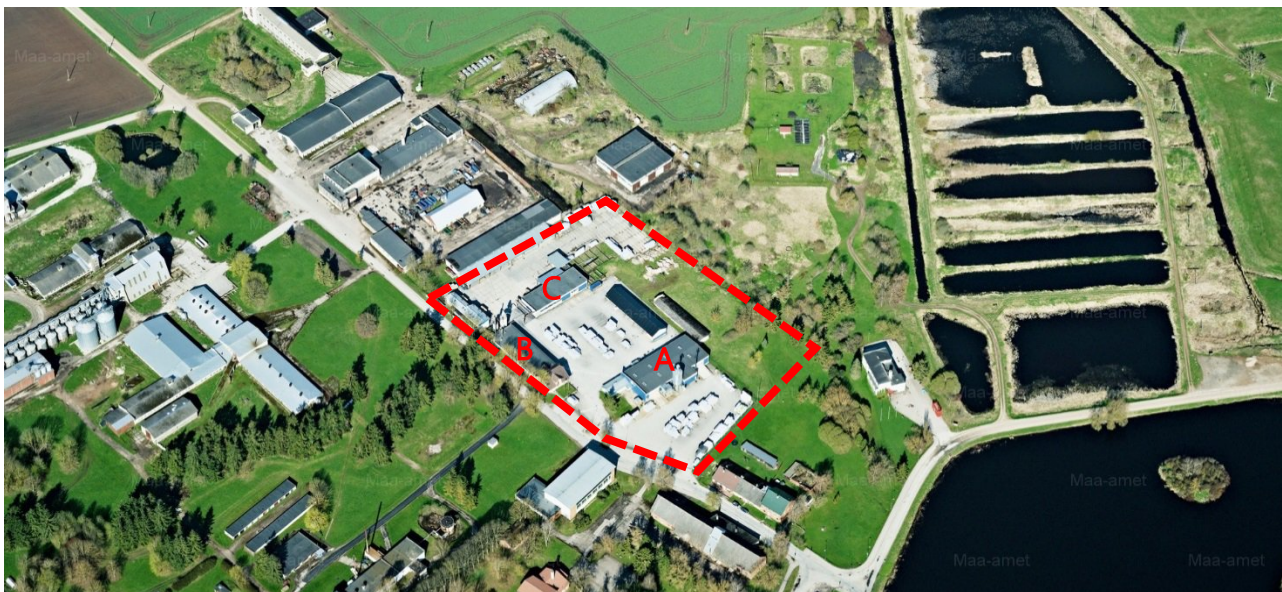


Foto 1. Ortofoto planeeringualast kagust. Märkitud on tootmishooned A, B ja C (foto pärineb Maa-amet fotolaost. 09.05.2021).

Raba tee 5 maaüksusel asub kokku seitse hoonet:

- Tootmishoone A (ehitisregistri kood: 120314298. Peamine kasutusotstarve: puidutööstuse hoone. Ehitisealune pind: 1 034 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. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd on 2 meetrit mõlemale poole torustiku projektsioonist maapinnal.

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). Madalpinge maakaabli kaitsevöönd on 1 meeter mõlemale poole liini projektsioonist maapinnal.

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

Raba tee 5 maaüksusel tootmishoone A on ühendatud planeeringualast lõuna suunas kulgeva kaugkütte kaksiktoruga soojavõrku. Kaugkütte kaitsevööndi laiuseks 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 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.

Hindamiseks 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. Joonisel 2 on kajastatud lähipiirkonnas asuvate hoonestatud kruntide suurust, krundil paiknevate hoonete teadaolevad kõrguseid 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 hooned, 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 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 keskelteni 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 pliiimürgitus.
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-õgjja (<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 maa-alal, on oluline säilitada planeeringuga võimalus projekteerimise käigus paindlikumalt lahendada krundisisiselt 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 ehitistevalune 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.

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	Raba tee 5 arvestuslik +/-0 on 40,5 m merepinnast. Põhjendatud vajadusel võib +/-0 projekteerimisel korrigeerida.
Hoone maksimaalne suhteline kõrgus	10 m.
Hoonete katusekalle	Hoone katusekalle määratakse ehitusprojektiga. Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikese paneele.
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. Keelatud on läbipaistmatud piirdeaiad.

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.

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

Detailplaneeringuala asub parkimismateriivi määratlusega väikeelamute alas. 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	Parkimismateriiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohtade normatiivkohane arv
Positsioon 1 (autod)	Tootmismaa (tööstusettevõtte ja ladu) 1/90	6000/90=66,6	67
Positsioon 1 (jalgrattad)	Keskuse klass: mujal (tööstusettevõtte ja ladu) 1/200	6000/200=30	30

Kavandatud on vähemalt 24 parkimiskohta autodele ja 30 parkimiskohta ratastele. Positsioon 1 tööstuse ärimudelilist tulenevalt pole vajadus normatiivkohase parkimiskohtade arvu järele. Juurdeehitiste valmimise järel luuakse täiendavet ruumi uute tehnilistele lahendustele kasutusse võtmiseks ja materjalide ladustamiseks. Selle käigus ei suurene parkimisvajadus, mistõttu ei suurene ka vajadus täiendava parkimise järele. 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 krundisisesele 10% kõrghaljastust, mis on Raba tee 5 puhul 2 264,4 m². 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“.

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 kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuj 8 m või kompenseerida tuleohutuskuj 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 viis lahtise ladustamise ala, mille kogu pindala on ca 2 730 m². Vastavalt EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded“ peab 1000 m³ kuni 10 000 m³ palgi- ja saematerjali laoplat lahtise ladustamisplats paiknema sõltuvalt ehitise tuleohutusklassist 15-30 meetri kaugusel ning alla 1000 m³ laoplat 10-18 m kaugusel.

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 m² 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 m³) tagamaks arvestuslik vooluhulk 30 l/s. 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. Tänava 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. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine 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. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringu realiseerimisega suureneb vett mitteläbilaskvate pindade pindala, millest tulenevalt olemasolevate sademeveesüsteemid löökkoormuse vähendamiseks on planeeritud täiendavad sademeveekanaliseerimise 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.

Sademeveekanaliseerimine 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.

Sademeveekanaliseerimise projekterimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks tuleb kasutada pumpamist.

Sademe- ja drenaaživee 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 päikese paneele.

3.8.5. Sidekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 09.05.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37903374.

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. Detailplaneeringu koostajale edastatud informatsiooni kohaselt ei kaasne planeeritud tootmistegevuse laiendamisega täiendavat õhusaastet ja mürataseme suurenemist. Raba tee 3 ja Raba tee 5 maaüksuste piiril teostatud päevasel mürataseme hindamisel ei tuvastatud müra normtaseme (50 dB) ületamist. 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.

3.10. 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 KAASNEVALD 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. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA