

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: TARTU LINNAVALITSUS (reg 75006546)
Raekoja plats 3, 51003 Tartu
rl@tartu.ee

HUVITATUD ISIK: TARTU MILL AS (reg 10666674)
Väike kaar 33, 50406 Tartu linn
Kontaktisik: Uno Lausing
Kontakttelefon: 742 8807
e-mail: info@tartumill.ee

TARTU LINN VÄIKE KAAR 33 KRUNDI DETAILPLANEERING PlanID 84392



DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA:

Casa Planeeringud OÜ

Reg nr 11647744

Kontaktaadress: Liivalaia tn 29-57, Tallinn

TEL 5072826, E-MAIL casa@casa.ee

ARHITEKT: Urmas Muru (volitatud arhitekt tase 7)

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetlusdokumendid.

B. Seletuskiri.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.
 - 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.
 - 1.3. Detailplaneeringu eesmärk.
2. LÄTEOLUKORD.
 - 2.1. Planeeringuala asukoht.
 - 2.2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused.
 - 2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.
 - 2.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus.
 - 2.5. Olemasolev tehovarustus.
 - 2.6. Olemasolev keskkonnaseisund.
 - 2.7. Kehtivad kitsendused.
3. PLANEERINGUALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.
4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA NENDE SAAVUTAMISEKS VALITUD PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS NING PÕHJENDUSED.
5. PLANEERINGUETTEPANEK.
 - 5.1. Krundi ehitusõigus.
 - 5.2. Krundi hoonestusala piiritlemine ja hoonete paiknemine.
 - 5.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.
 - 5.4. Haljastuse rajamise ja heakorra põhimõtted.
 - 5.5. Ehitistevahelised kujad.
 - 5.6. Tehnovõrkude lahendus.
 - 5.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.
 - 5.6.1.1. Sademeveekanaliseerimine.
 - 5.6.2. Elektrivarustus.
 - 5.6.3. Soojuvarustus.
 - 5.7. Keskkonnatingimused planeeringus kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.
 - 5.8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.
 - 5.8.1. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.
 - 5.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks
 - 5.10. Servituutide vajaduste määramine.
 - 5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
 - 5.12. Detailplaneeringu realiseerimise nõuded.
 6. KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL.

C. Lisad.

- Lisa 1. Tartu linnas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruande eelnõu (LEMMA OÜ)
- Lisa 2. Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneering. Liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ töö nr 233908, 2023).
- Lisa 3. Tehnilised tingimused
- Lisa 4. Detailplaneeringu illustratsioon

D. Joonised.

- Joonis 1. Kontaktala skeem.
- Joonis 2. Tugiplaan.
- Joonis 3. Põhijoonis.

D. Kooskõlastused.

Koopiad originaalkooskõlastustest.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tartu Mill AS taotlus Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (reg 24.04.2018, nr 9-3.2/DP-18-017)
- Detailplaneeringu koostamiseks, keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks ning detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise rahastamise õiguse üleandmise leping nr 21.3-5/6289, 20.12.2019
- Tartu Linnavolikogu 23.02.2020 otsus nr 216 „Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmistest seadustest ja õigusaktidest:

- Ehitusseadustik
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Toiduseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõiguseadus

- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“
- Keskkonnaministri määrus 27.12.2016 nr 84 „Õhukvaliteedi hindamise kord“
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

- Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkiri nr 1.1-4/29 „Tartu maakonnaplaneering 2030+“
- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“
- Tartu Linnavolikogu 11.10.2018 määrus nr 37 „Tartu linna arengukava 2018 – 2025“
- Tartu Linnavolikogu 08.12.2016 määrus nr 126 „Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2016–2030“
- Tartu linna jäätmehoolduseeskiri (Tartu Linnavolikogu 28.06.2018 määrus nr 29)

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded". Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- 1) Tartu maakond, Tartu linn, Väike kaar 33 geodeetiline alusplaan (GPK Partnerid OÜ töö nr G-007-19, märts 2019) koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis;
- 2) Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Adepte Ekspert OÜ);
- 3) Tartu linnas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruande eelnõu (LEMMA OÜ, 2023);
- 4) Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneering. Liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ töö nr 233908, 2023).

1.3. Detailplaneeringu eesmärk.

Väike kaar 33 krundi detailplaneering on algatatud kuni 18.10.2021 kehtinud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2030+“ muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuna: koostamise

eesmärk kaaluda võimalusi Tartu linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks, maakasutuse juhtfunktsiooni muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks.

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ kohaselt paikneb Väike kaar 33 katastriüksus Vaksali - Lembitu VT3 arengualal, kus Väike kaar 33 maakasutuse juhtotstarbeks on tootmishoonete maa. Planeeringuala paikneb Veeriku Tööstuse arhitektuuriüksuses kus üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ning hoonete esiste alade korrastamise.

Väike kaar 33 krundi detailplaneering on „Tartu linna üldplaneering 2040+“ üldplaneeringu kohane detailplaneering; detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine.

Väike kaar 33 kinnistu omanik Tartu Mill AS soovib 100% tootmismaa sihtotstarbega Väike kaar 33 katastriüksusele määrata ehitusõigust nelja kuni 35 m kõrguse viljamahuti püstitamiseks (silindrikujulised, koonilise katusega, läbimõõt ca 16 m – 18 m); lisaks üldiste maakasutustingimuste määramisele soovitakse täpsustada hoonete ehitusõiguse ulatust ja kavandada heakorrasuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Väike kaar 33 ca 3,2 hektari suurune 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus kuulub Tartu Mill AS-ile. Käitis on antud asukohas tegutsenud aastast 1939 ja soovib seal tootmistegevuse jätkamist.

Tartu Mill AS-i tegevuskavas on muuta olemasoleval tootmisterritooriumil erinevate teraviljatoodete valmistamist oluliselt efektiivsemaks. Ettevõtte arendamiseks ja kaasajastamiseks on vajalik rekonstrueerida (ümber ehitada), laiendada või püstitada uusi hooned/rajatisi nt võimalike uute tehnoloogiliste seadmete mahutamiseks jms.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu elluviimisel võetakse ajalooliselt teravilja ümbertöötlemisega tegeleva ettevõtte tootmismaa sihtotstarbega krunt ratsionaalsemalt kasutusele.

Võrreldes praeguse olukorraga muutub maa-ala ja olemasoleva tehnilise infrastruktuuri kasutamine efektiivsemaks, amortiseeruvate hoonete asendamisel uute kaasaegsete hoonete püstitamiseiga korrastatakse linnaruum.

2. LÄHTEOLUKORD.

2.1. Planeeringualaga asukoht.

Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linnas Tammelinna linnaosas, Lembitu tänava, Väike kaar tänava, Tervishoiu tänava ja raudtee vahelisel alal, jäädes sellest läänesuunda.

2.2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused.

Väike kaar 33 katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Riia tn 43 // Tartu raudteejaam hoonestatud 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0023, riigi omand), lisaks paiknevad alal raudteeharud ja muud teenindavad rajatised;
- idasuunast Lembitu tn 1b hoonestatud 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0024), alal paiknevad raudteeharud ja muud teenindavad rajatised;
- kagusuunast Lembitu tn 1e hoonestatud 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0021), Lembitu tn 1c alajaamaga hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0011) ja Lembitu tn 1d alajaamaga hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79301:001:0770);
- lõunasuunast Lembitu tänav T1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0022), Lembitu tänav T3 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:005:0016) ja Väike kaar T33 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0026) - avalikult kasutatavad tänavad;
- läänesuunast Väike kaar 33b hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0001), Väike kaar 33c hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0012);
- loodesuunast Väike kaar 33a hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0009), Väike kaar 35 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0010), Väike kaar 37 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0007), Väike kaar 39 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0008), Väike kaar 41 hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79501:002:0591) ja reformimata riigimaa.

2.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala koosneb ühest katastriüksusest: Väike kaar 33, Tammelinna linnaosa, Tartu linn.

Väike kaar 33 katastriüksuse andmed:

lähiaadress	k/ü nr	pindala	maa sihtotstarve
Väike kaar 33	79504:004:0020	32 285 m ²	100 % tootmismaa

Väike kaar 33 katastriüksus on hoonestatud. Vastavalt riikliku ehitisregistri andmetele (seisuga 10.08.2021) paiknevad katastriüksusel järgmised hooned:

pos	hoone nimetus	ehr kood	kasutusotstarbe liik	ehitisealune pind m ²	korruselisus	netopind m ²	maht m ³
1	ladu-kaarhall	104015160	12529 muu tööstuse laohoone	450	1	443,7	2649
2	ladu nr.1	104015159	12714 teraviljakuivati	2 194	1	1 986,6	7 290
3	ladu-viihall	104015161	12529 muu tööstuse laohoone	228	1	370	2871
4	kott-taara ladu	104015163	12714 teraviljakuivati	974	1	784,1	4 989
5	veski	104015155	12714 teraviljakuivati	2 112	7	5 17,5	30 549
6	terapuhastus-hoone	121322603	12714 Teraviljakuivati	293,1	1	614,7	3484
7	olmehoone	104015152	12201 Büroohoone	143	2	207,7	931
8	kontorihoone	104015154	12201 büroohoone	248	2 (H10,3)	382,8	1 765
9	elevaator	104015157	12524 elevaator või puisteaaine hoidlahoone	1299	15	2804,7	21728
10	vastuvõtuhoone	120193447	12719 muu põllu-, metsa-, jahivõi kalamajandushoone, sealhulgas kasvuhuone	72	1	58,9	302
11*	teravilja vastuvõtuhoone	120857272	12529 muu laohoone	148	1 (H=12,5m)	128,8	1702

KOKKU 7922 m²

11* - hoonele on antud 02.05.2018 ehitusluba nr 1812271/09344, ehitamist ei ole alustatud.

Lisaks paikneb Väike kaar 33 katastriüksusel mahuline maapealne rajatis - teravilja puisteladu (EHR 220858830).

Väike kaar 33 hoonestuse täisehitatuse protsent on ca 25%.

Planeeringualal paikneval teraviljaelevaatoril (tugiplaani pos nr 9) on kultuurilooline väärtus. Elevaatori ehitusprojekt pärineb 1939.aastast ning elevaator on ehitatud aastatel 1940/1941. Elevaatori väärtuseks on teraviljahoidla-töötlemishoone rajamise aja moodne näide, mis on tänaseni sihtotstarbeliselt kasutusel.

Ettevõtte tegevuse kirjeldus.

Tartu Mill AS põhitegevusala on teravilja jahvatamine ning erinevate jahusortide tootmine ja pakendamine. Väike kaar 33 katastriüksusel hoiustatakse toorainet samal krundil paiknevas veskis jahvatamiseks. Olemas on 2 sõltumatut tootmisliini erinevate rukki- ja nisujahu toodete valmistamiseks. Eraldi on maherukki liin spetsiaalloodete valmistamiseks. Aastas on teravilja hoiustamise mahu vajadus ca 110 000 tonni.

Teravilja väärdamisega tegeletakse antud asukohas juba aastakümneid. Ettevõttes rakendatakse tootmises parimat võimaliku tehnikat (BAT). Juurutatud on BRC (British Retail Consortium) tehnilise standardi järgi toiduohutuse juhtimis-süsteemid.

Olemasolevad puisteviljalaod on amortiseerunud, väikese mahutavusega ega vasta enam kaasaegsetele teravilja hoiustamise nõuetele. Vanad puisteviljalaod on kavas pärast uute mahutite rajamist lammutada.

2.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus.

Juurdepääs Väike kaar 33 katastriüksusele tootmisettevõtet teenindavatele veokitele on välja kujunenud Riia tänavalt maha pöörava Lembitu tänava ja Viljandi mnt-lt maha pöörava N.Lunini tänava kaudu. Nimetatud tänavad on kahesuunalise liiklusega avalikult kasutatavad tänavad. Väike kaar 33 katastriüksusele on käesoleval ajal juurdepääs autotranspordile Väike kaar tänavalt, lisaks on juurdepääs raudteetranspordiga katastriüksuse põhjanurgast.

Sõiduautode ja veokite parkimine toimub Väike kaar 33 katastriüksusel, sõiduautode parkimine on grupiti hoonete vahelisel alal. Tootmist teenindavate veokite parkimis- ja ooteala asub samuti Väike kaar 33 krundil ja seal on ruumi kuuele veokile. Ettevõttes töötab kuni 60 inimest kahes vahetuses, töötajate arv ühes vahetuses on ca 30 inimest. Välja on kujunenud olukord, kus umbes pooled töötajad saavad töökohale oma autoga, seega vajaminev parkimiskohtade arv on 15 - 20 kohta. Parkimiseks on omal krundil piisavalt ruumi ning see rahuldab ettevõtte vajadusi.

2.5. Olemasolev tehnovarustus.

Väike kaar 33 katastriüksusel on olemasolevad ühendused tehnovõrkudega: veevarustus, reoveekanaliseerimine, sadevee kanalisatsioon, gaasivarustus, elektrivarustus, sidevarustus.

Veetarbimine ja ühiskanalisatsiooni juhitav vee/reovee hulk on käesoleval ajal ca 450 m³... 500 m³ kuus.

Tootmise soojusvarustus toimub maagaasi baasil. Laohooneid ei kõeta. Kontori- ja olmeruumide küte on õhksoojuspumpade ja elektrikutte baasil.

2.6. Olemasolev keskkonnaseisund.

Väike kaar 33 katastriüksuse maa-ala on tasase reljeefiga (abs 61.96 ... 64.20), väikese langusega läänekaare suunas. Olemasolevad teed ja platsid on asfalt- ja/või tänavakivikatttega, mis võimaldab tootmisterritooriumi lihtsamat puhastamist vastavalt toiduohutuse eeskirja nõuetele. Murupinda on vähesel määral, katastriüksusel kõrghaljastus puudub. Territoorium on heas korras.

Sademevesi suunatakse kõvakatttega aladelt restkaevudega olemasolevasse linna ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

Tartu Mill AS omab järgmisi keskkonnalubasid:

- **jäätmeluba** nr L.JÄ/328676 toiduainetööstuses jäätmete tekitamiseks vastavalt jäätmeseaduse § 75 lg 1 p 7. Jäätmed antakse üle vastavat luba omavale ettevõttele;
- **välisõhu saasteluba** nr L.ÖV.TM-187505, kuna ettevõtte on gaasipõleti G9-1D ning mitmed punktallikad, kus on reguleeritud tahkete osakeste massikontsentratsioon (PM-sum) heide.

Keskkonnalubade omanik AS Tartu Mill on täitnud loa tingimusi ning ettevõttega ei ole olnud märkimisväärseid keskkonnavalaseid probleeme. 2017.aastal on läbi viidud saasteallikatest otsesed mõõtmised ning tulemused vastasid nõuetele.

Planeeringualal visuaalse vaatluse alusel reostust ei ole tuvastatud. Samuti ei anna krundi ajalooline kasutus (toiduainete tootmine) alust eeldada olulise reostuse esinemist.

2.7. Kehtivad kitsendused.

Väike kaar 33 katastriüksusele ulatub raudtee kaitsevöönd 30m äärmise rööpme teljest.

Väike kaar 33 katastriüksusel paiknevad Väike kaar 33b katastriüksust teenindavad

- reoveekanalisatsioonitoru kaitsevööndiga 2+2 m;
- sademevee-kanalisatsioonitoru kaitsevööndiga 2+2 m;
- kõrgepingekaablid kaitsevööndiga 1+1 m.

Väike kaar 33 katastriüksuse põhjapoolses nurgas paiknevad AS-ile Eesti Raudtee kuuluvad elektripaigaldised: 0,4 kV õhuliin kaitsevööndiga 2 meetrit mõlemale poole liini telge, 0,4 kV maakaabel kaitsevööndiga 1 meetrit mõlemale poole kaabli telge.

Väike kaar 33 katastriüksuse kagupoolses nurgas paiknevad AS-ile Gaasivõrgud kuuluv gaasitoru kaitsevööndiga 1+1m toru teljest.

Väike kaar 33 kinnistule ei ole seatud isiklikke kasutusõigusi (servituute).

3. PLANEERINGUALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linnas Tammelinna linnaosas, Lembitu tänava, Väike kaar tänava, Tervsihoiu tänava ja raudtee vahelisel alal. Planeeringuala suurus on ca 3,3 ha.

Väike kaar 33 katastriüksuse kontaktala on polüfunktsionaalne ala.

Idasuunda jääb raudtee ja seda teenindavad hooned-rajatised, sh Tartu rongijaam.

Kagusuunas ja vahetult edelapiiril paiknevad erinevad kaubandus- ja teenindushoonetega hoonestatud krundid.

Loodesuunas paiknevad erinevad tootmis- ja ärikrundid:

- Väike kaar 41 – valmistatakse eritellimusel puidu- ja mööblitooted (omab välisõhu saasteluba nr L.ÖV/326186),
- Väike kaar 41a - plastjäätmete purustamine graanuliteks plastipurusti abil (omab jäätmeluba nr L.JÄ/326948),
- Väike kaar 41b - puitdetailide viimistlemine.

Planeeringualast läänes ja lõunas, Väike kaar 33 katastriüksuse loodepiiril, aadressidega Väike kaar 33a, 35, 37 ja 39 ning üle Väike kaar tänava paiknevad rohke kõrghaljastusega väikeelamukrundid.

Planeeringuala asub hea ühistranspordi ühendusega piirkonnas.

IB Stratum OÜ on koostanud 2023 aastal liikluse mudeli lähipiirkonna tänavate ööpäevaste liiklussageduste kohta.

Planeeringualaga seotud Ilmatalu - L. Puusepa - Näituse ristmikul on tiptunnil hinnanguliselt 5 kuni 10 sõidukit ja arvestades Näitusetänava liiklussagedusi (mõlemas suunas kokku ca 1100 a/h), moodustab see väga väikese osa (alla 1%). Teenindustase Näituse - Lehola ristmikul on B (stabiilne liiklusvoog, kus kiirus võrreldes tasemega A mõnevõrra langeb. Manööverdusvabadus ei ole oluliselt piiratud) ja Näituse L. Puusepa ristmikul C (veel stabiilne liiklusvoog, kuid liiklussagedus ja -tihedus on juba sellised, mis sunnivad sõidukijuhti vähendama kiirust. Liiklustingimused on juhile vastuvõetavad.).

Väike kaar 33 katastriüksusel on välja kujunenud tootmisala, kus teravilja ümbertöötlemisega on tegeletud väga pikka aega. Alal paiknevad spetsiifilised tootmis- ja tootmist teenindavad erinevate mahtudega ja kõrgustega hooned ning rajatised. Lähipiirkonna välisruumis on visuaalselt domineeriv ajalooline elevaator (tugiplaani pos nr 9) kõrgustega 47.0m (abs 109.5 – detailplaneeringu joonistel tähistatud punase tooniga) ja 37,4m (abs 100.2 - joonistel tähistatud helepunase tooniga) maapinnast.

4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA NENDE SAAVUTAMISEKS VALITUD PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS NING PÕHJENDUSED.

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ kohaselt paikneb Väike kaar 33 katastriüksus Vaksali-Lembitu arengualal, tootmismaa-ala juhtotstarbega alal - VT3. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ning hoonete esiste alade korrastamise.

Ala korrastamiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud Väike kaar 33 katastriüksuse põhjaosas amortiseerunud hoonete lammutamine ja nende asemele uue hoone püstamine. Lisaks on detailplaneeringus lubatud olemasolevate hoonete võimalikud asendamised uute hoonetega, olemasoleva hoonestuse laiendused ja/või ümberehitused kaasaajastamiseks tootmismaa krundi üldist väljanägemist ning võimaldamaks mitmekesisendada tootmistehnoloogiat.

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 krundile määratud hoonestusala, mis arvestab olemasoleva hoonestuse ja selle laiendamise võimalustega, erinevate kaugustega katastriüksuse piirist. Detailplaneeringus on hoonestusalale määratud ehitiste lubatud erinevate suurimate kõrgustega alad.

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 katastriüksel paiknev ajalooline elevaator ette nähtud säilitada.

Olemasolevate raudteeharude tõttu paiknevad Väike kaar 33 katastriüksusel ja sellest raudtee pool mitmed hooned piirkonna hoonestusstruktuuri mõistes suvaliselt. Uus hoonemaht krundi põhjaosale on kavandatud Väike kaar tänavaga paralleelne, mistõttu sobib kavandatud hoone linna üldisesse hoonestusstruktuuri paremini.

Kavandatavad viljamahutid on tavapäraselt koonilise tipuga metallist silindrid. Kavandatud mahutite silindrilistele mahtudele sekundeerivad tavapärased terasest kandekonstruksioonid ja ruumilised teenindussildade jms konstruksioonid. Uued ehitised lisavad alale uue ehitusliku ajakihhi.

Kuna Väike kaar 33 katastriüksusel olev tootmiskompleks on antud asukohas pika ajalooga - planeeringuala ja sellest kirdesse jääv raudteeäärne ala on olnud tootmisalana kasutusel 1940-ndatest aastatest. Planeeritud teraviljamahutiite (kõrgus kuni 35 m) asukoht jääb elamualast suhteliselt kaugele, Väike kaar tänaval liikuja praktiliselt neid ei näe, kuna kavandatud mahutid jäävad olemasolevate hoonete taha varju.

Väike kaar 33 katastriüksusel paiknev tootmiskompleks koos naabruses, sh raudtee ääres paiknevate tootmisaladega on käesoleval ajal suhteliselt määratlemata struktuuriga. Väike kaar 33 katastriüksusele kavandatud uus kaasaegne hoonestus ja maa-pealsed mahulised rajatised (viljamahutid) pigem aitavad tootmiskompleksi konkreetsemalt piiritleda, eristada naabruses paiknevast alast korrastatud kompleksina, andes tootmisalale oma identiteedi.

Väike kaar 33 kinnistu omanik AS Tartu Mill soovib säilitada krundil tootmisettegevuse, kuid ettevõtte kavandab Väike kaar 33 maa-ala korrastamist eeskujuliku väljanägemisega tootmisüksuseks. Käesolevas detailplaneeringus kavandatu soodustab pikaajaliselt tootmisettevõtte kasutuses olnud krundi otstarbekat ja jätkusuutlikku kasutamist. Planeeringus on seatud tingimused tootmisettegevuse mõju vähendamiseks ja kvaliteetse ehitatud keskkonna kujunemiseks.

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1. Krundi ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 krundile määratud ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve,
- hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv,
- hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind
- hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus

esitatud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) näitlikult ja numbrilise näitajaga ehitusõiguse tabelis.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonete ja maa-pealsete mahuliste rajatiste **ehitise kasutamise otstarbed** vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu (majandus- ja taristuministri 19.02.2021 määruse nr 7 kohane sõnastus) on järgmised:

- 12201 Büroohoone
- 12514 Toiduainetetööstuse hoone
- 12521 Toiduainete laohoone
- 12714 Teraviljakuivati
- 12719 Muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone
- 12749 Muu erihoone
- 23051 Toiduainetetööstuse rajatis
- 24222 Elevaator või rajatis puisteaine hoidmiseks
- 24233 Rajatis põllumajandussaaduste või loomasööda hoidmiseks

Planeeritud viljahoiu mahutite juurde kuulub ka vastuvõtusõlm ja vastav transportörsüsteem.

Väike kaar 33 krundile on lubatud ka teiste krundi ehitusõigusega sobitavate või neid toetavate rajatiste püstitamine tingimusel, et tagatud on planeeritud kõrghaljastuse osakaal vähemalt 10% krundi pindalast.

5.2. Krundi hoonestusala piiritlemine ja hoonete paiknemine.

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 krundile määratud hoonestusala hoonete püstitamiseks ja kaks ehitusala maa-pealsete mahutite (teraviljamahutid) püstitamiseks, vt põhijoonis.

Käesolevas detailplaneeringus on Väike kaar 33 krundile määratud hoonestusala erinevate kaugustega katastriüksuse piirist. Lembitu tänava poolsest piirist on hoonestusala määratud 18 m kaugusele, et võimalikud uued hooned paikneksid tänavast kaugemal.

Detailplaneeringus on hoonestusalale määratud ehitiste lubatud suurimate kõrgustega alad. Alale E on lubatud uusehitised kõrgusega kuni 20m. Olemasolev ajalooline elevaator on ette nähtud säilitada, kuid kui see on põhjendatud juhul vajalik lammutada, ei ole selle asemele lubatud kõrgemaid kui 20m ehitisi püstitada.

Planeeritud hoone alal C jääb kavandatud asukohas hoonest läänesuunda jäävate elamukruntidele tõkkeks hoone laadimisalalt ja ka raudteelt tuleva võimaliku müra eest.

Kõik hoonete osad (nt varikatused, pandused jms) peavad jääma planeeritud hoonestusala piiridesse.

Olemasolev arhitektuurialooliselt üle-eestilise tähtsusega Riigi viljasalve elevaator, mis on tänaseni tegutsev varajase moodsa teraviljahoidla-töötlemishoone näide (tugiplaani hoone pos nr 9) on ette nähtud säilitada autentsel kujul.

(vt https://register.muinus.ee/ftp/XX_saj._arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/tartumaa/Tartu.pdf, lk 40 ja Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registris ja

<https://info.raad.tartu.ee/muinus.nsf/0/58838CF9D3231F1E422569CB002F2C31>).

5.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Väike kaar 33 katastriüksusele on ette nähtud säilitada autotranspordi juurdepääs Väike kaar tänavalt olemasolevas asukohas.

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise käigus on Liikluslahendus OÜ koostanud oktoobris 2023 liiklusanalüüsi (töö nr 233908, vt Lisa nr 2), milles on hinnatud käitise transpordivooge, veotänavate ja ristmike (Ilmatsalu - L. Puusepa – Näituse ristmik, Väike kaar – Lembitu ristmik, Lembitu – Riia ristmik) läbilaskvust.

Väike kaar 33 detailplaneeringu realiseerumisel käitisega seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringseks vilja transportimiseks Väike kaar 33 kinnistu ja väljaspool Tartut asuvate hoidlate vahel. Lähtudes senisest vedude vajadusest võib veokite sõidukordade vähenemist prognoosida kuni 1400 veoki sõidukorra võrra aastas. (Uutesse viljatornidesse mahub ca 18 000 tonni vilja ning selle koguse toomiseks ja viimiseks renditud ladudesse läheb praeguses situatsioonis vaja aastas täiendavalt u 700 reisi 25 tonni mahutava veokiga).

Liiklusanalüüsist tulenevalt moodustab Väike kaar 33 krundil paikneva käitise liiklus väga väikese osa tipptunni liiklusest, see on oluliselt väiksem liikluse normaalsest ebaühtlusest ja ei ole mõõdetav. Väljakujunenud veomarsruudid on optimaalsed ja nende muutmise vajadus puudub. Järelduste tegemisel kasutati varasemate asjakohaste tööde ja liiklusuuringute tulemusi ning täiendavate liiklusuuringute tegemiseks puudub vajadus.

Liikluslahendus OÜ oktoobris 2023 koostatud liiklusanalüüsi p-i 5 „Liiklusohutus“ kohaselt on sõiduteede ja ristmike mõõtmed piisavad autorongide manöövrivrite sooritamiseks. Selleks, et sõidukid Lembitu tänava ja Väikese kaar ristmiku Väike kaar 33 poolsel nurgal ei sõidaks kõnniteele, on ettepanek kõnnitee sõidtee poolne äär piirata painduvate pollaritega.

Käitises töötajate arv ühes vahetuses on ca 30 inimest. Välja on kujunenud olukord, kus ca pooled töötajad saavad töökohtale oma autoga, misõttu on vaja minev parkimiskohtade arv 15...20 kohta.

Tootmist teenindavate veokite parkimis/ooteala 6-le veokile on Väike kaar 33 katastriüksuse edelanurgas.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud skeem 12,85 m pikkuse päästeauto liikumisruumi vajaduse kohta.

AS TRTU Mill info baasil detailplaneeringu realiseerumisel töötajate arv käitises ei suurene.

Välja kujunenud olukord rahuldab ettevõtte parkimisvajadusi ka hoonestuse laiendamisel ning rajatiste püstitamisel. Kuna detailplaneeringu realiseerumisel töötajate arv oluliselt ei suurene, siis parkimiskohtade arvu suurendamise vajadus puudub.

Väike kaar 33 territooriumile on kavandatud rajada oma töötajate tarbeks varikatusega jalgrattahoidla (rajatis), mille suurus ja asukoht määrata vastavas ehitusprojekti (eeldatavalt olmehoone naabruses).

Ettevõtte peab oma territooriumil tagama töötajate ohutuse, sh liiklemise ohutuse.

Lisaks autotranspordile on Väike kaar 33 katastriüksusel paikneval tootmisettevõttel võimalus kasutada raudteetransporti, kuna alal paikneb raudteeharu nr 39. AS Tartu Mill on kaalunud vastavalt Tartu Linnavalikogu 23.02.2020 otsuse nr 216 „Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning läheteisukohtade kinnitamine“ punktile 4.7 raudteeharu likvideerimist. Väike kaar 33 kinnistu omanik Tartu Mill AS on Tartu linnaga kokkusaamisel teatanud, et raudteeharu osas ollakse seotud lepingutega ning selle likvideerimine ei ole aktsepteeritav. Tulenevalt tootmise perspektiivist on tulnud järeldusele, et tulevikus on raudteetranspordi säilitamise võimalus oluline toorme ja kauba keskkonnahoidlikumaks ja ökonoomsemaks veoks kui seda võiks olla vastav veoautode hulk (vt Lisa nr 2).

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, tuginedes AS-i Operail ja ASi Eesti Raudtee seisukohtadele, on Tartu Linnavalitsusele 23.05.2019 kirjaga nr 1.10-17/19-0042/3984 teatanud, et ei pea raudteeharu likvideerimist põhjendatuks. Väike kaar 33 kinnistul asuva raudteeharu likvideerimise eeldus saaks olla asjaolu, et AS Eesti Raudtee ja raudteeveoettevõtjad ei vaja enam seda raudteeharu raudteeveoks, manöövrivõtteks või muuks raudteelaseks tegevuseks. Väike kaar 33 kinnistul paikneva raudteeühenduse katkestamine saab toimuda raudteeharu omaniku soovil ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti nõusolekul.

Lembitu - Väike kaare tänava ristmikul ohutuse tagamiseks ja pöörderaadiuste suurendamiseks on vajalik kõnnitee äär piirata painduvate pollaritega (selleks, et sõidukid pöördel ei sõidaks kõnniteele).

5.4. Haljastuse rajamise ja heakorra põhimõtted.

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ näeb ette, et 10% tootmismaa krundist peab olema kõrghaljastatud.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Väike kaar 33 tootmismaa sihtotstarbega krundi põhjapoolse osa piirialale ja kagu- ning edelanurga alale kõrghaljastatavad haljakud kokku 3230 m², st 10% ulatuses katastriüksuse pindalast. Määratud kõrghaljastusega haljakud on vahe-ekraaniks tootmisterritooriumi ja olemasolevate elamute ning ärihoone vahel.

Väike kaar 33 krundi vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda, st juhtida sademeveed kavandatud hoonest ja naaberkruntidest eemale naaberkinnistute huve kahjustamata.

Sademevesi kõvakattega pindadelt suunata sademeveesüsteemide ja territooriumi verikaalplaneerimisega restkaevudesse.

Nii haljastuse, vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada hoone(te)/rajatiste ehitusprojekti(de)s.

Ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on planeeringukohase haljastuse rajamine. Ehitusõiguse elluviimisel tuleb projekti mahus esitada asendiplaan mis kajastab planeeringu lahendusest tulenevat ja elluviidavat haljastuslahendust sh kõrghaljastuse lahendust.

5.5. Ehitistevahelised kujad.

Olemasolevate hoonete tuleohutuskujad (min kuja TP3 klassi puhul on 8 m) naaberkatastriüksustel paiknevatest hoonetest on tagatud.

5.6. Tehnovõrkude lahendus.

5.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Väike kaar 33 katastriüksusel on olemasolevad liitumised ühis-veevarustuse ja -kanalisatsiooniga.

Väike kaar 33 katastriüksusel paikneva ettevõtte veetarve kuus on 450 m³ ... 500 m³ kuus (ca 15m³/d), millest kasutab ca 50 m³ labor ja ca 40 m³ kontor/olme (st reovesi suunatakse kanalisatsiooni).

Veskis tarvitatakse ca 400 m³ vett, mis läheb toodetesse ja ei suunata kanalisatsiooni.

Kuna kavandatakse toodangu mitmekesisust, st tootmise üldmaht oluliselt ei suurene, siis veevajadus ei suurene.

Väljakujunenud olukorra muutmise vajadus puudub.

5.6.1.1. Sademeveekanalisatsioon.

Käesoleval ajal on Väike kaar 33 katastriüksusel ühisvoolne kanalisatsioon.

Väike kaar 33 detailplaneeringu sademevee ärajuhtimise lahenduse aluseks on AS Tartu Veevärk 26.03.2021 tehnilised tingimused nr INF/244. **Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele on vajalik Väike kaar 33 katastriüksusel oleva ühisvoolse kanalisatsioonitorustiku ümberehitamine lahkvooleks kanalisatsiooniks.**

Väike kaar 33 katastriüksuselt formeeruva sademevee eesvooluks on ette nähtud Lembitu tänava sademeveetorustik, millega liitumiseks on vastav ühendus rajatud (ilma liitumiskaevuta).

Kuna Väike kaar 33 katastriüksusele on rajatud sademevee-kanalisatsioonitorustik kahelt valgalalt (katastriüksuse keskosas paiknevast hoonestusest Väike kaar tänava poolne ala ja hoonestusest raudtee poolne ala) sademevee kogumiseks ja ära juhtimiseks, siis on käesolevas detailplaneeringus kavandatud ka teine liitumispunkt ja ühendustoru Lembitu tänava olemasoleva sademeveetorustikuga. Nimetatud lahendus on otstarbekas ja asjakohane, välditakse Väike kaar 33 katastriüksusel olemasoleva ühisvoolse kanalisatsioonitorustiku ümberehitamisega kaasnevaid suuri kulutusi lahkvooleks kanalisatsiooniks.

Sademeveekanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused AS-lt Tartu Veevärk.

Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Ehitusprojekt kooskõlastada AS-iga Tartu Veevärk.

Väike kaar 33 katastriüksusel olev torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb dimensioneerida ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt. Sademeveetorustiku ümberehitamise projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus (paisutustase on tõenäoline tase, milleni võib tõusta sademevee tasapind torus). Sademevee paisutustase kanalisatsioonitorustiku liitumispunktis määratakse vastavate tehniliste tingimustega.

Sademeveekanalisatsiooni ümberprojekteerimisel ja -ehitamisel lähtuda Eesti standardist EVS 848:2013 (Ühiskanalisatsioon).

Kui paisutustase ei ole kindlaks määratud, on maksimaalne lubatud paisutustase reovee kanalisatsiooni puhul kinnistu poolt esimese vaatluskaevu kaanekõrgus. Sademevee kanalisatsiooni puhul on maksimaalne lubatud paisutustase tavaliselt lähima tänava pinnast 0,1 m kõrgemal (kaevu kaane kõrgus maapinnal +0,1 m).

Kinnistu kanalisatsioonil peavad allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel sademeveeneeludel ning drenaaživee äravoolul olema kaitseseadmed uputuste vältimiseks.

Sademevee lihtsustatud arvutus: $QSV\ ARV=A*K*H$ ilmat

*kus QSV ARV – sademevee arvutuslik vooluhulk (m³/a),
A – ala pindala (m²)
K – pinnakatte äravoolutegur,
H ilmteenistus – aastane keskmine sademete summa (mm/a)*

K = 0,8 (betoon, asfalt), 0,9 (katus), 0,2 (muru)

Eesti uus keskmine aasta sademete summa on ilmteenistuse järgi 661 mm (aasta keskmine sademete hulk viimastel aastatel Tartu - Tõravere jaamas on 679 mm).

Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb Väike kaar 33 katastriüksuselt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning vajadusel kavanda ümberehitusprojekti alale reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Väike kaar 33 sisene torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Parkla sademevee puhastamiseks kavandada sademeveetorustiku ümberehitusprojekti I-klassi õlipüüdur.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude paiknemine on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti.

Sademe- ja dreenaazivee juhtimine rooveekanalisatsioonitorustikku on keelatud. Kõik sademeveeühendused rooveetorustikuga tuleb likvideerida. Olemasolevad vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud, mis jäävad hoonestusalale tuleb tõsta ümber. Hoone alla jäävad mittetöötavad torustikud likvideerida.

Väike kaar 33 detailplaneeringu elluviimisel kõvakattega pinna rajamine ja seal sademevee ärajuhtimine eeldab vastavalt AS Taru Veevärk infole sadamaraudtee koridori planeeritud sademeveetorustiku välja ehitamist Emajõeni või täiendada puhvermahu loomist sellele torustikule, et valingvihmadega ei tekiks Riia - Vaksali viadukti all uputuse olukorda ja kogu valingvihma periood oleks tagatud vee äravool selle liiklussõlme kõige madalamatelt pindadelt.

Käesoleval ajal on Väike kaar 33 katastriüksuse pindalast mittekõvakattega pindasid ca 3000 m². Vastavalt Tartu Linnavalikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ on ette nähtud, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud - Väike kaar 33 katastriüksuse pindalast, st 3230 m². Seega väheneb Väike kaar 33 katastriüksuse kõvakattega pindade ala ja suureneb haljasala pind ca 230 m².

5.6.2. Elektrivarustus.

Väike kaar 33 kinnistu peakaitse amperaaž on 2 x 1600 A, elektrivarustus on tagatud olemasoleva kahetrafase a´100kVA alajaama baasil, st liitumispunkt paikneb alajaamas.

Pinge ja faasid: 3x10KV
Läbilaskevõime: 2000kW

Elektrivarustuse lahenduse muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud.

5.6.3. Soojavarustus.

Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonnas. Käesoleval ajal ei ole Väike kaar 33 kinnistul ühendust kaugküttega.

Väike kaar 33 tootmise soojusvarustus toimub maagaasi baasil. Gaasiseadmeid kasutatakse viljavarumise perioodil vilja kuivatamiseks. Jahvatamise protsess tehnoloogilist sooja ei ole vaja.

Väike kaar 33 katastriüksusel paiknevate tootmisruumide kütmiseks kasutatakse vilja töötlemisel tekkivat soojust.

Kontori- ja olmeruumides on kasutusel õhksoojuspumbad ja elektriküte.

Soojavarustuse lahenduse muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus kavandatud, kuid edaspidi ei ole välistatud ühinemine kaugküttega.

Perspektiivis on võimalik variantlahendusena päikesepaneelide paigaldamine hoonestuse katusele.

5.7. Keskkonningimused planeeringus kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Olemasolevate tootmisettevõtete puhul on oluline, et peetakse kinni keskkonnanõuetest.

Selleks, et analüüsida kavandatava tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid ning tuua välja meetmed negatiivsete mõjude leevendamiseks, koostas Lemma OÜ Tartu linnas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande. Aruanne koos lisadega on leitav eraldi dokumendina.

Visuaalne mõju.

Selgitamaks kavandavate teraviljamahutite võimalikku visuaalset mõju (nähtavust) on planeeringu koostamise käigus koostatud 3D mudel. Illustratsioonid erinevatest vaatepunktidest on lisatud detailplaneeringu lissasse ja lisatud selgitav kaart vaatepunktide asukohtade ja suundadega.

Tartu linnal ei ole väljakujunenud kindlat panoraamvaadet. Arvestades olemasolevat olukorda saavad uued mahutid jääda nähtavaks samadest kohtadest kust praegu on nähtav kaitise ajalooline elevaator. Tammelinna piirkonnas puuduvad reljeefist ja hoonestuse paiknemisest tulenevalt kaugvaated ja seega olulised vaatekoridorid. Tootmiskompleks on vaadeldav üldjoonetes ainult vahetust ümbrusest (Lembitu ja Väike kaar tänavatelt) ning kaugemad vaated esinevad ainult raudtee poolsest alalt.

Planeeritud uute teraviljamahutite asukoht jääb elamualast maksimaalselt kaugemale, Väike kaar tänaval liikuja neid nägema ei hakka, kuna nad jäävad olemasolevate tootmishoonete taha varju. Uued mahutid on hästi vaadeldavad vaid raudtee poolt ehk inimese poolt kasutatavatel aladel Vaksali tänavalt, selle äärselt kergliiklusteelt ja Vaksali tänav äärsete kortermajade akendest. Kavandavate teraviljamahutite visuaalset mõju on põhjalikumalt analüüsitud KSH aruande ptk-s 5.7.1. Analüüsi kohaselt puudub kavandataval tegevusel oluline visuaalne mõju, mis põhjustaks Tartu linna oluliste vaadete muutust ja avaldaks seeläbi olulist linnaruumilist mõju. Mahutid on kohati lähipiirkonna tänavatelt nähtavad, kuid valdavalt on tegu vaadetega, kus juba praegu on tööstuslik ilme, seega ei toimu olulist vaate iseloomu muutust.

Insolatsioon.

Päikesevalguse ehk insolatsiooni kestvust hinnatakse Eesti standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ lähtuvalt. Standardi Lisa G „Rahvuslikud eritingimused“ kohaselt hinnatakse päikesevalguse kestust 22.aprillil. Nimetatud standardi tabeli A.6 kohaselt on 22.aprillil soovituslik päevase päikesevalguse minimaalne tase kestusega 1,5 tundi, keskmine tase 3,0 tundi ja kõrge tase 4,0 tundi. Täpsem insolatsiooni kirjeldus on esitatud KSH aruandes p-s 5.8.1.

Müra.

Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019 - 2023 kohaselt on Väike kaar 33 katastriüksusel tegutsev AS Tartu Mill üks Tartu linna ettevõtteid, kellega tehakse müra-alast koostööd.

Terviseameti Tartu labor teostab Tartu Mill AS tellimisel perioodilisi müramõõtmisi. Samuti on ettevõtte tellinud mitmeid mürahinnanguid eesmärgiga kaardistada müra tekke kohad ning leida viise müra vähendamiseks.

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise raames teostas Akukon Eesti OÜ kõnealuse kaitise müraallikate mürataseme mõõtmise ning müralaviku modelleerimise käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevuse mõju hindamiseks ümbritsevate alade müratasemetele. Mürahinnangu tervikaruanne on lisatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele.

Müra olukorra selgitamiseks teostati helirõhutasemete mõõtmised peamiste müraallikate ja lähimate elamute juures, arvutati detailplaneeringus käsitletava ala ja selle naabruses olevate alade tootmisest tingitud müratasemed maapinna läheduses, arvestades ka detailplaneeringus kavandatavaid lisanduvaid objekte.

Detailplaneeringualaga piirnev elamujuhtfunktsiooniga ala on käsitletavad II kategooria alana, kus
-liikluse müra piirväärtused olemasolevatel II kategooria aladel on 60 dB ja 55 dB (teepoolse küljel 65 dB ja 60 dB);
-tööstusmüra piirväärtused olemasolevatel II kategooria aladel on 60 dB ja 45 dB;
-ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 – 7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Mürahinnangu alusel on kaitise peamised müraallikad aspiratsiooniseadmed, nисуveski ventilaator, elevaator, kuivati väljapuhe, kopp-elevaator ja kompressoriruumi õhuvõtt. Kaitis töötab ööpäevaringselt 7 päeva nädalas. Hooajaliselt, aastast ligikaudu 1-3 kuud, töötab kuivati ning sel ajal on töötavad kuivati väljapuhe ja kopp-elevaator.

Olukorras kui kuivati väljapuhe ja kopp-elevaatori süsteem ei tööta on II kategooria normtasemed täidetud nii päevasel kui ka öisel ajal. Seega müra normtasemeid ületada võiv olukord esineb ainult viljakuivati töötamise perioodil öisel ajal.

Detailplaneeringuga kavandatud uute viljamahutite puhul tekitavad potentsiaalselt müra neid teenindavad transportörid. Kavandatud viljamahutid on ette nähtud Väike kaar 33 katastriüksuse raudtee poolsele alale, st elamualast kaugemale, elamuala ja kavandatud viljahoidmise mahutite vahele jääb olemasolev tootmishoonestus.

Müra tekkimise vältimiseks on käesolevas detailplaneeringus esitatud nõue uute mahutitega seotud kraaptransportörid ja kopp-elevaatorid ehitada kinnistesse ruumidesse (praegu toimub territooriumil vanadest puisteladudest vilja vedu veskisse veokitega, millele laaditakse vili ratastraktoriga ja kopp-laaduriga). Detailplaneeringu realiseerumisel väheneb mõningasel määral transpordil ja laadimisel tekkiv müra.

Kaitis põhjustab eeskätt viljakuivatuse perioodil mõningast mürahäiringut, mistõttu on vajalik jätkata leevendavate meetmete rakendamist tagamaks müratasemete normatiivsus ka viljakuivatuse perioodil.

Terviseamet juhib oma 14.03.2022 kirjas täiendavalt tähelepanu järgmistele nõuetele:

- Käitamisaegsed territooriumilt lähtuvad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lissas 1 kehtestatud müra normtasemetele.

- Nii ehitus kui ka kasutusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.
- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00 ja 07.00 vahel määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet.

Uute võimalike müraallikate välisosad tuleb planeerida elamutest kaugemale, mitte suunata eluhoonete poole, kavandada hoonemahu sisse või asukohta, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ning lähimatele müratundlikele hoonetele on minimaalne. Tuleb valida seadmed, mille mürakarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone või tehnilisi lahendusi jms asjakohaseid meetmeid.

Detailplaneeringu realiseerimisel ei saa välistada ehitusmüra. Ehitusmüra näol on tegu lühiajalise mõjuga, mis tekitab keskkonnale täiendavat, kuid mööduvat koormust.

Ehitusmüra vähendamiseks ning kehtivatele müra normtasemetele vastamiseks tuleb ööseks müra tekitav ehitustegevus kindlasti peatada ning ehitusmüra kestvusaja vähendamiseks on soovitatav ehitustöid krundil võimalusel teostada üheaegselt.

Väike kaar 33 katastriüksuse tootmishoonestuse laiendamise eelduseks on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes toodud müra leevendavate meetmete rakendamine ja müraolukorra viimine vastavusse normidega.

Liiklusmüra.

2022. aastal on koostatud Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart, milles on antud informatsioon keskkonnamüra leviku kohta ning mis annab aluse müra ohjamise meetmete kavandamiseks. Töö raames on koostatud mürakaardi erinevate müraallikate lõikes: autoliiklus, raudteeliiklus ning tööstus.

Strateegilise mürakaardi info alusel mõjutab Väike kaar 33 katastriüksuse lähiümbrust enim raudteemüra. Raudteemüra esinemine ei ole seotud Väike kaar 33 krundile käesolevas detailplaneeringus kavandatuga.

Käesolevas detailplaneeringus elamuala ja raudtee vahele kavandatud uus hoonestus tõkestab mõningal määral raudteemüra levikut elamualale.

Arvestades Väike kaar tänava liikluskoormust 1020 a/ööpt autot ööpäevas (2023 aasta mudeli järgi), ei ole liikluskoormus tasemel, mis põhjustaks olulist ja piirnorme ületavat liiklusmüra väljaspool tänavamaad.

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu realiseerumisel on oodata raskeveokite arvu mõningast vähenemist seoses hoidlate vahelise viljaveo vajaduse puudumisega. Raskeveokite liikluse vähenemine toob kaasa eeldatavalt ka mõningase liiklusmüra taseme languse.

Liiklus.

Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu realiseerumisel käitiseiga seotud raskeveokite transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus aastaringsest vilja transportimiseks väljaspool Tartu linna olevatest hoidlatest. Kavandatud tegevusel on positiivne mõju raskeliikluse vähenemisele linnas.

Õhusaaste.

Tartu Mill AS käitisele on väljastatud keskkonnaluba L.ÕV.TM-187505 saasteainete viimiseks paiksetest heiteallikatest välisõhku. Välisõhku emiteeritavad saasteained on loa kohaselt tahked osakesed, lämmastikdioksiid, süsinikmonooksiid ja kütuse põletamisel tekivad lenduvad orgaanilised ühendid. Käitis mõjutab õhukvaliteeti eeskätt läbi tolmuheitme, mida tekitavad tootmisprotsessi erinevad osad.

Ettevõtte territooriumil tuleb järgida Keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ ja 27.12.2016 määruse nr 84 „Õhukvaliteedi hindamise kord“ nõudeid.

Planeeringu elluviimisega kaasnev **ehitustegevus** võib põhjustada õhukvaliteedi ajutist halvenemist peamiselt tolmu tekkimise kaudu, nt puistes ehitusmaterjalide laadimine ja ladustamine ning kaevetööde läbiviimine planeeringualal materjali kuhjadesse laadimisel, tugevate tuuleiilide korral ja materjali kuhjast eemaldamisel. Laadimisseadmete ja veoautode liikumine võivad samuti tolmu emissioone põhjustada.

Ehitustööde ajal tekitavad transpordivahenditest heitgaase veoautod, millega transporditakse puistematerjale ning muud ehitusel kasutatavad diiselmootoriga transpordivahendid. Siiski, võib järeldada, et puistematerjalide laadimine ja ladustamine ning diiselmootoriga transpordivahendite kasutamine ei tekita olulisi õhukaitsealaseid probleeme. Samuti ei ole ehitustööde olulist õhu saasteohtu naaberladele.

Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, vajadusel lenduva materjali niisutamisega, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Ehitustegevuse õhusaaste näol on tegu lühiajalise mõjuga, mis tekitab keskkonnale täiendavat, kuid mööduvat koormust.

Hajuvusarvutuste alusel ei ole oodata ei Tartu Mill AS käitise heiteallikate ega ka piirkonna teiste heiteallikate koosmõjus õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist. Detailplaneeringus ei ole kavandatud uute heiteallikate lisandumist käitise territooriumile.

Kavandatud viljamahutid ei ole sarnaselt praegu olemasolevatele mahutitele oma olemuselt heiteallikad. Praegu toimub territooriumil vanadest puisteladudest viljavedu veskisse veokitega, millele laaditakse viili ratastraktoriga (kopp-laaduriga). Igasuguse laadimisega kaasneb teataval määral ka tolmu teke ja sattumine väliskeskkonda. Kavandatav tegevus vähendab seega vähesel määral sisetranspordil ja laadimisel tekkiva tolmu sattumist ümbritsevasse keskkonda.

Arvestades hajuvusarvutuste alusel käesoleval ajal tekkivate saasteainete kontsentratsioonide suhet piirväärtustesse, siis võib hinnata, et alale on võimalik rajada ka täiendavaid heiteallikaid ilma õhukvaliteedi piirväärtusi ületamata.

Hoone(te) ja rajatiste ehitus-, ümberehitus- või laiendusprojektis esitada teave tootmisliinide lahenduse kohta.

Uute heiteallikate lisandumisel või olemasolevate heiteallikate parameetrite/heitkoguste muutmisel tuleb käitajal taotleda keskkonnanaloa muutmist ja keskkonnanaloa muutmistaotluse raames hinnata tekkivate saasteainete kontsentratsioonide vastavust õhukvaliteedi piirväärtustele. Keskkonnanaluba ei väljastata kui esineb õhukvaliteedi piirväärtuste ületamise võimalus.

Pinnas.

Väike kaar 33 krundil pole toimunud keskkonnaohtlikku tootmist ega suuremahulist naftasaaduste vm keskkonnaohtlike kemikaalide hoiustamist. Seega ei ole alal eeldada olulise keskkonnareostuse olemasolu.

Ehitiste lammutamiseks koostada vastavalt Ehitusseadustikule lammutusprojekt koos vastava jäätmekavaga.

Hoonete ja rajatiste lammutamise ning igasuguse ehitustegevuse käigus tehtavate kaevetööde puhul tuleb edaspidi tähelepanu pöörata juhuslikele reostusleidudele. Kui avastatakse näiteks pinnasevee kihil õlikile või ka nähtavate reostustunnustega (lõhn, tumenenud pinnas) pinnasekiht, tuleb tööd peatada. Seejärel tuleb kindlaks teha reostuse olemus ja ulatus ning vajadusel eemaldada ja käidelda ülenormatiivselt reostunud pinnas.

Oluline on järgida, et hoonestataval alal poleks tegu ülenormatiivse reostusega vastavalt keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ nõuetele. Kuna Tartu Mill AS puhul on tegu toiduainetööstusega, siis kehtivad alale vastavalt eelpoolnimetatud määrusele elamumaa piirnormid.

Normidele vastavuse hindamiseks on asjakohane alal ehitusgeoloogiliste uuringute koostamisel, mille raames teostatakse pinnase puurimisi, teostada ka pinnase reostusuuring. Asjakohane on määrata pinnases just naftasaaduste esinemist.

Väike kaar 33 kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon on olemasolevate Tartu linna ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustike baasil ning välja kujunenud olukorra muutmist ei ole ette nähtud. Seega detailplaneeringu realiseerimisel ei ole ette näha täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole Väike kaar 33 katastriüksusele kavandatud keskkonnaohtlikke ehitisi ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiohukordade võimalikkust. Konkreetsete tootmistegevustega seotud mõjud ja võimalikud ohumeetmed on teada ning täiendavaid mõjusid ei ole ette näha.

5.8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Väike kaar 33 krundile püsitatavad hoonete ja suure avaliku huviga rajatiste kavandamisel tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis vääristaks asukohta ning suurendaks linna arhitektuuripärandit. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Väike kaar 33 krundile kavandada selge arhitektuuriga ehitised. Hoonete fassaadid ja katus samane olemasolevate hoonetega (valged või helehallid toonid). Lubatud ei ole kirevad toonid, mustrid vms.

Tootmiskompleksi ühtlustamise eesmärgil peab mahutite ja selle tehniliste osade värvilahendus olema võimalikult heledates valgetes või helehallides toonides. Tehnoloogilised konstruktsioonid (teenindussillad jms) ja mahutid peavad looma diskreetselt ühtse terviku olemasoleva kompleksiga.

Kuna planeeritud viljamahutite näol on tegemist linnasisese ehitisega, kus ümberringi paiknevad valdavalt väikeelamud ning ehitised on vaadeldavad ka kaugemalt, tuleb tagada väärikas arhitektuurne lahendus ning standardne tööstuspiirkonna lahendus ei ole aktsepteeritav. Arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise staadiumis ja kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga.

5.8.1. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.

Piirded.

Olemasolev (lõuna-, lääne- ja põhjapiiril) betoonpaneel-piire on kavandatud remontida või asendada olemasolevaga analoogse piirdega (kõrgus kuni 2,0 m) olemasoleva piirde asukohas (piire ei paikne kogu ulatuses kinnistute piiril). Olemasoleva metall-võrkpiirde (idapiiril) asendamist teistsuguse arhitektuuriga piirdega ei ole kavandatud, st lubatud on metall-võrk või metall-paneel-piire kõrgusega kuni 2m.

Teed ja platsid.

Liikumisteed ja platsid on ette nähtud asfaltkattega või tänavakivikattega.

5.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks:

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste määrustega:
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
 - majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Hoonete teenindamiseks kavandatavad trepid ja pandused ei tohi reeglina asuda tänavamaal. Samuti ei tohi ääristavad avaneda tänavamaale, selliselt, et see takistab pikisuunalist liiklust (sh kergliiklust).
- Ehitusprojekti andes täpsed fassaadide lahendused.
- Kavandatud mahutite pinnakatted tuleb valida sellised, et peegeldused suurtelt metallpindadelt ei häiriks ümbritsevate elu- ja ühiskondlike hoonete akendest avanevaid vaateid.
- **Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.**
- Projekteerimisel ja hoonete rekonstrueerimisel näha ette asjakohased ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks krundil.
- Hoonete tehnosüsteemide väljaehitamisel ja tehnoseadmete paigaldamisel arvestada, et müra tekitavad seadmed paikneksid olemasolevatest elamutest võimalikult kaugel. Vajadusel arvestada täiendavate tehniliste lahenduste rakendamisega vältimaks perspektiivseid müraprobleeme.
- **Hoone ehitusprojekti esitada müratasemete kinnipidamise tingimus ehitustööde ajaks.** Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatult vajalik, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00).
- Ehitiste projekteerimisel lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletorje veevarustusele“, siseministri 18.08.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Eesti standarditest EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Ehitiste tulepüsimisklass määrata ehitusprojekti. Tuletorjetechnika juurdepääs hoonele tagada vähemalt kolmest küljest. Hoone sisemise tulekustutusvee vajadus ja hulk arvutada hoone eelprojekti mahus.
- **Ehitiste ehitusprojekti kooskõlastada Päästametiga.**
- Ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on planeeringukohase haljastuse rajamine. Ehitusõiguse elluviimisel tuleb projekti mahus esitada asendiplaan mis kajastab planeeringu lahendusest tulenevat ja elluviidavat haljastuslahendust sh kõrghaljastuse lahendust.
- Juurdepääsude, teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega. Rajatavad teed ja platsid on kavandada kõvakatttega (asfalt ja/või (betoon)kivid). Täpne lahendus esitada ehitusprojekti.
- Hoonestuse ehitusprojekti koosseisus esitada joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.
- Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidi-antennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele ülemäärasteid negatiivseid mõjutusi. Üldjuhul tuleb tehnoseade paigaldada avalikust tänavaruumist mittevaadeldavas asukohta. Hoonete püstitamisel või laiendamisel peavad seadmed olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.

TARBIJAKAITSE JA TEHNILISE JÄRELEVALVE AMET on oma 16.02.2022 kirjas nr 16-6/20-02195-005 esitanud ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks järgmised nõuded:

1. "Ehitulubade ja ehitusteatiste menetlejaks on kohalik omavalitsus. Ehituslubade ja ehitusteatiste menetlemisel tuleb kohalikul omavalitsusel saata ehitusprojekt läbi riikliku ehitisregistri TTJA-le ning raudteevaldajale kooskõlastamiseks."
Raudtee valdajateks on muuhulgas ka AS Operail (registrikood 11575850) ning AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838).
2. Vastavalt ehitusseadustiku § 73-le tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajalt kui ka TARBIJAKAITSE JA TEHNILISE JÄRELEVALVE AMETILT. Loa taotlemiseks TARBIJAKAITSE JA TEHNILISE JÄRELEVALVE AMETILT palume vähemalt 30 päeva enne tööde algust saata aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.
3. Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

AS Eesti Raudtee on oma 11.03.2022 kirjas nr 21-4/301-1 esitanud ehitusprojektide koostamiseks järgmised nõuded:

1. Arvestada planeeringualal paiknevate AS-ile Eesti Raudtee kuuluvate elektripaigaldiste (0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabel) kaitsevööndiga, mille ulatus ja piirangud on kehtestatud vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 ja ehitusseadustikus toodule. Detailplaneeringus määratud ehitusõiguse realiseerimise korral, arvestada kõnesolevate elektripaigaldiste ümberehitamisega (hoonestusaladest väljaviimisega). Elektripaigaldiste ümberehitamise projekteerimiseks taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.

2. Arvestada majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ toodud ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on tee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa. Erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga.
3. Hoonete projekteerimisel, s.h rekonstrueerimisel tagada gabariitmõõdud vastavalt GOST 9238-2013 „Raudtee ehitistele lähenemise ja veeremi gabariidid“.
4. Raudteerajatiste likvideerimiseks ja ehitamiseks tuleb taotleda ehitusluba vastavalt Ehitusseadustik peatükk 10.
5. AS Eesti Raudtee kasuks hoonestusõigusega koormatud Riia tn 43 // Tartu raudteejaam kinnistul (edaspidi raudteemaa) planeeritavate ehitiste (sealhulgas loakohustuseta ehitiste rajamiseks), s.h raudteerajatiste ümberehitamise, ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.
6. Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb arvestada hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.
7. Kõrghaljastuse kavandamisel rööbastega piirnevale alale arvestada raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega. Arvestada, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks raudteemaale. Eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike ning haljastuse mittekavandamist rööbastee (nr 39) teljest 10 meetri ulatuses
8. Planeeringualal kogunevat sademeveet raudteemaale mitte suunata.
9. Ohutuse tagamiseks näha ette meetmed, et nii sõidukite kui jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades oleks takistatud. Olemasoleva betoonpaneel-piirde remontimisel või asendamisel arvestada, et piirde elemendid ei ulatuks raudteemaale.
10. Detailplaneeringu realiseerimise korral tagada ehitustööde (s.h lammutustööde) käigus masinate ning muude mehhanismide raudteemaale mittesattumine.

5.10. Servituutide vajaduste määramine.

Väike kaar 33 katastriüksusel paiknevate, teisi kinnistuid teenindavate tehnovõrkude toimimine tuleb tagada. Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud servituudi seadmise vajadused järgmiselt:

- olemasolevale reoveekanaliseerimisvõrgule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale sademevee-kanaliseerimisvõrgule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale madalpinge õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale gaasitorule kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- üleehitusservituut olemasolevale abihoonetele Väike kaar 33a kinnistu kasuks.

Väike kaar 33 katastriüksust läbivate, teisi katastriüksusi teenindavate tehnovõrkude servituudi seadmise vajadusega alad on märgitud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele.

Võimalike uute ehitiste alla jäävad tehnovõrgud ehitada ümber vastavate koostatavate ehitusprojektide alusel ja kooskõlastada võrguvaldajaga.

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringulahenduse realiseerimisel pöörata tähelepanu kuritegevuse riskide minimeerimisele vastavalt Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovistustele.

5.12. Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu elluviimise võimalused.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel.

Planeeringuga on kavandatud järgmiste avalike rajatiste välja ehitamine: kõnnitee piiramine painduvate pollaritega Väike kaar T33 ja Lembitu tänav T3 krundidel ning sademeveekanaliseerimise ühendamine Lembitu tänava sademeveetorustikuga.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Väike kaar 33 krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoone püstitamise tingimuseks.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Lembitu - Väike kaare tänava ristmikul ohutuse tagamiseks ja pöörderaadiuste suurendamiseks on vajalik kõnnitee äär piirata painduvate pollaritega (selleks, et sõidukid pöördel ei sõidaks kõnniteele).
2. Sademeveekanaliseerimine on ühendatud Lembitu tänava sademeveetorustikuga.
3. Müra leevendavate meetmete rakendamine. Väike kaar 33 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes toodud müra leevendusmeetmete rakendamine ja müra normidega vastavusse viimine.
4. Krundil on ehitusõiguse elluviimise eelselt realiseeritud planeeringukohane haljastus.

5. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punkti 1-4 osas. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt hoone kasutusloa taotlemise ajaks pii-savad tagatised.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima 2.a pikkune ehitustööde garantii. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väl-jastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeritud viljamahutite näol on tegemist linnasisese ehitisega, kus ümberringi paiknevad valdavalt väikeelamud ning ehitised on vaadeldavad ka kaugemalt, mistõttu tuleb tagada väärikas arhitektuurne lahendus ning standardne tööstuspiirkonna lahendus ei ole aktsepteeritav. Arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise staadiumis ja kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada.

Tartu linnas Väike kaar 33 detailplaneering

KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr	Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märku- sed kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	MAA-AMET	02.12.2022 6-3/22/1280-4	<p>Urmas Ahven Tartu Linnavalitsus lpmko@raad.tartu.ee</p> <p style="text-align: right;">Teie 29.11.2022 nr 9-3.2/DP-18 -017</p> <p>Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu</p> <p>Teavitaste Maa-ametit 29.11.2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-017 võimalusest avaldada arvamust Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eelnõu kohta.</p> <p>Maa-amet on tutvunud lingil https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-017 olevate dokumentidega. Tartu Linnavolikogu 23.02.2020 otsusega nr 216 on algatatud Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu ja KSH koostamine ning kinnitatud lähteülesanne. Väike kaar 33 (tunnus 79504:004:0020, maakasutuse sihtotstarve tootmismaa 100%) kinnisasja omanik Tartu Mill AS soovib Väike kaar 33 katastriüksusele määrata ehitusõiguse nelja kuni 35 m kõrguse viljamahuti püstitamiseks, lisaks üldiste maakasutustingimuste määramisele soovitakse täpsustada hoonete ehitusõiguse ulatust ja kavandada heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.</p> <p>Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ kohaselt paikneb Väike kaar 33 kinnisasi Vaksali - Lembitu VT3 arengualal, kus Väike kaar 33 maakasutuse juhtotstarbeks on tootmise ja laohoone maa-ala. Eesmärgiks on olemasolevate tööstuspiirkondade tihendamise soodustamine. Eelnevast tulenevalt on tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.</p> <p>Planeeringuala piirneb loodes siilukujulise Väike kaar 41c (tunnus 79301:001:0765, maakasutus sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%) katastriüksusega, mille osas on maareformi toimingud lõpule viimata. Maa-ameti reformimata maade kaardirakenduse kohaselt on tegemist kinnisasjaga liitmiseks sobiva maaga.</p> <p>Detailplaneeringu põhijoonise kohaselt ei kitsendata lahendusega piirnevat reformimata katastriüksust, maaüksusi eraldab Väike kaar 33 kinnisasjale planeeringuga kavandatud kõrghaljastusega roheala. Maa-ametil puuduvad vastuväited Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu osas.</p> <p>Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Kristi Kivimaa maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja Kaili Ojaperv 5697 0494 kaili.ojaperv@maaamet.ee</p>	MAA-AMETI dokumendiregister	

Tartu linnas Väike kaar 33 detailplaneering

KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

2	KESKKONNAAMET	21.10.2022 6-5/22/1530-5	<p>Tartu Linnavalitsus lv@tartulv.ee</p> <p>Väike kaar 33 detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostööstamine</p> <p>Keskkonnaamet on tutvunud koostööstamiseks esitatud Tartu linnas Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu (koostaja Casa Planeeringud OÜ) ja selle kohta koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandega (koostaja LEMMA OÜ).</p> <p>Tartu Mill AS on taotlenud planeeringut eesmärgiga määrata Väike kaar 33 krundile ehitusõigus tootmishoonete laiendamiseks ja uute rajatiste püstitamiseks. Ehitusõigus soovitakse määrata nelja viljamahuti rajamiseks, kuna vanad puistelaod on amortiseerunud ja ei vasta tänapäeva nõuetele. Mahutid soovitakse paigutada olemasoleva hoonestuse ja raudtee vahelisele alale. Taotletav viljamahutite ehitisealune pind kokku on 1300 m², mahutite suhteline kõrgus kuni 35 m, ühe viljamahuti läbimõõt ca 16 m ja ehitisealune pind ca 200 m². Kavandatavad viljamahutid on standardsed silindrikujulised tsinkplekkprofiilist välisviimistluse ja koonilise katusega. Lisaks soovitakse määrata ehitusõigus olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks, laiendamiseks ja uue laohoone püstitamiseks. Planeeringuala suurus on ca 3,3 ha.</p> <p>Keskkonnaamet on osalenud planeeringu ja KSH protsessis ning esitatud ettepanekuid on arvestatud. Eeltoodust tulenevalt Keskkonnaamet koostööstab detailplaneeringu ja selle KSH täiendavate märkusteta.</p> <p>Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Irma Pakkonen peaspetsialist juhataja ülesannetes keskkonnakorralduse büroo</p> <p>Ivo Ojamäe 505 7438 ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee</p>	KESKKONNAAMETI dokumendiregister	
3	TERVISEAMET	07.09.2022 9.3-1/22/7391-2	<p>Kareli Kilter Tartu linnavalitsus lv@raad.tartu.ee Raekoja plats 1a 50089, Tartu</p> <p style="text-align: right;">Teie 06.09.2022 nr 9.3-1/22/7391-1</p> <p>Vastuskiri Tartu Linnavalitsuse esitatud 06.09.2022 taotlusele Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu koostööstamiseks Lugupeetud Kareli Kilter</p> <p>Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) 06.09.2022 kirjaga nr 9.3-1/22/7391-1 Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu (edaspidi DP) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruande koostööstamiseks. Väike kaar 33 detailplaneeringu</p>	TERVISEAMETI dokumendiregister	

Tartu linnas Väike kaar 33 detailplaneering

KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

			<p>koostamine ja KSH algatati Tartu Linnavalikogu 23.01.2020 otsus nr. 216. Amet tutvus aadressil: https://info.raad.tartu.ee/fsend/filesend.nsf/getFiles.xsp?AccessID=ofjl1q53awjlhu3 kooskõlastamiseks esitatud dokumentidega. Väike kaar 33 detailplaneeringu lähte- seisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta esitatud ettepanekud edastas amet 14.03.2022 kirjaga nr 9.3-4/22/979-2. Kirjas nr 9.3-4/22/979-2 esitatud ameti poolsed ettepanekud on arvesse võetud ning kajastuvad Väike kaar 33 detailplaneer- ingus kui ka KSH aruandes. Amet kooskõlastab Väike kaar 33 detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande.</p> <p>Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Liis Kukk Vaneminspektor (keskkonnatervis)</p>		
4	RIIGI KAITSEINVESTEERINGU- TE KESKUS	17.01.2023 4-4/22/5291-3	<p>Tartu Linnavalitsus lv@tartu.ee</p> <p style="text-align: right;">Teie: 29.12.2022 nr DP-18-017</p> <p>Tartu linna Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu kooskõlastamine</p> <p>Tartu Linnavalitsus esitas 29.12.2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-017 Riigi Kaitseinves- teeringute Keskusele kooskõlastamiseks Tartu linna Väike kaar 33 krundi detailpla- neeringu.</p> <p>Planeeringualaks on Tartu linna Väike kaar 33 katastriüksus (katastritunnus 79504:004:0020, sihtotstarve tootmismaa, pindala 32 285 m²).</p> <p>Detailplaneeringuga määratakse Väike kaar 33 katastriüksusele ehitusõigus nelja kuni 35 m kõrguse viljamahuti püstitamiseks. Lisaks üldiste maakasutustingimuste määramisele täpsustatakse detailplaneeringuga ka hoonete ehitusõiguse ulatust ja määratakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnoorku- dega varustamise põhimõtted.</p> <p>Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus kooskõlastab Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 101 alusel Tartu linna Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu.</p> <p>Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Katri Raudsepp üldosakonna juhataja</p> <p>Priit Alekask 717 0536 priit.alekask@rkik.ee</p>	RIIGI KAITSEINVESTEE- RINGUTE KESKUSE dokumendiregister	

Tartu linnas Väike kaar 33 detailplaneering

KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

5	PÄÄSTEAMET Lõuna päästekomando Ohutusjärelvalve büroo	31.10.2022	<i>Kooskõlastatud materjalid lisatud manusena.</i> Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Allvar Väli Ohutusjärelvalve büroo inspektor Põhja päästekomando +372 53457806 allvar.vali@rescue.ee	PÄÄSTEAMETI dokumendiregister	
6	TARBIJAKAITSE JA TEHNILISE JÄRELEVALVE AMET	07.09.2022 16-6/20-02195-008	Tartu Linnavalitsus Raekoja plats 1a 51003 Tartu linn, Tartu linn Tartu maakond Teie: 06.09.2022 nr DP-18-017 Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu kooskõlastamine Edastasite Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelvalve Ametile (TTJA) 06.09.2022 kirja nr 9-3.2/DP-18-017, millega soovisite kooskõlastust Väike kaar 33 krundi detailplaneer- ingu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõule. Väike kaar 33 kinnistu suurusega 32 297 m ² asub Tammelinna linnaosas raudtee vahetus läheduses. Detailplaneeringuga soovitakse ehitusõiguse määrata nelja vilja- mahuti rajamiseks, kuna vanad puistelaod on amortiseerunud ja ei vasta tänapäeva nõuetele. Mahutid soovitakse paigutada olemasoleva hoonestuse ja raudtee vaheli- sele alale. Lisaks soovitakse määrata ehitusõiguse olemasolevate hoonete rekonst- ruerimiseks, laiendamiseks ja uue laohoone püstitamiseks. TTJA kooskõlastab Väike kaar 33 detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu. Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Liina Roosimägi ehituse tegevusõiguse talituse juhataja Maarja Moks +372 667 2063 maarja.moks@ttja.ee	TARBIJAKAITSE JA TEHNILISE JÄRELE- VALVE AMETI dokumendiregister	
7	AS Eesti Raudtee	nr 21-4/301-4 28.12.2022	Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Raekoja plats 3 51003 Tartu lpmko@tartu.ee Ingrid.Voolaid@tartu.ee Teie 29.11.2022 nr 9-3.2/DP-18-017 Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta arvamuse andmine	AS Eesti Raudtee dokumendiregister	

Tartu linnas Väike kaar 33 detailplaneering

KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

			<p>Teavitasite AS-i Eesti Raudtee 29.11.2022 kirjaga nr nr 9-3.2/DP-18-017 võimalusest avaldada arvamust Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eelnõu kohta.</p> <p>Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel on tehtud detailplaneeringus ja KSH aruande eelnõus vajalikud muudatused. AS Eesti Raudtee esitas omapoolsed seisukohad avaliku väljapaneku ajal 11.03.2022 kirjaga nr 21-4/301-1.</p> <p>AS Eesti Raudtee (edaspidi EVR) on tutvunud lingil: https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-017 olevate dokumentidega ning palume muuta/täiendada põhijoonist ja seletuskirja alljärgnevalt:</p> <p>1. EVR-i kirja nr 21-4/301-1 punktis „1. Arvestada planeeringualal paiknevate A-sile Eesti Raudtee kuuluvate elektripaigaldiste (0,4 kV õhuliin ja 0,4 Kv maakaabel) kaitsevööndiga, mille ulatus ja piirangud on kehtestatud vastavalt majandus-ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 ja ehitusseadustikus toodule.“. Palume põhijoonisel tehnovõrgu servituudiala (kaitsevööndi) määramisel arvestada, et Väike-Kaar 33 katastriüksuse põhjapoolses nurgas paikneb EVR 0,4 kV õhuliin (vt kirja lisa 2) ning vastavalt määrusele on õhuliini kaitsevöönd kuni 1 kV nimipingega liinide korral 2 meetrit mõlemale poole liini telge. Palume korrigeerida põhijoonisel vastavalt eeltoodule õhuliini servituudiala.</p> <p>2. Lisada planeeringu seletuskirja punktis 5.10. Servituutide vajaduste määramine loetellu ka EVR 0,4 kV õhuliin (koridori laius 2+2m).</p> <p>Täname võimalusest esitada ettepanekuid ning palume nendega arvestada detailplaneeringu koostamisel.</p> <p>Lugupidamisega (allkirjastatud digitaalselt) Riho Vjatkin ehitusteenistuse juht Lisa: 1. AS Eesti Raudtee kiri nr 21-4/301-1 2. DP18017_põhijoonis_EVR õhuliini ja maakaabli paiknemine Lea Juss lea.juss@evr.ee</p>		Nõue on täidetud.
8	AS Tartu Mill Väike kaar 33 kinnistu omanik	13.02.2023	Kooskõlastatud. Juhatuse liige Uno Lausing	Tartu Linnavalitsuse planeeringute register	