

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Tartu Mill AS ettepanek Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (reg 24.04.2018).
- Planeerimisseadus.
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus

- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2016–2030 (Tartu Linnavolikogu 08.12.2016 määrus nr 126)
- Tartu linna jäätmehoolduseeskiri (Tartu Linnavolikogu 28.06.2018 määrus nr 29)

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused.

1.2. Väike kaar 33 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk määrata 100% tootmismaa sihtotstarbega Väike kaar 33 katastriüksusele ehitusõigus nelja kuni 35m kõrguse viljamahuti rajamiseks (silindrikujulised, koonilise katusega, läbimõõt 16 m – 18 m); lisaks üldiste maakasutustingimuste määramine, hoonete ehitusõiguse täpsustamine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Tartu Linnavolikogu 14.0.2017 otsusega nr 494 kehtestatud **Tartu linna üldplaneeringus** on seatud piirkonna pikaajaliseks eesmärgiks raudteeäärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimine ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroohonete kompleksiks. Maa-ala kasutustingimustes on sätestatud, et maa-ala kruntidel võib jätkuda se-nine tegevus vastavalt omaniku soovile, hooned võib remontida, keelatud on uute tootmishoonete ehitamine ja olemasolevate laiendamine.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis tehakse ettepanek Tartu Linnavolikogu 14.0.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu osaliseks muutmiseks.

Planeerimisseaduse § 142 (1) võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Väike kaar 33 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus kuulub Tartu Mill AS-ile. Ettevõtte on nimetatuid asukohas tegutsenud aastast 1939. Tartu Mill AS tegvuskavas on muuta olemasoleval tootmisterritooriumil erinevate teraviljatoodete tootmist oluliselt efektiivsemaks. Selleks on vajalik hoonete ehitusõigust täpsustada võimalike uute tehnoloogiliste seadmete mahutamiseks ning püstitada lisaks teraviljahoidlad.

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 püstitamisega korrastatakse linnaruum.

2. LÄHTEOLUKORD.

2.1. Planeeringualaga asukoht.

Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linnas Tammelinna linnaosas, linna läbiva raudtee vahetus läheduses, jäädes sellest läänesuunas.

2.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud.

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) ja Lembitu tn 1c alajaamaga hoonestatud 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (79504:004:0011);
- lõunasuunast Lembitu tänav T1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega, 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 riigimaaga.

2.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

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

Katastriüksuse andmed:

lähiaadress	k/ü nr	pindala	sihtotstarve	omanik
Väike kaar 33	79504:004:0020	32296 m ²	100 % tootmismaa	AS Tartu Mill

Väike kaar 33 katastriüksus on hoonestatud. Vastavalt riikliku ehitisregistri andmetele seisuga 01.05.2019) 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	töökoda	104015165	12419 muu transpordihooone	54	1	35,2	221
	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	olmehoone	104015152	12201 Büroohoone	143	2	207,7	931
7	kontorihoone	104015154	12201 büroohoone	248	2 (H10,3)	382,8	1 765
8	elevaator	104015157	12524 elevaator või puisteaaine hoidlahoone	1299	15	2804,7	21728
9	vastuvõtuhoone	120193447	12719 muu põllu-, metsa-, jahivõi kalamajandushoone, sealhulgas kasvuhoone	72	1	58,9	302
10*	teravilja vastuvõtuhoone	120857272	12529 muu laohoone	148	1 (H=12,5m)	128,8	1702
11	alajaam						

10* - hoonele on antud ehitisluba nr 1812271/09344 02.05.2018, ehitamisega ei ole alustatud.

Ettevõtte praeguse tegevuse kirjeldus.

Tartu Mill AS põhitegevusala on teravilja jahvatamine ning erinevate jahusortide jahu tootmine ja pakendamine. Väike kaar 33 maa-alal hoiustatakse rukist ja nisu samal alal paiknevas veskis jahvatamiseks. Olemas on 2 sõltumatut tootmisliini erinevate rukki- ja nisujahu toodete valmistamiseks. Eraldi on maherukki liin spetstoodete valmistamiseks. Aastas on hoiustamise mahu vajadus ca 110 000 t teravilja.

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

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

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

Juurdepääs tootmisettevõtet teenindavatele veokitele on planeeringus käsitletavale Väike kaar 33 katastriüksusele välja kujunenud Riia maanteelt maha pöörava Lembitu tänava ja Viljandi mnt-lt maha pöörava N.Lunini tänava ja Tervishoiu tänava kaudu. Kõik nimetatud tänavad on kahe-suunalise liiklusega avalikult kasutatavad tänavad.

Väike kaar 33 katastriüksusele on kaks juurdepääsu autotranspordile: üks Väike kaar tänavalt ja teine Lembitu tänavalt, kolmas juurdepääs on raudteetranspordiga katastriüksuse põhjanurgast.

Sõiduautode ja veokite parkimine toimub Väike kaar 33 katastriüksusel, sõiduautode parkimine on grupiti hoonete vahelisel alal, veokite parkimisala paikneb katastriüksuse edelanurgas.

Ettevõttes töötab kuni 60 inimest kahes vahetuses, st max parkimiskohtade arv väikeautodele on 25. Parkimiseks on omal krundil piisavalt ruumi ning see rahuldab ettevõtte vajadusi.

2.5. Olemasolev tehnovarustus.

Väike kaar 33 katastriüksusel on olemasolevad ühendused tehnoorkudega: veevarustus, kanalisatsioon, sademevee kanalisatsioon, gaasivarustus, elektrivarustus.

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

Tootmise soojusvarustus toimub maagaasi baasil. Laohooneid ei kõeta. Kontori- ja olemuruumide küte on õhksoojuspumpade ja elektrikütte baasil.

2.6. Olemasolev keskkonnaseisund.

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

Sademevesi suunatakse kõvakattega 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 ettevõttel on gaasipõleti G9-1D ning mitmed punktallikad, kus on reguleeritud tahkete osakeste massikontsentratsioon (PM-sum) heide.

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

2.7. Kehtivad kitsendused.

Väike kaar 33 katastriüksusele seab kitsenduse olemasolev raudtee, mille kaitsevöönd on 30m äärmise rööpme teljest.

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

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Väike kaar 33 katastriüksus paikneb Tartu linnas Tammelinna linnaosas Lembitu tänava, Väike kaar tänava/Tervishoiu tänava ja raudtee vahelisel alal. Planeeringuala maa-ala suurus on 3,3 ha.

Planeeringualast läänes ja lõunas paiknevad rohke kõrghaljastusega väikeelamualad.

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

Loodesuunas paiknevad erinevad tootmis- ja ärikrundid:

- Väike kaar 41 – valmistatakse eritellimusel puidu - ja mööblitooded (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.

Planeeringuala asub hea ühistranspordi ühendusega piirkonnas.

Tartu Mill AS tootmisüksust teenindava transpordi (veokid) välja kujunenud teekond on Riia maanteelt maha pöörava Lembitu tänava ja Viljandi mnt-lt maha pöörava N.Lunini tänava ja Tervishoiu tänava kaudu Väike kaar tänavale. Kõik nimetatud tänavad on kahesuunalise liiklusega avalikult kasutatav tänavad, mille ääres on jalgteed.

Väike kaar 33 tootismaa sihtotstarbega katastriüksusel paikneb teravilja ümbertöötlemisega tegelev ettevõtte, st et krundil paiknevad spetsiifilised tootmis- ja tootmist teenindavate hooned ja rajatised. Lähipiirkonna välisruumis visuaalselt domineeriv on ajalooline (ehitatud 1929) elevaator (pos nr 8) kõrgustega 45,6 ja 37,6m maapinnast.

Planeeritud teraviljamahutite (kõrgus kuni 35m) asukoht jääb elamualast maksimaalselt kaugele, Väike kaar tänaval liikuja neid ei näe, kuna jäävad olemasolevate hoonete taha varju.

4. PLANEERINGETTEPANEK

4.1. Planeeringuala krundijaotus.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis Väike kaar 33 katastriüksuse piiri, pindala 32296m² ja 100% tootmismaa sihtots- tarbe muutmist ei ole ette nähtud.

Vastavalt **Maakatastriseadusele** on **tootmismaa** (*detailplaneeringus täistatud ka lühendiga T*) tootmiseesmärgil kasu- tav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa; jäät- mekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmehoidla maa;

Detailplaneeringu alusel määratud krundi kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“) seletused:

TT – tootmishoone maa (tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllu - majandusliku tootmishoone ja - rajatise maa. Vajadusel anda tingimusena liigitus: võimaliku kahjuliku välismõjuga (häiringuga) tootmishoone maa ja võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoone maa);

TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma küllastajatele kavandatud ruumi programmita hulgikaubandushoone- maa, laoplatsi maa);

TP - põllumajandusliku tootmisehitise maa (põllu-, metsa- ja kalamajandushoone ja -rajatise, nagu näiteks elevaatori, silohoidla jms maa);

ÄB – kontori- ja büroohoone maa.

4.2. Krundi ehitusõigus.

Planeerimisseaduse § 126. Detailplaneeringu ülesanded p (4) kohaselt krundi ehitusõigusega määratakse:

- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamisel on Väike kaar 33 krundi ehitusõiguse ulatuse määramisel lähtutud alal välja kujunenud situatsioonist ja kinnistu omaniku/tootja arenguplaanidest.

Olemasolevad puisteviljalaod (tugiplaaniil hooned pos nr 1 ja nr 2) on amortiseerunud, on väikese mahutavusega ega vasta enam vilja hoiustamise nõuetele. Vanad puisteviljalaod on kavas pärast uute mahutite kasutuselevõtmist lammuta- da ja asendada kaasaegsetele nõuetele vastava laohoonega..

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on Väike kaar 33 krundi ehitusõigus määratud järgmiselt:

- hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind: kuni 10000 m²
- planeeritud rajatiste suurim lubatud maapealne ehitisealune pind: kuni 1300 m²
- hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 33 m (kuni abs +95.50)
- rajatise suurim lubatud kõrgus: kuni 35 m (kuni abs +98.00)

Hoonete ja rajatiste lubatud suurimad kõrgused üksikobjektide kaupa

hoone pos nr 1: kuni 15m - abs 77.5
hoone pos nr 3: kuni 7m - abs 76.4
hoone pos nr 4: kuni 33m - abs 95.5
hoone pos nr 5: kuni 16 m - abs 78.7
hoone pos nr 6: kuni 10,5 m - abs 72.7
hoone pos nr 7: kuni 10,5 m - abs 72.8
hoone pos nr 8: kuni 45,6m - abs 108,1
hoone pos nr 9: kuni 10 m - abs
hoone pos nr 10: kuni 12,5 m - abs 75.5
hoone pos nr 11: kuni m - abs

mahutid pos nr 2: kuni 35,0m - abs 98.0

mahutid pos nr 8: kuni 45,6m - abs 108.1

Planeeritavate mahutite pos nr 2 juurde kuulub ka vastuvõtusõlm ja vastav transportörsüsteem (koppelveaatorid ja kraaptransportöörid vilja transportimiseks pealt mahutitesse ja alt välja).

Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind 10000m² moodustab ca **29%** Väike kaar 33 katastriüksuse pindalast (32296 m²).

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projekt-sioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projekt-sioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta ar-
vesse hoone küljes olevat:
- 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikku;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine ja hoone paiknemine.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on määratud kaks hoonestusala, millest põhjapoolne on kavandatud uue laohoone püstitamiseks, teine hoonestusala olemasolevate hoonete ehitusõiguse täpsustamiseks ja rajatiste ehitusala uutele kuni 35m kõrguste viljamahutitele.

Planeeritud hoone pos nr 1 määratud asukohas on läänesuunda jäävate elamukruntidele tõkkeks hoone laadimisalalt ja ka raudteelt tuleva võimaliku müra eest.

Planeeritavad hooned ja rajatised ilmakaarte osas ei mõjuta elamute insolastiooningimusi, kuna elamud paiknevad tootmisterritooriumist lõuna ja läänesuunas.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on esitatud nõue, et kõik hoonete osad (nt varikatused, pandused jms) peavad asuma hoonestusalal.

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

Detailplaneeringu realiseerumisel transpordivood vähenevad, kuna rajatavad viljamahutid võimaldavad vilja säilitada pikemaajaliselt ning kaob ära vajadus vilja transportimiseks Väike kaar 33 kinnistu ja väljaspool Tartut asuvate hoidlate vahel.

Väike kaar 33 katastriüksusele on kaks juurdepääsu autotranspordile: üks (põhisissepääs) Väike kaar tänavalt ja teine (varupääs) Lembitu tänavalt, raudteetranspordiga juurdepääs on katastriüksuse põhjanurgast. Väljakujunenud juurde-pääsude asukohtade muutmist ei ole ette nähtud.

Töötajate arv ühes vahetuses on ca 30 inimest. Välja on kujunenud olukord, kus ca pooled töötajad saavad töökohale oma autoga, siis vaja minev parkimiskohtade arv on 15...20 kohta. Käesolevas detailplaneeringu eskiisi on kavandatud 30 parkimiskohta väikeautodele omal krundil.

Ettevõtte külaliste parkimine toimub Väike kaar 33 administratiivhoonete tänavapoolisel alal ca 10 kohta.

Tootmist teenindavate veokite parkimis/ooteala on Väike kaar 33 katastriüksuse lõunanurgas. Alale mahub 6 veokit.

Välja kujunenud olukord rahuldab ettevõtte parkimisvajadusi ka hoonestuse laiendamisel ning rajatiste püstitamisel, kuna nimetatud tegevuse realiseerumisel töötajate arv oluliselt ei suurene, seega parkimiskohtade arvu suurendamise vajadus puudub.

4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra põhimõtted.

4.5.1. Haljastus.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering näeb ette, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud Väike kaar 33 tootmismaa sihtotstarbega krundi lõunanurka, loo-denurga ja kagunurga alale kõrghaljastatavad haljakud kokku 3230m², st 10% ulatuses katastriüksuse pindalast. Määrat-
tud kõrghaljastusega haljakud on vahe-ekraaniks tootmisterritooriumi ja olemasolevate elamute ning ärihoone vahel.

4.5.2. Heakord.

Väike kaar 33 katastriüksus üldpilt on hea.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkiinnistute olukorda, st juhtida sademeveed kavandatud hoonest ja naaberkruntidest eemale naaberkiinnistute huve kahjustamata. Kõvakatttega pindandelt suunatakse sademeveesüsteemide ja verikaalplaneerimisega restkaevudesse. Nii vertikaalpla-
neerimise kui ka sademeveete ärajuhtimise lahendus täpsustada hoone ehitusprojekti.

4.6. Ehitistevahelised kujud.

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

4.7. Tehnovõrkude lahendus.

4.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Väike kaar 33 katastriüksusel on olemasolevad liitumised ühis-veevarustuse ja -kanalisatsiooniga. Väljakujunenud olukorra muutmise vajadus puudub.

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

Veski tarvitatakse ca 400 m³ vett, mis läheb toodetesse ja ei satu kanalisatsiooni.

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

4.7.2. Elektrivarustus.

Väike kaar 33 kinnistu peakaitse amperaaž on 2 x1600A, elektrivarustus on tagatud olemasoleva kahe trafosse a´100kVA alajaama baasil.

Pinge ja faasid: 3x10KV

Läbilaskevõime: 2000kW

4.7.3. Soojavarustus.

Tootmishooneid ei kõeta, ruumide kütmiseks kasutatakse töötlemisel hõõrdumise tagajärjel tekkivat soojust.

Kontori- ja olemuruumides on kasutusel õhksoojuspumbad ja elektriküte.

Tootmise soojusvarustus toimub maagaasi baasil. Gaasi kasutatakse viljavarumise perioodil vilja kuivatamiseks. Jahvatamise protsess tehnoloogilist sooja ei ole vaja.

4.8. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 võib detailplaneeringuga muuta üldplaneeringu põhilahendust. Sama paragrahvi lõike 1 punkt 1 sätestab, et muuhulgas loetakse detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmiseks olukorda kui toimub üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise korral tuleb muuhulgas hinnata keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda eelhinnang vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punktile 3 ning § 124 lg 6 ja § 142 lg 6. Olemasolevate tootmisettevõtete puhul on oluline jälgida, et need peaksid kinni keskkonnanõuetest.

Kui ettevõtte ei ole keskkonnaprobleeme ning antud asukohas on võimalik tegevust jätkata, siis ei ole tegemist üldplaneeringu olulise muutmise, vaid pigem täpsustamisega. Antud juhul soovitakse aga tootmist maas sihtotstarbega kinnistul jätkata senist tootmisest, eesmärgiga muuta seda oluliselt efektiivsemaks.

Tulenevalt eluhoonete asukohtadest ja kaugusest kõrgematest hoonetest ning rajatistest, ei mõjuta laiendavad hooned ja püstitatavad rajatised elamute insulatsioon, kuna paiknevad elamutest suhteliselt kaugel põhja-, kirde- idasuunas.

Planeeritavate hoonete ja hoonete laienduste ning teraviljamahutite ekspuaterimisel ei suurene müra ja vibratsiooni osakaal krundil.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon toimub ning jääb toimuma olemasolevate linna ühis-veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike baasil, st et detailplaneeringu realiseerimisel ei ole ette näha täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust.

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiohtude võimalikkust.

Konkreetsete tootmisest tegevustega seotud mõjud ja võimalikud ohumeetmed on teada ning täiendavaid mõjusid ei ole ette näha.

OÜ Adepte Ekspert on koostanud 2018.aasta augustis Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, eesmärgiga välja selgitada, kas Tartu linnas Väike kaar 33 kinnistu detailplaneeringu algatamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või mitte (vt Lisa 1).

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Püstitatavate, laiendatavate või rekonstrueeritavate hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat ehitatud keskkonda väärtustav.

Hoone fassaad kujundada kaasaegsete, antud asukohta sobivate fassaadikattematerjalidega.

4.9.1. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.

Piirded.

Olemasolev (lõuna-, lääne- ja põhjapiiril) betoonpaneel-piire on kavandatud remontida või asendada olemasolevaga analoogse piirdega (kõrgus kuni 2m) olemasoleva piirde asukohas (piire ei paikne kogu ulatuses kinnistute piiril). Olemasoleva võrkpiirde (idapiiril) asendamist ei ole ette nähtud.

Teed ja platsid.

Olemasolevad liikumisteed ja platsid on asfalkattega või tänavakivikattega. Välja kujunenud olukorra muutmist ei ole ette nähtud.

4.9.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste määrustega:
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
 - majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- **Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.**
- Ehitiste projekteerimisel lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditest EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Ehituste tulepüsivusklass määrata ehitusprojekti Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele tagada vähemalt kolmest küljest. Hoone sisemise tulekustutusvee vajadus ja hulk arvutada hoone eelprojekti mahus.
Ehitiste ehitusprojekti kooskõlastada Päästametiga.
- Planeeritava hoone tehnosüsteemide väljaehitamisel ja tehnoseadmete paigaldamisel arvestada, et müra tekitavad seadmed paikneksid olemasolevatest elamutest võimalikult kaugel. Vajadusel arvestada täiendavate tehniliste lahendustega vältimaks perspektiivseid müraprobleeme.
- **Hoone ehitusprojekti esitada müratasemete kinnipidamise tingimus ehitustööde ajaks.** Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärasest lähtuvalt vältimatult vajalik, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00).
- Juurdepääsude, teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega. Rajatavad teed ja platsid on ette nähtud asfaldi ja/või (betoon)kividega. Täpne lahendus esitada hoone ehitusprojekti.
- Raudtee kaitsevööndisse kavandatava ehitusloa või ehitusteatisel taotlemisel projekt saata läbi ehitisregistri TTJA-le ning raudteevaldajale väliseks kooskõlastamiseks (EhS § 73 lg 3). Raudteevaldajateks on muuhulgas ka AS Operail (registrikood 11575850) ning AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838).

4.10. Servituutide vajaduse määramine.

Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringu lahenduse koostamisel pöörata tähelepanu kuritegevuse riskide minimeerimisele. Meetmed ja nõuded soovituslikus juhendis Eesti standard EVS 809-1:2002.