



Väliprojekt OÜ
Sepavälja tn 33, Tartu
50115 Tartumaa

TABIVERE ALEVIKUS ASUVA MAYERI INDUSTRIES AS TOOTMISALA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT:
Tabivere alevik, Tartu vald, Tartu maakond

TÖÖ NR: DP-202225

KUUPÄEV: 17.07.2024

**PLANEERINGU
KOOSTAMISE
KORRALDAJA**

Tartu Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Mayeri Industries AS

**PLANEERINGU
KOOSTAJA**

Liis Alver

Ruumilise keskkonna
planeerija, tase 7

TARTU 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid.....	5
4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja järeldused.....	6
5. Olemasolev olukord.....	8
5.1. Üldine iseloomustus.....	8
5.2. Ehitised.....	8
5.3. Teed, tänavad, juurdepääsud.....	9
5.4. Tehnovõrgud.....	9
5.5. Kitsendused.....	10
6. Planeeringulahendus.....	11
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid.....	11
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	11
6.3. Krundi ehitusõigus.....	11
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	12
6.5. Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded.....	12
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
6.6.1. Juurdepääs planeeringualale ja kruntidele.....	13
6.6.2. Teed ja tänavad.....	14
6.6.3. Parkimislahendus.....	14
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	15
6.7.1. Haljastus ja puhkealad.....	15
6.7.2. Piirded.....	16
6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine.....	16
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	16
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	16
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	16
6.10.1. Veevarustus.....	17
6.10.2. Tuletõrje veevarustus.....	17
6.10.3. Reoveekanaliseerimine.....	18
6.10.4. Sademevesi.....	18
6.10.5. Elektrivarustus.....	20
6.10.6. Soojavarustus.....	20
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus.....	21
6.11. Servituutide vajaduse määramine ja avalik kasutus.....	21
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	22
6.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	23
6.14. Maaparandussüsteem.....	23
6.15. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded.....	23
6.15.1. Üldised nõuded.....	24
6.15.2. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded.....	24
6.15.3. Müra ja vibratsioon.....	25
6.15.4. Õhukvaliteedi nõuded.....	25
6.15.5. Pinnase radoonisisaldus.....	26
6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud.....	26
6.17. Planeeringu elluviimise võimalused.....	26

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVA MAYERI INDUSTRIES AS TOOTMISALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202225

JONISED (eraldi failidena)	30
Joonis 1. Asukohaskeem	31
Joonis 2. Tugiplaan.....	32
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem.....	33
Joonis 4. Põhijoonis.....	34
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused.....	35
Joonis 6. Sademevee käitlemise skeem	35
Joonis 7. Etapid.....	36
Joonis 8. Illustratsioon (koostamisel)	37

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 07.10.2022 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus ning Tartu Vallavalitsuse 30.03.2023 korraldus nr 394 „Tabivere alevikus asuva Mayeri tootmisala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja KSH algatamata jätmise“.

Detailplaneeringu koostamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks on sõlmitud 23.03.2023 haldusleping.

Planeeringualasse on hõlmatud Voldi tee 5 (77301:002:0132), Voldi tee 7 (77301:002:3060), Voldi tee 9 // Tehase (77301:002:0131), Voldi tee 11 (77301:002:0201), Sentama (79601:001:2066), Kubja (79601:001:2065) maaüksused ning osaliselt ka 14218 Voldi tee (77301:002:3250) ning Jaama tee 3 (77301:002:3150) maaüksused juurdepääsude ja kergliiklusteede planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ca 23 ha.

Planeeringu eesmärk on kaaluda Mayeri Industries AS ja seotud ettevõtete tootmisala laiendamist ning ehitusõiguse määramist uute äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Samuti soovitakse planeerida täiendav maa-ala olemasoleva päikesepargi laiendamiseks. Selleks jagatakse planeeringuala äri- ja tootmismaa kruntideks ning määratakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Lisaks planeeritakse juurdepääsuteed ning antakse planeeringuala haljastuse, heakorra, juurdepääsude, parkimiskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Kavandatavale tegevusele vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 alusel automaatselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Sama seaduse § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 6 p 1 alusel tuleb anda eelhinnang, kui kavandatakse kemikaalide tootmist, välja arvatud „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 6 lõike 1 punktis 11 nimetatud juhul.

Koostatud KSH eelhinnangu (Alkranel OÜ, august 2022) kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine detailplaneeringule ei ole vajalik, kui järgitakse eelhinnangus toodud tingimusi ja nõudeid.

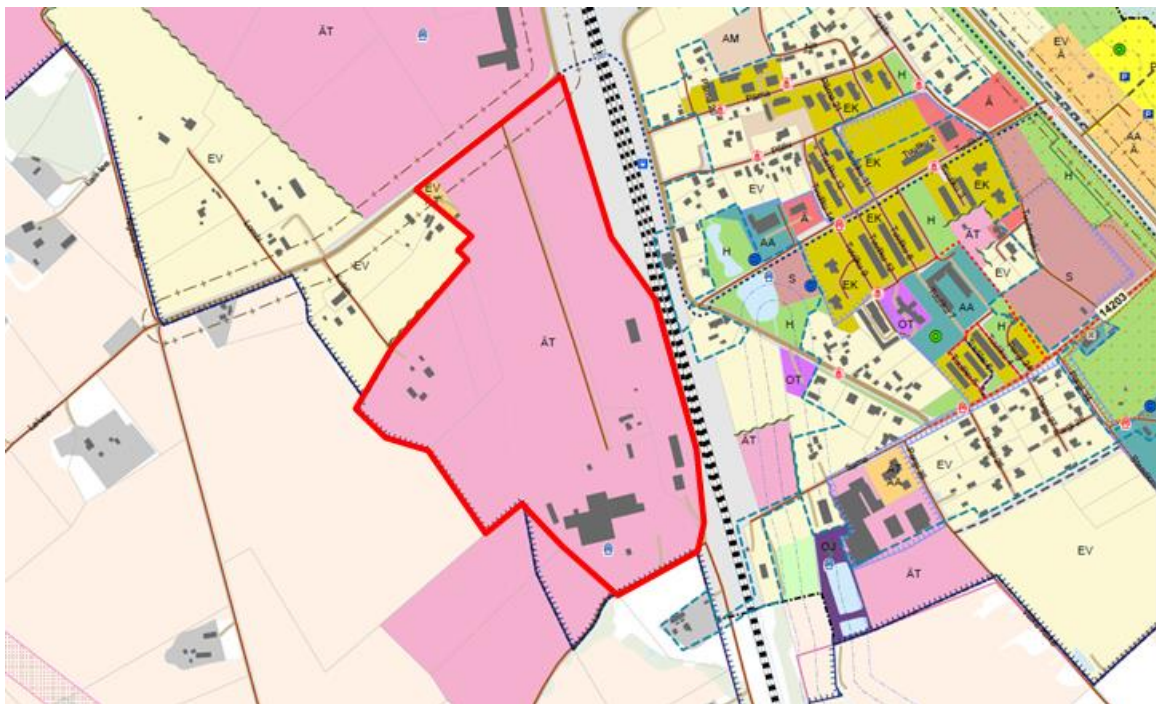
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Tartu valla arengukava 2022-2030: Mayeri Industries AS asub arengukavaga määratletud Tabivere tööstusalal, kus on head ühendused, kvaliteetne taristu ning inimsõbralik keskkond. Tööstusalale on hea ligipääsetavus sõidukitele (sh rasketransport) kui ka kergliiklejatele ja ühistranspordiga liiklejatele. Arengukava järgi on üheks eesmärgiks Tartu vallas ettevõtetuskeskkonna arendamine, sh inimsõbralike, tarkade ja keskkonnasäästlike lahenduste

arendamine. Tartu valla arengukava toetab Tabivere tööstusala arendamist.

Tartu valla üldplaneering: Planeeringuala asub tiheasustusega alal ning planeeritava ala juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT). Selle all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroohoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Peamiseks suunaks on antud alal keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine. ÄT aladel on hoonetel lubatud suurim ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast ning põhimahul hoonete kõrguseks lubatud kuni 14 m (erandid lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt).

Planeeringu algatamise eesmärgid äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (detailplaneeringu ala tähistatud punase pidevjoonega)

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023- 2035;
- Tartu valla energia- ja kliimakava;
- Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Tartu valla heakorraeskiri;
- Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju

strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (Alkranel OÜ, august 2022);

- Keskkonnaameti 02.03.2023 kiri nr 6-2/23/2741-2 „Seisukoht Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“;
- Põllumajandus- ja Toiduameti 14.02.2023 kiri 6.2-2/8476 „Seisukoht Tabivere alevikus asuva Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõule“;
- Transpordiameti 06.06.2023 kiri 7.2-2/23/10809-2 „Seisukohtade väljastamine Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu koostamiseks“;
- Eesti Raudtee AS 14.06.2023 kiri 21-1/1646-4 „Tabivere alevikus asuva Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu algatamine“;
- Voldi tee 11 suurkaevu tootlikkus (Steiger OÜ, november 2023);
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu alusplaaniks on Desmantes OÜ koostatud geodeetiline alusplaan täpsusega 1:500 (reg nr 10943323, MTR EG10943323-0001, töö nr M-8-2022, august 2022). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrguslik alus EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja järeldused

Planeeritav maa-ala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Tabivere alevikus, Tartu valla arengukava ja üldplaneeringuga määratud tööstusalale. Tabivere alevikku läbib raudtee, millest idapoolse jääb tiheasustatud elamurajoon, läänepoolse aga hajaasustusele iseloomulik elamupiirkond ning olemasolevad ja üldplaneeringuga kavandatud tootmisalad. Detailplaneeringu ala jääb asula läänepoolsele alale, piirnedes vahetult raudtee ja riigiteega 14218 Voldi tee km 0,63 – 0,88. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 66 autot.

Planeeringualast põhjasuunda, teisele poole Voldi teed jäävad olemasolevad tootmiskompleksid ja haritavad põllumaad. Tootmisalad asuvad ka kaugemas kontaktvööndis, Puurmani tee ääres ning teisel pool raudteed, Same tee ääres. Lõunasuunas asuvad üksikud hajusalt paiknevad elamukrundid, millele on juurdepääs võimaldatud läbi Mayeri Industries AS tootmisterritooriumi. Edela- ja läänesuunas asuvad haritavad põllumaad ning päikesepark. Loodesuunda jäävad elamukrundid, mis on osaliselt hoonestamata.

Kontaktvööndis asuvad olemasolevad tootmismaad on varieeruva suuruse (1,5–9,4 ha), hoonete arvu, mahu ja hoonestustihedusega, mis on rajatud viimase 50 aasta jooksul erinevatel ajajärgudel.

Juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega riigiteelt 14218 Voldi tee km 0,71 ning lisaks lõunasuunast üle erakruntide kulgeva kruusakattega tee kaudu (Anumaa tee pikendus). Kullisoni (77301:002:0346) ja Saialille (77301:001:0243) maaüksustel on kehtiv juurdepääsuservituut Voldi tee 9 // Tehase maaüksuse kasuks ning Raua (77301:002:0041),

Aiataguse (77301:001:0387) ja Kooli (77301:002:2050) maaüksuseid läbivad juurdepääsuteed on määratud avalikult kasutatavaks.

Kergliiklejatele on ligipääs tagatud põhjasuunas asuva raudteetunneli ja kergliiklustee kaudu.

Kontaktvööndi olemasolevat maakasutust ja liiklusskeemi illustreerib kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis (joonis 3).

Planeeringuala vahetud piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Address	Tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
14218 Voldi tee	77301:002:3250	15417 m ²	transpordimaa 100%
Voldi tee 15	77301:002:0066	4219 m ²	elamumaa 100%
Voldi tee 13	79601:001:2231	8319 m ²	elamumaa 100%
Voldi tee 19	79601:001:2232	5872 m ²	elamumaa 100%
Kooli	77301:002:2050	9827 m ²	elamumaa 100%
Ehamaa	77301:002:0378	14,05 ha	maatulundusmaa 100%
Toomepuu	77301:002:0347	2,87 ha	ärimaa 40% tootmismaa 30% maatulundusmaa 30%
Kullisoni	77301:002:0346	9297 m ²	ärimaa 40% tootmismaa 30% maatulundusmaa 30%
Nina	7301:002:0344	2,16 ha	maatulundusmaa 100%
Arumaa	77301:002:0821	16525 m ²	elamumaa 100%
Jaama tee 3	77301:002:3150	17,2 ha	transpordimaa 100%

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Lähimas kontaktvööndis on kehtivad planeeringud idasuunda jääval elamualal, teisel pool raudteed Jaama tee ääres, ning nende eesmärgiks on elamumaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine üksikelamute püstitamiseks. Detailplaneeringu alad on tähistatud joonisel 3.

Planeeringuala lähimas kontaktvööndis ei esine looduskaitsealuseid objekte ja kultuurimälestisi. Pärandkultuuri objektidest asus planeeringualaga piirneval Voldi tee 15 kinnistul kunagine Voldi Tuletõrje Seltsimaja, mis on tulekahjus hävinenud. Vahetult teisel pool raudteed asub Tabivere raudteejaama hoone.

Planeeringuga kavandatud äri- ja tootmismaad on piirkonda sobilikud, asudes Tabivere tööstusalal, logistiliselt soodsas asukohas. Planeeritud tootmisala on loogiliseks jätkuks olemasolevale väljakujunenud tööstusalale, kuhu on tagatud ligipääs erinevatele liiklejatele toimiva teedevõrgustiku kaudu. Olemasoleva tööstusettevõtte laienemine ning uute tootmis- ja äriettevõtete lisandumine piirkonda aitab kaasa piirkonna jätkusuutlikule arengule.

5. Olemasolev olukord

5.1. Üldine iseloomustus

Planeeringuala moodustavad olemasolev Mayeri Industries AS tootmisterritoorium ning sellega piirnevad maaüksused, mis kuuluvad Mayeri Industries AS-le ja sellega seotud ettevõtetele. Osaliselt on planeeringualasse hõlmatud Jaama tee 3 ja 14218 Voldi tee maaüksused juurdepääsude ja kergliiklustee planeerimiseks.

Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste näitajad on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringualasse hõlmatud maaüksused

Lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriosa nr	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Voldi tee 5	77301:002:0132	2410935	63 930	tootmismaa 45% transpordimaa 45% ärimaa 10%
Voldi tee 7	77301:002:3060	1543835	3340	elamumaa 100%
Voldi tee 9 // Tehase	77301:002:0131	1922835	122 992	maatulundusmaa 80% tootmismaa 20%
Voldi tee 11	77301:002:0201	2487535	1788	tootmismaa 100%
Sentama	79601:001:2066	112635	8644	maatulundusmaa 100%
Kubja	79601:001:2065	112635	26 002	maatulundusmaa 100%
Jaama tee 3	77301:002:3150	1614035	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
14218 Voldi tee	77301:002:3250	6024950	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%

Ca 20% planeeringualast moodustab hoonestatud tootmisterritoorium ning ca 10% päikesepark. Voldi tee 7 on tootmisterritooriumi keskel asuv elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mis on kasutusel tootmiskompleksi osana. Kunagine eluhoone ja selle juurde kuuluvad abihooned on lammutatud. Kubja maaüksusel asub amortiseerunud üksikelamu koos varemets abihoonetega.

Ligikaudu 70% planeeringualast on hoonestamata ning kaetud haritava maa ja loodusliku rohumaaga. Oluline kõrghaljastus puudub – põhjapoolses osas kasvavad hajusalt üksikud lehtpuud, millel puudub haljastuslik väärtus.

Planeeritav maa-ala on ühtlase reljeefiga, kerge languga lõuna suunas (absoluutkõrgused vahemikus 56.93... 62.70 m).

5.2. Ehitised

Planeeringuala olemasolev hoonestus on koondunud ala lõunaosasse.

- Voldi tee 9 // Tehase, Voldi tee 7 ja Voldi tee 5 maaüksustel asub tootmiskompleks, kuhu

kuuluvad osaliselt ehitisregistrisse kantud ning osaliselt registrisse kandmata tootmis- ja laohooned. Lisaks alajaamad, katlamaja, puurkaev ja tuletõrje veevõtukohtad.

- Voldi tee 9 // Tehase ja Sentama maaüksusel asub päikesepark.
- Voldi tee 7 kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel elamu ja abihooned, mis on realselt lammutatud.
- Kubja maaüksusel asub kasutuseta ja lagunenu üksikelamu koos varemets kõrvalhoonetega, mis ei ole registrisse kantud.
- Voldi tee 11 maaüksusel asub olemasolev puurkaev ja pumpla, mis on registrisse kandmata.

5.3. Teed, tänavad, juurdepääsud

Peamine juurdepääs planeeringualale on põhjasuunast riigiteelt 14218 Voldi tee alguse saava olemasoleva asfaltkattega sõidutee kaudu. Voldi teele liiguvad sõidukid ja raskeveokid riigiteelt 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee (Jõgeva tee) 14180 Puurmani-Tabivere tee (Ülesõidu tänav) kaudu. Alternatiivse juurdepääsuna on kasutusel lõunapoolne kruusakattega juurdepääsutee, mis läbib erakinnistuid (Raua (77301:002:0041), Saialille (77301:001:0243), Kullisoni (77301:002:0346)) ning on Anumaa tee pikenduseks. Saialille ja Kullisoni maaüksusel on kehtiv juurdepääsuservituut Voldi tee 9 // Tehase maaüksuse kasuks. Läänesuunast on olemasolev juurdepääsutee Kubja maaüksusele Aiataguse (77301:001:0387) ja Kooli (77301:002:2050) maaüksuste kaudu, mida läbib juurdepääsutee on määratud avalikku kasutusse. Voldi tee 11 maaüksusele on juurdepääs otse Voldi teelt. Paralleelselt raudteega kulgevad üle Voldi tee 5 maaüksuse kruusakattega sõiduteed, mis ühenduvad lõunapoolse juurdepääsuteega.

Voldi tee 5 maaüksuse põhjanurka läbib olemasolev kergliiklustee, millel on kehtiv servituut. Antud kergliiklustee kaudu on tagatud kergliiklejate ligipääs olemasolevale tootmisterritooriumile.

Voldi tee 9 // Tehase maaüksuse kaudu läbi tootmisterritooriumi on võimaldatud juurdepääs naabermaaüksustel asuvatele üksikelamutele - Arumaa (77301:002:0821), Kärma (77301:002:2430) ja Kose (77301:002:1040), kuid juurdepääsuservituut või sundvaldus on seadmata. Saialille, Kullisoni ja Toomepuu maaüksuste kasuks on seatud teeservituut, mis annab õiguse liiklemiseks läbi Voldi tee 9 // Tehase maaüksuse. Voldi tee 11 maaüksusel on sundvaldus juurdepääsuks Voldi tee 13 maaüksusele.

5.4. Tehnovõrgud

Olemasoleva tootmiskompleksi (sh päikesepark) ja Kubja maaüksusel asuva üksikelamu teenindamiseks asuvad planeeringualal arvukad tehnovõrgud ja -rajatised (alajaamad, keskpinge õhuliin, keskpinge ja madalpinge maakaablid, puurkaev, veetorustikud, isevoolded ja survekanalisatsioonitorustikud, sademeveetorustikud, gaasitorustikud, sidetrassid ja valguskaablid).

Voldi tee 11 maaüksusel asub puurkaev ja pumpla, mis on registrisse kandmata. Oktoobris 2023 on teostatud puurkaevu katsepumpamine, võetud veeproovid ning antud tootlikkuse hinnang. Esialgsete tulemuste põhjal on vesi kõrge enterokokkide sisalduse ja kõrge bakterikolooniate üldkontsentratsiooniga. Samuti on üle piirnormide heljumi, raua ja mangaani kontsentratsioonid. Puurkaevu reostus on eeldatavasti tingitud lekkivatest raketest ja/või manteltorust. Juhul, kui tekib vajadus puurkaevu kasutuselevõtuks tarbe- ja tootmisvee saamiseks eesmärgil, tuleb teostada detailne puurkaevu hüdrogeoloogiline uuring, et teha kindlaks puurkaevu tehniline seisund ning teostada vajadusel kaevu rekonstrueerimistööd. Puurkaevu

tootlikkuse hinnangu põhjal on kaevu maksimaalne võimalik tootlikkus 2,6 l/s ehk 9,5 m³/h.

Kubja maaüksusel asub salvkaev.

Kõik joonistel tähistatud olemasolevad võrgud ei ole kasutusel.

Tootmishoonete soojavarustus toimib kompleksi kuuluva gaasiküttega katlamaja baasil.

Olemas on liitumised elektrivõrgu, sidevõrgu ja gaasivõrguga.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud nii lokaalsete süsteemide abil (puurkaev ja imbpeenar), aga olemas on ka liitumised ühisveevõrgu ja -kanalisatsiooniga.

Ettevõttel on tootmistegevuse käigus vajamineva vee kasutamiseks keskkonnaluba nr L.VV/325861.

Planeeringualal paikneb kaks tuletõrje veevõtukohta – ca 250 m³ suurused mahutid, mille täitmine on lahendatud olemasolevate puurkaevude kaudu.

Planeeringuala läbivad Voldi tee 13 kinnistut teenindav elektri õhuliin ning Arumaa kinnistut teenindav sidekaabel. Raudteepoolses osas ulatub planeeringualale kõrgepinge maakaabel.

5.5. Kitsendused

Planeeringuala piirneb avalikult kasutatava riigitee 14218 Voldi tee ja raudteega, mille 30 m laiused kaitsevööndid ulatuvad planeeritavale alale.

Planeeringualale ulatuvad järgmiste toimivate tehnovõrkude ja -rajatiste kitsendused:

- Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikud ning nende kaitsevöönd 2 m mõlemal pool toru telge;
- Puurkaevu sanitaarkaitseala (10 m) ja hooldusala (10 m);
- Kuni 1 kV õhuliin ning selle kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
- Elektrimaakaabelliin ning selle kaitsevöönd 1m mõlemal pool kaablit;
- Sideehitis (sidekaabel, valguskaabel) ning selle kaitsevöönd 1 m ehitise välisseinast;
- Gaasipaigaldis (gaasitorustik) ning selle kaitsevöönd 1 m mõlemal pool gaasitorustikku;

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub Tartu vald (sh Tabivere alevik) kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega alal (50-100 kBq/m³ interpoleeritud ala). Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Mullastiku kaardi andmetel on maa-alal valdavaks parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega leostunud ja leetjad keskmise raskusega mullad (Ko, KI, KIg).

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala suhteliselt kaitstud ja kaitstud põhjaveega alal, kus reostusohtlikkuse esinemise tõenäosus on madal või väga madal.

Planeeringuala paikneb osaliselt maaparandussüsteemi ehitiste Mäe (maaparandussüsteemi/ehitise kood 21004340020710/001) ja Voldi (maaparandussüsteemi/ehitise kood 21004340020710/002) maa-alal.

Planeeringualal ei esine teadaolevalt loodusvarasid, kaitsealuseid liike ning muinsuskaitselisi objekte.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

6. Planeeringulahendus

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeringuga hõlmatud maaüksustest moodustatakse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid ning määratakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Planeeritud on krundid Mayeri Industries AS-le ning seotud ettevõtetele olemasoleva tootmiskompleksi laiendamiseks ning lisaks uued äri- ja tootmismaa krundid.

Krundistruktuuri kavandamisel on lähtutud olemasoleva hoonestuse ning maa-ala läbiva keskse juurdepääsutee asukohast. Ligipääsud planeeritud kruntidele on maa-ala läbivalt transpordimaalt ning sellelt hargnevalt tupikteelt.

Arvestades, et planeeringuala piirneb loodesuunast elamualadega, on ette nähtud puhverhaljastuse rajamine, et vähendada tootmisaladelt kanduvate võimalike häiringute mõju üksikelamutele. Samuti on elamualade kontaktvööndisse planeeritud kruntidele kavandatud madalam hoonestus. Hoonestuse kõrgus kasvab elamualadest kaugemale planeeritud kruntide (raudtee) suunas.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualasse hõlmatud maaüksustest moodustatakse 16 uut krunti:

- 9 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti äri- ja tootmishoonete püstitamiseks;
- 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt päikesepargile;
- 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt olemasolevale puurkaevule;
- 5 transpordimaa krunti juurdepääsuteede ja kergliiklustee rajamiseks;

Lubatud on kruntide Pos 1 ja 2, Pos 3 ja 4 ning Pos 9 ja 10 liitmine.

6.3. Krundi ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud ehitusõiguse tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind jääb kruntide lõikes vahemikku 35–50% krundi pindalast, maksimaalne kõrgus põhimahul kuni 14 m (üksikelamute kontaktvööndis asuvatel kruntidel kuni 10 m). Erandina on kõrgemana lubatud hoonete tehnoloogilised osad.

Ehitusõigusega määratud hoonete hulka kuuluvad ka 20-60 m² suurused mitteehitusloa kohustuslikud hooned. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud rajada kolm kuni 20 m² suurust väikeehitist ja rajatist, mis võivad asuda ka väljaspool hoonestusala.

Hoonestatavatel kruntidel on lubatud päikesepaneelide paigaldamine nii hoonete katusele, fassaadile kui ka võimalusel maapinnale.

Planeeritud ehitiste kasutamise võimalikud otstarbed (täpsustatakse projekteerimisel):

- 12510 – tööstushooned
- 12513 – keemiatööstuse hoone
- 12516 – kergetööstuse hoone
- 12520 – hoidlad ja laohooned

- 12200 – büroohoone
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned
- 12740 – erihooned (sh katlamaja)
- 22000 – torujuhtmed, side- ja elektriliinid
- 23000 – tööstusehitiste juurde kuuluvad rajatised
- 24220 – laomajandusrajatised

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on üldjuhul vähemalt 4 m, transpordimaaga piirnevas osas üldjuhul 8 m (erandid kruntidel Pos 5 ja 6 seoses olemasoleva hoonestusega). Elamumaadega piirnevate kruntide hoonestusalade kaugus krundipiirist on orienteeruvalt 30 m (puhverala). Väljapoole hoonestusala on ehitusõigusega määratud hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalast väljapoole on lubatud kuni 20 m² suuruste väikeehitiste ehitamine.

Hoonestusalad on planeeritud väljapoole avaliku tee ja raudtee kaitsevööndit (30 m).

Hoonestusalale on lubatud teede, parklate, rajatiste, kraavide ja haljastuse rajamine.

Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.5. Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded

Planeeritud äri- ja tootmishooned moodustavad eraldiseisva tööstusala, mis on olemasolevast tiheasustatud elamualast eraldatud raudteega. Selles tulenevalt on planeeritud tööstusliku iseloomu ja ilmega hoonestuse püstitamine, mille lahendustes peab olema kasutatud kaasaegset ja kvaliteetset tööstusarhitektuuri.

Tabelis 3 on toodud üldised soovituslikud arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 3. Hoonete arhitektuurinõuded

Maksimaalne korruselisus	2 (Pos 7, 9, 10) 3 (Pos 1-6) Kõikidele hoonetele lubatud vajadusel maa-aluse korruse rajamine
Katusekalle	<u>Olemasolevad hooned:</u> 0-25° (põhimahul) Hoone väiksematel lisamahtudel lubatud vajadusel suuremad kalded <u>Uued hooned:</u> 0-20°
Katuse tüüp	lame, kald, viil
Katusekatte materjalid	lahendatakse projekteerimisel
Katusekatte värvus	lahendatakse projekteerimisel
Katuseharja kulgemise suund	Pos 1-5, 9-10 risti või paralleelne juurdepääsuteega (Pos 13) Pos 6 ja 7 määramata

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVA MAYERI INDUSTRIES AS TOOTMISALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202225

Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, betoon, puit, metall, klaas vm kvaliteetne materjal
+/- 0.00	0,1 – 1,0 m maapinnast (absoluutkõrgused täpsustada projekteerimisel)

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, väliruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Hoonete projekteerimisel tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid, vastavalt kehtivale seadusandlusele. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja keskkonda rikastavaid materjale.

Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooned. Kruntidele Pos 1 ja Pos 10 projekteeritavatele hoonetele tuleb Voldi tee äärsetele hooneosadele kavandada esinduslikumad fassaadid.

Elamumaade kontaktvööndis asuvatele kruntidele (Pos 7, 9, 10) ehitamisel tuleb elamute poolsetel hoonefassaadidel kasutada kõrgema arhitektuurse väärtusega lahendusi (materjalid, värvid, liigendus jms). Oluline, et projekteeritav hoone oleks arhitektuurselt sobilik elamute lähedusse ning ei oleks visuaalselt häiriv.

Projekteeritavate hoonete eskiislahendused tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada vallaarhitektiga.

Arvestades, et planeeringuala jääb kõrge radoonitasemega piirkonda, tuleb vajadusel rakendada meetmeid radooni kaitseks, et tagada normidele vastav radoonitase hoones.

Paigaldatavad tehnoseadmed tuleb naabruskonna elamutest (Kooli, Voldi tee 19, Voldi tee 13, Voldi tee 15, Arumaa) ja raudteest ida suunda jäävate elamukinnistute juurest eemale tootmise siseala suunas.

Hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel leevendavate meetmete rakendamine. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Juurdepääs planeeringualale ja kruntidele

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Voldi tee kaudu. Alternatiivne juurdepääs operatiivsõidukitele on võimalik lõunasuunast Anumaa tee pikenduse ning Aiataguse ja Kooli maaüksustel asuva avalikku kasutusse määratud tee kaudu. Alternatiivne juurdepääs üle eramaade on tagatud olemasolevate servituutide ja sundvalduse alusel. Aiataguse ja Kooli maaüksuste kaudu ei ole lubatud juurdepääs planeeritud äri- ja tootmismaa krunte kasutatavatele ja teenindavatele sõidukitele (sh raskeveokid).

Kruntidele juurdepääs on planeeritud planeeringuala läbivate transpordimaade (Pos 13, 15) kaudu, millelt hargneb üks tupiktee (Pos 14) juurdepääsuks kaugemal paiknevale krundile (Pos 7).

6.6.2. Teed ja tänavad

Krundil Pos 13 säilib olemasolev ca 6 m laiune asfaltkattega sõidutee. Kergliiklejatele on täiendavalt planeeritud 2,5 m laiune kõvakattega jalgtee.

Planeeringuala siseselt on näidatud võimalus läbipääsuks kruntide Pos 6 ja 7 kaudu (servituudi seadmise vajadus). Antud läbipääsutee rajamise ja kasutamise õigus on kruntide Pos 6, 7 ja 8 igakordsetel omanikel ning vajadusel tuleb see rajada juurdepääsuks operatiivsõidukitele (vajadust hinnatakse projekteerimisel).

Planeeritud transpordimaad Pos 13, 14 ja 15, mille kaudu on planeeritud juurdepääsud hoonestatavatele kruntidele, jäävad erateedeks ning juurdepääs planeeritud kruntidele ning muud teemaa ehitamise ja kasutamisega seotud õigused ja kohustused lahendatakse servituutidega.

Voldi tee äärse olemasoleva kergliiklustee pikendamiseks on eraldatud transpordimaa krunt Pos 12, kuhu on ette nähtud 3 m laiune kõvakattega kergliiklustee. Krunt Pos 12 antakse üle vallale ja määratakse avalikku kasutusse.

Lõunapiiril asuva olemasoleva kruusakattega tee jaoks moodustatakse eraldi transpordimaa krunt Pos 16, mis korrastatakse ning antakse üle vallale ning määratakse avalikku kasutusse. Antud tee kaudu lahendatakse juurdepääs lõunasuunas asuvale kolmele elamukrundile (Arumaa, Kärma ja Kose). Senine naaberkruntide elanike liiklemine läbi tootmisterritooriumi suletakse ning suunatakse ümber avalikult kasutatavatele Muda ja Anumaa teedele.

6.6.3. Parkimislahendus

Parkimine lahendatakse krundisiselt, transpordimaale (sh riigimaale) parkimist ette ei ole nähtud. Parkimislahendus ja krundisisene liikluskorraldus (sh vajadusel veokite manööverdusalad) tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt reaalsele vajadusele. Parkimisalad tuleb liigendada haljastusega väiksemateks osadeks (sh kasutada parklate haljastuses kõrg- ja madalhaljastust). Peasissepääsude esistele aladele tuleb kavandada esinduslik haljastus.

Projekteerimisel tuleb arvestada piisava suurusega krundisiseste lumevallitamisaladega. Keelatud on lume lükkamine transpordimaale või naaberkinnistule.

Tabelis 4 on toodud sõidukite ja jalgrataste parkimiskohade vajadus lähtudes planeeritud maksimaalsest ehitusõigusest ja suurimast lubatud brutopinnast. Parkimisnormatiivid on vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Põhijoonisel on tähistatud illustratiivsena parkimisalade asukohad. Täpne parkimisalade paiknemine, parkimiskohtade arv ja parkimiskorraldus (sh jalgrataste parkimiskohtade vajadus) lahendatakse projekteerimisel vastavalt projekteeritavate hoonete kasutusotstarbele, kasutaja arvule, reaalsele vajadusele jms.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

Krundi nr	Ligikaudne suletud brutopind	Sõidukite parkimisnormatiiv	Planeeritud sõidukite orient. parkimiskohtade arv krundil (80% T + 20% Ä)	Jalgrataste parkimisnormatiiv	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv krundil (80% T + 20% Ä)
Pos 1	14175 m ²	ärihoonetel 1/90 (sb - m ²)	76	ärihoonetel 1/100 (sb - m ²) 1/10 (töötaja kohta)	85 min 6
Pos 2	12930 m ²	tootmishoonete I (sh laod) 1/250 (sb - m ²)	70		77 min 6
Pos 3	13860 m ²		74	tootmis-	83 min 6

Pos 4	15870 m ²		86	hoonetel 1/200 (sb -m ²) 1/12 (töötaja kohta)	88 min 6
Pos 5	26970 m ²		146		117 min 6
Pos 6	50440 m ²		273		303 min 6
Pos 7	20800 m ²		88		125 min 6
Pos 9	5200 m ²		28		31 min 6
Pos 10	7000 m ²		37		42 min 6

Krundisisesed liiklusalused pinnad (juurdepääsuteed, parklad, platsid) ning kõnniteed on ette nähtud katta kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimisaladel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademevett läbilaskvaid). Katendi valikul tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, et piirata ja ühtlustada sademevee vooluhulkasid.

Projekteerimisel tuleb lahendada ka jalgrataste parkimisalade paiknemine. Tabelis 4 on näidatud standardi kohane normatiivne parkimiskohtade vajadus tulenevalt planeeritud suurimast ehitusõigusest. Jalgrataste parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb anda projekteerimisel vastavalt hoonete kasutamise otstarbele, töötajate arvule jms.

Projekteerimisel tuleb tagada päästetehnika liikumisvõimalused, et oleks tagatud juurdepääs hoonetele igast küljest.

Põhijoonisele on kantud riigitee ja juurdepääsutee ristmiku nähtavuskolmnurgad. Nähtavusalal ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Haljastus ja puhkealad

Hoonestusest ja liiklusalustest pindadest vabaks jääv ala haljastatakse. Hoonestatava krundi haljastusega kaetud ala osakaal krundist on min 10%. Parkimisalad tuleb haljastusega liigendada väiksemateks osadeks. Haljastuses tuleb kasutada lisaks murule ka puid, põõsaid ja puhmaid. Eelistatud on kodumaised liigid ja looduspõhised lahendused. Vältida tuleb liigivaest ja üheülbalist muruplatsidest ja elupuudest koosnevat haljastust. Soovitatav on rajada krundisisesed puhkekohad töötajatele.

Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide ja olemasolevate elamukruntide vahelisele alale on planeeritud puhverhaljastus. Planeeringu põhijoonisel on näidatud kõrghaljastatavad haljaskoridorid, kuhu tuleb rajada rindelise istutusskeemina vahelduvalt erineva kasvukõrgusega leht- ja okaspuid ning põõsaid, et leevendada võimalikke visuaalseid häiringuid ning sõidukite liiklemisest tingitud võimalikke mürähäiringuid.

Raudteega piirnevale alale kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega. Täiskasvanud puude võrad ja juured ei tohi ulatuda raudteemaale. Raudteega piirnevatel aladel on eelistatud väiksemakasvulised ja püramiidja võraga liigid ja sordid.

Planeeringuala läbivale transpordimaale (Pos 13) on kavandatud alleehaljastus. Puudele vajaliku ruumi tagamiseks tuleb vajadusel olemasolev nõva tõsta ümber ja rajada sõiduteele lähemale. Tänavahaljastuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda standardist EVS 939-2:2020

„Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“, mis sätestab nõuded tänava- ja pargipuuistikutele (sh suurus, tüve kõrgus, proportsioon jms).

6.7.2. Piirded

Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide piiritlemine on lubatud kuni 1,5 m kõrguste piiretega, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Planeeringuala lääne- ja edelapiirile kavandatud kõrghaljastatav haljasvöönd on soovitatav jätta vabalt läbitavaks ning aiapiiretega mitte ümbritseda.

6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine

Mayeri Industries AS tootmistegevuse käigus tekkivad jäätmed on peamiselt pakendamiseks pärit papi-, kile- ning olmejäätmed. Ettevõtte tootmisjäätmete sorteerimine, pressimine ja pakendamine toimub tootmisterritooriumil asuvas jäätmejaamas, mis antakse kokkupakitud kujul üle jäätmekäitlejale.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada laiendatavale tootmiskompleksile ning uutele äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks (sh eraldi tööstuslikud jäätmed). Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Lubatud on paigaldada süvamahuteid. Maapealsete konteinerite paigaldamisel on soovitatav need ümbritseda piirde või varjualusega.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide maapinna kõrguste olulist muutmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida planeeritud teedel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud isevoolse reoveekanaliseerimise toimimine ja sademevee ärajuhtimine krundisestele haljasaladele ja sademeveesüsteemi.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

6.9. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud kuni 14 m kõrguse V kasutusviisiga (büroohoone, kuni 3 korrust) ja VI kasutusviisiga (tootmishoone) hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on TP2. Tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud hoonete täpsed mahud, korruselisus ja kasutusotstarbed.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanaliseerimiselahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust.

Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Eraomandis kruntidel (sh transpordimaad) asuvatele olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele on ette nähtud võrguvaldaja kasuks servituudi seadmise vajadus (isiklik kasutusõigus) tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ulatuses.

Põhimõttelised tehnovõrkude lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

6.10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevõrk 13.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-23-00117.

Kogu planeeringuala olemasolevate ja planeeritud äri- ja tootmishoonete orienteeruv veevajadus on ca 40 m³/d, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeringuala ühendamiseks ühisveevärgiga on ette nähtud uue veetorustiku rajamine alates olemasolevast ühisveevärgi torustikust Voldi tee ääres kuni planeeritud krundideni. Igale krundile on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt, mis asub toru ja krundipiiri ristumiskohas. Krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele väljapoole krundi piiri tuleb paigaldada maakraan ning krundi sisse, liitumispunkti lähedusse veemöödukaev.

Kruntidel Pos 5 ja 6 asuva olemasoleva tootmiskompleksi veevarustus on käesoleval hetkel tagatud krundil Pos 6 asuva puurkaevu kaudu. Kruntide Pos 5, 6 ja 7 (olemasolev ja laiendatav tootmiskompleks) veega varustamine on võimalik olemasoleva puurkaevu kaudu ning planeeritud on ka võimalus liitumiseks ühisveevõrguga.

Pos 11 (Voldi tee 11) asuva puurkaevu kaudu tarbe- ja tootmisvee ammutamist ei ole käesoleva planeeringuga kavandatud. Puurkaevu kaudu lahendatakse tuletõrjervee mahuti täitmine.

Ühisveevärgi kaudu on võimalik tagada tuletõrje veevarustus (10 l/s kolme tunni jooksul), mille eelduseks on veetorustiku ringistamine Tuuliku tänaval asuva veetoruga. Veetorustiku ringistamise võimalus on näidatud Pos 5 kaudu, mille vajadus tuleb selgitada välja projekteerimisel. Täpsed ringistatavate veetorustike planeeringuala välised asukohad määratakse projekteerimisel. Orienteeruv ühenduskoht on tähistatud joonisel 3.

6.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud 10-30 l/s 3 tunni jooksul. Täpne kustutusvee vajadus selgub projekteerimisel, kui on selgunud projekteeritavate hoonete mahud ja kasutamise otstarbed.

Planeeringuala keskel asub olemasolev tuletõrje veevõtukoht (mahuti, 250 m³), millega on tagatud kustutusvesi 20 l/s 3 tunni jooksul. Mahuti täitmine on võimalik krundil Pos 11 asuvast puurkaevust, kust on rajatud veetorustik mahutini. Puurkaevu hinnanguline tootlikkus on kuni 2,6 l/s ehk 9,5 m³/h.

Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on kavandatud järgmised võimalused:

1. Olemasolevast veevõtukohest krundil Pos 13 tuleb rajada päästeauto pumbaga survestatavad ja tuletõrjehüdrantidega varustatud veetorustikud.

2. Planeeringuala kruntidele rajada lisaks olemasolevale veevõtukohale täiendavad tuletõrje veevõtukohad – looduslikud tiigid või maa-alused mahutid, millega oleks tagatud nõuetekohane veevõtukohta kaugus ja kustutusvee kogus. Mahutite täitmine on planeeritud kinnistusesest veevõrgust. Orienteeruvad veevõtukohad on tähistatud joonisel 5. Veevõtukohtadele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.
3. Ühisveevärgi torustikule paigaldatavate hüdrantide kaudu on võimalik tagada tulekustutusvett kuni 10 l/s. Selle eelduseks on veetorustiku ringistamine Tuuliku tänava olemasoleva veetoriga. Ringistamine on võimalik krundi Pos 5 kaudu.

Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on tähistatud kõik alternatiivid tuletõrje veevarustuse tagamiseks (sh hüdrantide orienteeruvad asukohad). Täpsed lahendused tuleb anda projekteerimisel.

6.10.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevärk 13.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-23-00117.

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 40 m³/d.

Planeeritud kruntidelt reovee ärajuhtimiseks on kavandatud transpordimaa kruntidele uus isevoolne reoveekanaliseerimine, mis ühendatakse Voldi tee ääres asuva olemasoleva ühiskanalisatsioonitorustikuga.

Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt (toru ja kinnistu piiri ristumiskohas) ning planeeritud krundipiiridest väljapoole ühiskanalisatsiooniga ühendustorule on ette nähtud proovivõtukaev. Juhul, kui kõrguslikult ei ole võimalik planeeritud kruntidelt reovett isevoolselt planeeritavasse ühiskanalisatsioonitorustikku juhtida, tuleb kavandada krundisisesed reoveepumplad, mis hakkavad kuuluma kinnistu omanikele.

Olemasoleval tootmiskompleksil (Pos 5 ja 6) on olemasolev ühendus ühiskanalisatsiooniga planeeringuala kagunurgast, mille kasutamise võimalus säilib.

Kui tarbimiskohaks on ettevõtte, mille tegevuse käigus on oht, et ühiskanalisatsiooniga satub nõuetele mittevastavat reovett, tuleb kinnistule (enne reoveekanaliseerimise liitumispunkti) rajada täisautomaatne KHT sensoriga automaatsiibri sõlm. Sõlme eesmärk on automaatselt sulgeda kinnistu kanalisatsioonitoru, kui KHT sisaldus reovees ületab ettenähtud piirmäära. Kui tarbimiskohta on tulevalt tootmistevõime iseloomust ette nähtud eelpuhastus, tuleb sensor ja siibrisõlm rajada pärast eelpuhastust.

Planeeritud kruntidelt ärajuhitava reovee puhastamiseks tuleb võrguvaldajal laiendada olemasolevat reoveepuhastit. Kõik vajalikud kulutused, mis on vajalikud teha planeeringualal tekkiva reovee vastuvõtmiseks ja puhastamiseks tasub arendaja võrguvaldajale arendamistasuna.

6.10.4. Sademevesi

Planeeringuala kruntidelt (sh transpordimaalt) sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud avatud kraavidest ja tiikidest ning sademeveetorustikest kombineeritud süsteem (vt joonis 6).

Krundisiseselt on soovitatav võimalikult suur osa katustelt kogunevast sademeveest juhtida otse pinnasesse (haljastatavatele aladele) ja kraavidesse, sh kasutada soovitatavalt ka parkimisaladel vett läbilaskvaid katendeid. Krundisiseselt liiklusalustelt pindadelt ja platsidelt kokkukogutav sademevesi tuleb enne sademeveetorustikku või -kraavi suunamist puhastada õli- ja liivapüüduris. Igale krundile on lubatud ainult üks max Ø110 toruühendus

sademeveekanalisatsiooni või -kraaviga. Vajadusel tuleb võtta kasutusele krundisisesed äravoolu aeglustavad viibelahendused.

Planeeringualalt tekkivad orienteeruvad sademevee kogused on antud tabelis 5.

Tabel 5. Sademevee kogused

Krundi nr	Kasutamise sihtotstarve	Maksimaalne katusepind (m ²)	Ligikaudne liiklusalune pind (m ²)	Vooluhulk (l/s)	Kogus (m ³ /a)
POS 1	äri- ja tootmishoone	4725	2300	295	5546
POS 2	äri- ja tootmishoone	4310	2300	265	4956
POS 3	äri- ja tootmishoone	4645	2300	290	5452
POS 4	äri- ja tootmishoone	5290	2700	335	6432
POS 5	äri- ja tootmishoone	11050	6400	730	13505
POS 6	äri- ja tootmishoone	25220	11800	1545	29664
POS 7	äri- ja tootmishoone	10400	4500	620	11222
POS 9	äri- ja tootmishoone	2650	1200	165	2904
POS 10	äri- ja tootmishoone	3500	1400	205	3485
POS 11	puurkaev-pumpla	50	420	20	380
POS 12-16	teemaa (sõidutee+ kergliiklustee)	-	9300	332	5378

Kruntidelt sademevee ärajuhtimine ja puhastamine tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normidele ja seadusandlusele. Tagatud peab olema suublasse (Pulgaoja) juhitava sademevee vastavus saastesisalduse piirväärtustele.

Juhul, kui kõrguslikult ei ole võimalik planeeritud kruntidelt sademeveett isevoolselt sademeveetorustikku või -kraavi ära juhtida, tuleb kavandada vajadusel krundisisesed sademeveepumplad koos mahutitega.

Sademevesi on võimalik koguda planeeringualalt kokku krundil Pos 6 asuvasse kõige madalamasse kohta (tiigid, mahutid) ning pumbata piki krunte Pos 6 ja 15 idasuunda, raudtee alt läbi Pulgaojja. Planeeringualavälise sademeveetorustiku asukoht ning täpne suubumiskoht eesvoolu (Pulgaoja) lahendatakse projekteerimisel. Orienteeruv lahendus näidatud joonisel 6. Projekteerimisel tuleb hinnata eesvoolu juhitavaid sademeveekoguseid ning teostada vajadusel eesvoolu puhastamine ja süvendamine vajalikus lõigus. Antud tegevused on arendaja kulul.

Planeeringualale kavandatud avatud kraavide abil on vajadusel võimalik lahendada maa-ala kuivendamine, sh olemasoleva läbilõigatava maaparandusdrenaaži ja uue krundisisesse kuivendusdrenaaži ühendamine planeeritud kraavi. Planeeritud äri- ja tootmismaa krunte läbivatele kraavidele ja tiikidele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus kõikide planeeritud hoonestatavate kruntide kasuks.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud. Välistada tuleb kruntidelt liigvee valgumine naaberkinnistutele, transpordimaale ning riigiteele ja raudteele.

Planeeringuga kavandatud sademeveelahendus on põhimõtteline. Näidatud on võimalus kraavide ja torustike rajamiseks ning reserveeritud selleks vajalik maa. Täpsed võimalused ja lahendused sademevee ärajuhtimiseks tuleb anda projekteerimisel (sh avatud või suletud

süsteem, dreanaaži- või sademeveetorustiku, kraavide, tiikide, mahutite ning pumpla asukohad ja dimensioonid).

Sademevee käitlemise alternatiivid (sh suubumine eesvoolu) on näidatud joonisel 6.

6.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 29.11.2023 tehnilised tingimused nr 463811.

Krundil Pos 6 asub olemasolevat ja laiendatavat tootmiskompleksi (Pos 5, Pos 6) ja päikeseparki (Pos 8) teenindav alajaam.

Uute planeeritud kruntide ja tootmishoonete perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt ca 1500 A (ca 250 A krundi kohta), mis tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeringualale on ette nähtud uued komplektalajaamad, mille võimalikud asukohad on tähistatud tehnovõrkude joonisel. Vajaduse korral on lubatud planeerida täiendavaid alajaamu. Alajaamade toide on planeeritud 15 kV maakaabelliiniga krundil Pos 6 asuvast Metsalao alajaamast (JP19057). Olemasolevast ja uutest alajaamadest on planeeritud kruntidele eraldi fiidritena ringtoiteliinina 0,4 kV maakaabelliinid.

Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud krundipiirile (teemaale) mitmekohalised 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid, mis peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Krundil Pos 7 (Kubja maaüksus) asuv olemasolev õhuliin, mis teenindab olemasolevat hoonestust, on võimalik likvideerida krundi Pos 7 ühendamise järgselt uude planeeritavasse elektrivõrku. Voldi tn 7 maaüksuse olemasolev liitumispunkt tõstetakse vajadusel ümber uude planeeritud elektrivõrku.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine nii hoonete katusele, fassaadile kui ka võimalusel maapinnale. Asukoha valikul tuleb arvestada, et need ei oleks keskkonnas visuaalselt häirivad või domineerivad ning ei pimestaks naaberalade elanikke ja möödujaid.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (sh tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid).

6.10.6. Soojavarustus

Olemasoleva tootmiskompleksi (Pos 5 ja 6) soojavarustus on tagatud lokaalse katlamaja baasil, mille kütteallikana on kasutusel gaas.

Uute planeeritud kruntide soojavarustus on ühe võimalusena võimalik lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuenergia põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujatele mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus.

Alternatiivse võimalusena on planeeritud ühinemine gaasivõrguga, milleks on Gaasivõrk AS väljastanud 16.11.2023 tehnilised tingimused nr 3-6/274-23.

Planeeringualal asuvad AS-le Gaasivõrk kuuluvad gaasipaigaldised, mille asukoht tuleb edasise projekteerimise käigus täpsustada ning teostada välimöödistus.

Planeeritud kruntide gaasiga varustamiseks on planeeritud B-kategooria gaasitorustik alates Voldi teel ja Jaama teel (Tiigi tänav) asuvast olemasolevast B-kategooria magistraaltorustikust

(torusiku ringistamine). Ühenduskohad on tähistatud joonistel 3 ja 5. Gaasitorustiku ühendamine Jaama teel asuva olemasoleva torustikuga on võimalik krundi Pos 4 kaudu (servituudi seadmise vajadus).

Planeeringuala läbib olemasolevat tootmiskompleksi (Pos 5 ja 6) teenindav gaasitorustik, mis kuulub maaüksuse omanikule. Planeeringuga on näidatud antud torustikule uus võimalik liitumispunkt transpordimaa krundile Pos 14 planeeritud gaasivõrguga. Olemasolevast liitumispunktist ümbertõstetava gaasitorustiku, mis jääb transpordimaaale, võib rajada AS Gaasivõrk raamlepingu partner ja torustik jääb kuuluma pärast AS-le Gaasivõrk. Ehitusprojekti koostamisel määratakse täpselt, milline osa jääb tarbijale kuuluv ja milline AS-le Gaasivõrk. Krunte Pos 5 ja 6 teenindava olemasoleva gaasitorustiku ümbertõstmise vajadus ja liitumispunkt uuel võrgul ning planeeritud uute kruntide liitumispunktide asukohad tuleb täpsustada ehitusprojektiga.

Perspektiivse võimalusena on lubatud Tabivere aleviku kaugküttevõrgu laiendamine planeeringualale.

Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda edasisel projekteerimisel.

6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) väljastanud 21.11.2023 tehnilised tingimused nr TT2350.

Voldi teel asub olemasolev valguskaablivõrk ning sidekaev 099K23, milles kaablimuhv 099M16. Antud sidekaevust on planeeritud uus sidekanalisatsioon kuni planeeritud krundideni. Sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator selgub hilisemal projekteerimisel.

Sidekaevust 099K23 on olemasolev sideühendus (valguskaabel) kruntidel Pos 5 ja 6 asuvale tootmiskompleksile, mis on vajadusel võimalik ühendada ümber uude rajatavasse sidevõrku. Vajadus ja võimalused ümberühendamiseks tuleb täpsustada projekteerimisel. Võimalik ühenduskoht on tähistatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Täpsemad tehnilised nõuded sidevõrgu projekteerimiseks on toodud tehniliste tingimuste dokumendis (vt Lisad).

6.11. **Servituutide vajaduse määramine ja avalik kasutus**

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek teeservituutide seadmiseks, et võimaldada juurdepääs planeeritud kruntidele eraomandisse jäävate transpordimaaade kaudu. Planeeritud võimalikud servituudialad on tähistatud joonistel 3 ja 5.

Olemasolevad kehtivad teeservituudid ja sundvaldused jäävad kehtima.

Planeeringuala läbivatele olemasolevatele tehnovõrkudele, mis on võrguvaldajate hallata, jääb kehtima asjaõigusseadusest tulenev võrgu talumiskohustus või kehtiv isiklik kasutusõigus. Planeeritud tehnovõrkudele ja -raajatistele, mis jäävad hoonestatavatele kruntidele ja eraomandisse jäävatele transpordimaaadele on ette nähtud võrguvaldaja kasuks servituudi seadmise vajadus kaitsevööndite ulatuses.

Planeeritud krundid Pos 12 ja 16 antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse. Jaama tee 3 (77301:002:3150) kinnistut läbiv juurdepääsutee on ette nähtud määrata avalikku kasutusse läbi isikliku kasutusõiguse või sundvalduse seadmise.

Tabelis 6 on täpsemalt näidatud servituutide seadmise vajadus, mis on seotud erakruntidele seatava õigusega juurdepääsude või tehnovõrkude rajamiseks ja kasutamiseks. Servituutide seadmise vajadus ja ulatus täpsustada planeeringu realiseerimisel.

Tabel 6. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Pos 13, 14	Pos 1-10	Valitseva kinnisaja igakordsel omanikul on õigus kasutada üle teeniva kinnisaja kulgevat sõiduteed, jalgteed ning tehnovõrke ja -rajatise (sh tuletõrje veevõtukohad).
Pos 6, 7, 14, 15	Pos 5, 6, 7	Valitseva kinnisaja igakordsel omanikul on õigus üle teeniva kinnisaja rajada, kasutada ja hooldada sõiduteed ja sellega seotud muid rajatise (sh jalgteed, tehnovõrgud ja -rajatise, tuletõrje veevõtukohad).
Jaama tee 3 (77301:002:3150)	Tartu vald	Avalikku kasutusse määratav tee. Valitseva kinnisaja igakordsel omanikul on õigus üle teeniva kinnisaja rajada, kasutada ja hooldada sõiduteed.
Pos 6-10, 13, 14, 16 Jaama tee 3 (77301:002:3150) Same tee (77301:002:0263) Partsi (77301:002:3400)	Sademeveesüsteemi valdaja	Sademeveesüsteemi valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisaja kulgevat sademeveesüsteemi (sh torud, kraavid, tiigid, mahutid, pumpla).
Pos 8	Gaasivõrgu valdaja Veevõrgu valdaja Sidevõrgu valdaja Elektrivõrgu valdaja	Gaasi-, vee-, side- ja elektrivõrgu valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja kulgevaid tehnovõrke.
Pos 4, 5, 12-16	Tehnovõrkude valdajad	Planeeritud tehnovõrkude valdajatel on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja kulgevaid tehnovõrke (sh tuletõrje veevõtukohad).
Pos 11	Voldi tee 13 (79601:001:2231)	Valitseva kinnisaja igakordsel omanikul on õigus kasutada ja hooldada üle teeniva kinnisaja kulgevat juurdepääsuteed.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee ja raudtee kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud maaparandussüsteemi maa-alal, mis on reguleeritud maaparandusseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud puur- ja salvkaevu sanitaarkaitsealas ja/või hooldusalas, mis on reguleeritud veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise ja gaasipaigaldise kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;

6.14. Maaparandussüsteem

Planeeringuala paikneb osaliselt maaparandussüsteemi ehitiste Mäe (maaparandussüsteemi/ehitise kood 21004340020710/001) ja Voldi (maaparandussüsteemi/ehitise kood 21004340020710/002) maa-alal. Põllumajandus- ja Toiduameti andmetel teenindavad planeeringualal paiknevad dreanažisüsteemid ainult käsitletavat detailplaneeringu ala ega mõjuta naabermaaüksuste maaparanduse toimimist, mistõttu planeeringualale jäävaid dreene säilitada pole vaja.

Planeeritud kruntide maa sihtotstarbe muutmisel maatulundusmaast äri- ja tootmiskaaks ning transpordimaaks, loetakse maaparandusseaduse (MaaParS) § 51 lg 4 alusel maaparandussüsteemi kasutusotstarve nendel kinnisasjadel maa sihtotstarbe muutmise järgselt lõppenuks.

Projekteerimisel tuleb täpsustada olemasolevate dreanažitorustike asukohad ning hinnata dreanaži läbilõikamisest tulenevat mõju naabermaaüksustele (nt loodesuunas asuvad elamumaad). Vajadusel tuleb läbilõigatavad torustikud ühendada ümber ning võimalusel suunata planeeritud kraavidesse. Täpsed lahendused antakse projekteerimisel.

Planeeritavalt teemaalt ja kruntidelt kokkukogutud sademevett ja muud vett (sh heitvett) olemasolevasse dreanažitorustikku suunata ei tohi (MaaParS § 47 lg 4). Väljaspool maaparandussüsteemi kokkukogutud vee maaparanduse eesvoolu või kuivenduskraavi suunamise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga (MaaParS § 53).

6.15. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Mayeri Industries AS tegeleb loodussõbralike (sertifitseeritud) toodete tootmisega. Olemasolevas tootmiskompleksis ei toimu toorme tootmist, vaid sisseostetava tooraine kokkusegamine ja pakendamine. Lisaks toodetakse taara tootmise seadmetega preformidest plastpakendeid. Planeeringu üheks eesmärgiks on olemasoleva tootmise laiendamine ning uute sobivate äri- ja tootmishoonete püstitamine, et võimaldada uudsete toodete väljatootamist, tootmist, pakendamist, ladustamist jms. Teiseks planeeritakse äri- ja tootmiskaaks krundid uutele ettevõtetele võimaliku välise keskkonnamõjuta äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringu algatamise eelselt on koostatud KSH eelhindang (Alkranel OÜ, august 2022), mille eesmärk oli selgitada välja detailplaneeringu lahenduse elluviimisega kaasnev võimalik oluline keskkonnamõju ja selle ulatus. Eelhindangu tulemustele tuginedes saab kokkuvõtvalt väita, et planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlike ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei ole näha kaasnevaid negatiivseid mõjusid paikkonna maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjaveele), õhule ja kliimale. Eelhindamise käigus ei tuvastatud olulise negatiivse mõjuga eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.

6.15.1. Üldised nõuded

Eesti Looduskaitse Infosüsteemi EELIS-e andmetel planeeringualal ega selle vahetul mõjualal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitstavate liikide leiukohti. Lähim kaitstavate liikide elupaik (veelendlane (Myotis daubentonii), pargi-nahkhiir (Pipistrellus nathusii) ja tiigilendlane (Myotis dasycneme)) jääb planeeringualast ca 50 m kaugusele teisele poole raudteed. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Voorema linnuala (EELIS kood RAH0000069) ja Vooremaa järvede loodusala (RAH0000137) jäävad üle 0,6 km kaugusele. Arvestades oma paiknemist ja mõjusid ei ohusta kavandatav tegevus eeldatavalt kaitstavaid liike ega Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärke ega terviklikkust.

Planeeringualal ei asu maavarasid, põhjavesi on suhteliselt kaitstud ning alale ei ulatu ohtlike ettevõtete ohualasid. Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel (2022) on Tabivere alevikus radooniriskiks märgitud 50-100 kBq/m³, mida loetakse kõrgeks radooniriskiks.

Planeeringualal asuv olemasolev käitis omab keskkonnaluba L.VV/325861 (tootmiseks lubatud põhjavee kogus kuni 18 000 m³ aastas). Kui planeeringu lahendusega muutub ressursikasutus või käitise keskkonnamõju, tuleb vajadusel taotleda keskkonnaloa muutmist.

Krundil Pos 11 asuvast olemasolevast puurkaevust ei ole planeeritud olme- ja tootmisvee ammutamist. Juhul kui soovitakse antud puurkaev kasutusele võtta, tuleb see seadustada. Seadustamise eelduseks on kaevu geofüüsikaline uuring, puurkaevu rekonstrueerimise projekt ja rekonstrueerimine.

Enamus veest kasutatakse toodetavates toodetes ning reoveepuhastisse jõuab peamiselt olmevesi ning masinate jms pesuveed. Tootmisprotsessis reovett ei teki. Tööstusliku reovee juhtimisel ühiskanalisatsioonivõrgu reoveepuhastisse võib esineda liiga suures kontsentratsioonis pindaktiivseid aineid, tekitades puhastusjaamas tööhäireid. Selleks on paigaldatud vahemahutid, et reovett ühtlasemalt puhastisse juhtida. Perspektiivis oleks vajalik reovee eelpuhasti paigaldamine.

6.15.2. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladestada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Tehnoloogilised ja olmejäätmed tuleb koguda eraldi konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Vastavalt Eesti põhjavee kaitstuse kaardile jääb planeeringuala suhteliselt kaitstud ja kaitstud põhjaveega alale, kus reostusohutikkuse tase on madal. Olemasolevate ja planeeritud hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub ühisvõrkude kaudu. Krundisestest vee-

ja kanalisatsioonisüsteemide nõuetekohasel rajamisel ja kasutamisel ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinna- ja põhjaveele.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega jääkreostusobjekte. Planeeringuga ei kavandata ohtlikke objekte ega tegevusi.

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Tuleb kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Soovitav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine, et vähendada kanalisatsiooni või suublasse juhitavaid sademevee koguseid.

Arvestades eeltoodut ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasneva vee või pinnase reostuse teket.

6.15.3. Müra ja vibratsioon

Planeeritud tegevuse tagajärjel ei ole oodata müra- ja vibratsioonitaseme olulist suurenemist piirkonnas.

Tootmisega seotud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tehnoseadmetega, mis võivad tekitada häiringuid piirnevale elamualale. Tuleb tagada, et tootmiseseadmete tekitatav müra ei leviks hoonetest väljapoole, samuti mitte väliterritooriumile. Müra tekitavad tehnoseadmed tuleb kavandada elamualadest kaugemal piirnevatesse hooneosadesse (sh tehnoseadmete välised agregaadid). Kui kavandatava tegevusega võib kaasneeda eeldatav oht ülenormatiivse müra tekkeks, tuleb müra tekitavate tehnoseadmete asupaikade projekteerimisel läbi viia müralevi modelleerimine, et määrata mürahäiringuid leevendavad meetmed. Vajaduse korral on lubatud müratõkkeseinte või -barjääride rajamine, mis on krundi valdaja kohustus.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad ehitusaegseid häiringuid, arvestades kavandatavaid ehitusmahte, on tegu lühiajalise tegevusega. Seega võib ehitustegevusega kaasnevaid häiringuid pidada lühiajalisteks ja mööduvaks. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkaid ehitustöid.

Tulenevalt raudtee lähedusest, tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Samuti võivad planeeringualale kanduda riigitee liiklusest kanduvad häiringud. Vajadusel tuleb projekteerimisel rakendada leevendavaid meetmeid. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta AS Eesti Raudtee ja Transpordiamet endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

6.15.4. Õhukvaliteedi nõuded

Õhusaaste osas kavandatavast tegevusest tulenevat õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist oodata ei ole. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude rajamise etapis ning on ajutise iseloomuga. Teataval määral võib õhusaastet tekitada ka riigiteed ja raudteed läbiv liiklus, mille mõju tootmisterritooriumile on eeldatavalt marginaalne.

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsi ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

6.15.5. Pinnase radoonisisaldus

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa 1 kohaselt ning Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel asub Tartu vald kõrgendatud radooniriskiga alal. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks tööruumides tuleb projekteerimisel arvestada kõrgendatud radooniriskiga ning meetmetega radooni kaitseks.

6.16. **Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud**

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ja pärandkultuuri objektid, miljöoalad ja väärtuslikud maastikud, millele võiks kavandatav tegevus mõju avaldada. Seetõttu ei avaldada planeeritud tegevus olulist kultuurilist mõju.

Planeeritud äri- ja tootmisalad on nii ruumiliselt kui ka logistiliselt soodsas asukohas, olles ümbritsetud olemasolevatest tootmishoonetest ning toimivast tehnilisest taristust (teed, tehnovõrgud). Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning keskkonna visuaalses ilmes – hoonestamata looduslik rohumaa asendub uue hoonestusega. Lokaalne maastikuilme küll muutub, kuid seda võib pidada sobivaks, kuna tootmisalade laienemisega moodustub terviklik ja kompaktselt hoonestatud tööstusala, mis on ressursisäästlikum (juurdepääsuteed, tehnovõrgud) võrreldes üksikult keskkonnas paiknevate tootmiskomplekside rajamisega.

Tootmisalade arendamine mõjub piirkonna arengule ja inimeste heaolule positiivselt, luues uusi töökohti ning vähendades seeläbi elukoha ja töökoha vahelise pendelrände sagedust. Piirkonna jätkusuutlik areng tõstab olemasoleva keskkonna väärtust ka elukeskkonnana, mis omakorda tõstab ka kinnisvara väärtust.

Kavandatav tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute maakasutust ega loo eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks. Planeeringualaga piirnevatele üksikelamutele võimalike häiringute leevendamiseks on ette nähtud kõrghaljastatud puhvertsoonide rajamine.

Eeldatavalt ei põhjusta uute äri- ja tootmishoonete püstitamine olulist negatiivset sotsiaalmajanduslikku mõju.

6.17. **Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVA MAYERI INDUSTRIES AS TOOTMISALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202225

omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Koostatavad projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeritud juurdepääsuteede, kõnniteede, tänavahaljastuse, välisvalgustuse ja teiste tehnovõrkude (edaspidi Rajatised) rajamine toimub arendaja ja Tartu valla vahel juba sõlmitud ning planeeringu rakendamiseks sõlmitava realiseerimise lepingu alusel. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike Rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete rajamise tingimuseks.

Eraomandisse jäävatele maaüksustele (transpordimaad, äri- ja tootmiskaad) kavandatud sademeveesüsteemide, tuletõrje veevõtukohtade, tänavavalgustuse ning teede toimimiseks ja korrashoiuks tuleb luua vastav MTÜ.

Transpordiameti tingimused:

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

AS Eesti Raudtee tingimused:

- Detailplaneeringu realiseerimisel (sh ehitustegevuse käigus) tuleb tagada masinate ja muude mehhanismide raudteemaale mittedahtumine.
- Vastavalt EhS §73 lõikes 4 sätestatule on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele.
- Raudteemaale ja/või raudtee kaitsevööndisse rajatiste kavandamisel tuleb detailplaneeringu realiseerimise korral ehitusprojektide koostamise etapis taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.

Elluviimise tingimused ja tegevuskava:

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Transpordimaa kruntide Pos 12 ja 16 tasuta võõrandamine vallale peale maakorralduslike toimingute teostamist. Pos 12 ja 16 peavad olema vallale võõrandatud enne mistahes uue hoone ehitusloa väljastamist planeeringualale. Enne Pos 16

- võõrandamist ja avalikku kasutusse määramist tuleb krundile jääv sõidutee korrastada.
3. Eraomandisse jäävatele transpordimaa ja tootmismaa kruntidele juurdepääsuservituudi (Pos 11, 13, 14, 15) seadmine.
 4. Olemasolevate hoonete ning rajatiste korrastamine ehitisregistris. Kõik olemasolevad hooned ja rajatised peavad olema kantud ehitisregistrisse ning lammutatud hooned kustutatud registrist enne kui jätkatakse planeeringu realiseerimist. Ehitisregistri korrastamine on eelduseks uutele rajatistele ja hoonetele ehituslubade väljastamisel.
 5. Rajatistele tehniliste tingimuste taotlemine ja projekteerimine ning vajadusel eraomandis olevate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis. Planeeringualale jäävad ning planeeringulahendusega funktsionaalselt seotud, kuid planeeringuala välised ette nähtud teed ja rajatised (s.h kavandatud puhverhaljastus) tuleb projekteerida terviklikult koos tehnovõrkude ja haljastusega.
 6. Ehituslubade taotlemine Rajatiste ehitamiseks kogu detailplaneeringu ala ulatuses (teed, vesi, kanal, elekter, side, tänavavalgustus, tuletõrjeveresi, sademevesi).
 7. Rajatiste (sh teed koos haljastusega, tänavavalgustus, tehnovõrgud, sademeveesüsteemid kuni eelvooluni) väljaehitamine kuni liitumispunktideni ning kasutuslubade väljastamine. Puhverhaljastuse rajamine. Krundile Pos 12 planeeritud kergliiklustee rajamine kuni krundile Pos 13 kavandatud kergliiklusteeni. Krundile Pos 12 kavandatud kergliiklustee teine osa (Pos 13 juurepääsutee ja Voldi tee 15 vaheline lõik) tuleb rajada hiljemalt viimasele hoonestamata äri- ja tootmismaa krundile (Pos 1, 2, 3, 4, 7, 9 või 10) ehitusloa taotlemise ajaks. Väljaehitatud rajatised ja istutatud puhverhaljastus on eelduseks hoonete ehituslubade väljastamisel.
 8. Ehituslubade taotlemine hoonetele. Olemasolevatele hoonetele, mis on olemas enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist eelpool toodud punktid 2-7 ei rakendu.
 9. Kasutuslubade väljastamine hoonetele. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et kõik muud kohustused on täidetud. Antud tingimus ei rakendu hoonetele, mis on olemas enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringu realiseerimine on lubatud etapiviisiliselt (vt joonis 6). Etapiviisilise realiseerimise eelduseks on kogu arendusala ulatuses terviklikult läbi projekteeritud rajatiste (teed, kergliiklus- ja kõnniteed, tehnovõrgud ja -rajatised) projektlahendused.

Alljärgnevalt on antud põhimõtteline jaotus etappideks, mida on lubatud täpsustada planeeringu realiseerimisel (sh etappide järjekord). Lubatud on kogu arendusala ehitusõiguse terviklik realiseerimine ühes etapis või mitu erinevat etappi korraga.

I Etapp: Pos 5, 6 ja 8 realiseerimine

Pos 12 ja 16 võõrandatakse tasuta vallale. Säilivad I etappi kuuluvate kruntide olemasolevad ühendused tehnovõrkudega ning juurdepääsud olemasolevate sõiduteede (Pos 13, 15, 16) kaudu. Planeeringualale ning planeeringualast väljapoole jäävad, kuid planeeringulahendusega funktsionaalselt seotud teed ja rajatised tuleb projekteerida terviklikult koos tehnovõrkude ja haljastusega kogu planeeringuala ulatuses. Planeeringuala teenindavatele tehnovõrkudele ning rajatistele peab olema väljastatud ehitusload enne mistahes uue hoone ehitusloa väljastamist. Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et välja on ehitatud ning kasutusload väljastatud antud etapi krunte teenindavatele tehnovõrkudele ning rajatistele. I etapis tuleb välja ehitada krundile Pos 13 planeeritud kergliiklustee ja Pos 12 planeeritud kergliiklustee lõik kuni

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVA MAYERI INDUSTRIES AS TOOTMISALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202225

Pos 13 krundile planeeritud kergliiklusteeni ning kruntidele Pos 6, 7, 9, 10, 11, 14 ette nähtud puhverhaljastus.

II Etapp: Pos 1-4, 9-10 realiseerimine

Kruntidele Pos 1-4 ja Pos 9-10 kavandatud hoonetele ehituslubade väljastamise eelduseks on, et hooneid teenindavatele rajatistele on väljastatud ehitusload. Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et kasutusload on väljastatud nimetatud krunte teenindavatele tehnovõrkudele ning rajatistele.

III Etapp: Pos 7 realiseerimine

Krundile Pos 14 planeeritud sõidu- ja kõnnitee ning Pos 7 teenindava juurdepääsu ja tehnovõrkude rajamine, mis on krundile Pos 7 planeeritud hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks. Pos 7 realiseerimine on võimalik ka varasemas etapis, mille eelduseks on nõuetekohaste krunti teenindavate rajatiste väljaehitamine.

JONISED (eraldi failidena)

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVA MAYERI INDUSTRIES AS TOOTMISALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202225

Joonis 1. Aukohaskeem

Joonis 2. Tugiplaan

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVA MAYERI INDUSTRIES AS TOOTMISALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202225

Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem

Joonis 4. Põhijoonis

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVA MAYERI INDUSTRIES AS TOOTMISALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202225

Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused

Joonis 6. Sademevee käitlemise skeem

Joonis 7. Etapid

VALIPROJEKT

TABIVERE ALEVIKUS ASUVA MAYERI INDUSTRIES AS TOOTMISALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202225

Joonis 8. Illustratsioon (koostamisel)