

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Gren Tartu AS

**Möllatsi külas asuva Möllatsi turbatootmisala maaüksuse osaala  
detailplaneeringu**

**LÄHTEÜLESANNE**

## **Möllatsi külas asuva Möllatsi turbatootmisala maaüksuse osaala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE**

### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Gren Tartu AS (registrikood 10641763) esindaja Jaak Tuksam.

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostamise töögruppi peab lisaks olema kaasatud, veemajandusalase pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener (minimaalselt tase 7).

### **3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Planeeringu eesmärgiks on rajada Möllatsi külas asuvale Möllatsi turbatootmisala maaüksusele (kü tunnus: 79403:002:0689, sihtotstarve 100% turbatööstusmaa, pindala ca 218 ha) päikeseenergia tootmispark võimsusega ligikaudu 72 MW. Samuti määrata elektritootmiseks ning salvestamiseks vajalike rajatiste asukohad ning nende ehitamise ja kasutamise tingimused. Planeeringuga antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 172 ha (vt. joonis 1).

Möllatsi turbatootmisala maaüksus on praegu kasutusel turbatootmisalana, kus soovitakse turbatootmine lõpetada ning taastada paarikümne aasta jooksul sookooslus. Soo taastamise kõrvaltegevusena plaanitakse alale rajada päikeseпарк. Tegemist on uudse lähenemisega, kus märgala koosluse taastamine ja PEJ rajamine toimub samaaegselt.

Möllatsi turbatootmisala maaüksus kuulub Eesti Vabariigile ning seda haldab Maa- ja Ruumiamet.

Planeeringualale jäävad mitmed kitsendusi põhjustavad objektid, muu hulgas: maaparandussüsteemi eesvool koos kaitsevööndiga, II ja III kaitsekategooria kaitsealuste taimede kasvukohad, tehnorajatistest tulenevad piirangud ning veekaitsealused piirangud.

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jääb Möllatsi turbatootmisala hajaasustusega alale, turbatööstuse maa-ala juhtfunktsiooniga maa-alale ning ühtlasi ka mäetööstuse maa-ala juhtotstarbe all mõistetakse kehtiva kaevandamiseloaga mäeeraldise ja selle teenindusmaad.

Möllatsi turbamaardla jääb tervikuna Tartu maakonnaplaneeringus 2030+ määratud rohevõrgu alale, täpsemalt riigi tasandi tugialale. Ka Tartu valla üldplaneeringu järgi paikneb Möllatsi turbamaardla pea tervikuna rohevõrgustiku tugialal. Tartu valla üldplaneeringu peatükk 6.7. seab rohevõrgustiku alale jäävate maa-alade kasutus- ja ehitustingimused. Muu hulgas tuleb üldplaneeringu kohaselt igal juhul arvestada roheline võrgustik jääks toimima. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade (tehispiindadega hõlmamata alad) osatähtsus katastriüksusel langeda alla 90%;

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt tuleb päikeseпаркide püstitamisel eelistada väheväärtuslike alade ja inimkasutusest väljalangenud alade (nn brownfield) kasutamist. Otstarbekas on nende kavandamine nt väheviljakatel põllumajandusmaadel, väheväärtuslikel karjamaadel, elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvatel lagedatel ja vähemetsastel aladel, kasutusest väljas tööstusaladel, tootmishoonete katustel, parklates jms. Võrku müümise eesmärgil rajatavate päikeseпаркide püstitamine ei ole lubatud väärtuslikul maastikul, rohelises võrgustikus, väärtuslikul põllumajandusmaal ja metsamaal. Väärtuslikul maastikul, rohelises võrgustikus, väärtuslikul põllumajandusmaal ja metsamaal võib päikesepargi rajada olemasolevate hoonete päikeseenergiaga varustamiseks.



Planeeritav ala

katastrirüksuse piir

KOVI piir

[illegible]

#### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

3



Tartu valla energia- ja kliimakava;

Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee>);

Tartu valla jäätmehoolduseeskiri (Tartu Vallavolikogu määrus 26.08.2021 nr 9);

Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

Möllatsi külas asuva Möllatsi turbatootmisala maaüksuse (79403:002:0689) osaala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (Alkranel OÜ, 2025)

Planeeringu koostajal on kohustus järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

## **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi jms. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis ([geoarhiiv.tartuvald.ee](http://geoarhiiv.tartuvald.ee)).

## **PLANEERINGUGA ESITADA:**

### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, õuealade kaugused ning võimalik visuaalne mõju neile
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda

### **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed;
- planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.

### **5.3. Ruumilise arengu eesmärgid**

- planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks;
- planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.

### **5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Moodustada tootmismaa, tehnorajatiste maa ning vajaduse korral transpordimaa sihtotstarbega krundid.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-ala).

### **5.5. Kruntide ehitusõigus**

Planeeringulahenduse välja töötamise käigus mitte ette näha hoonete püstitamist. Vajaduse korral kavandada ehitusõigus päikesepargi teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamiseks. Planeeringulahenduses näidata ning kirjeldada päikesepaneelide rajamise ala. Planeeringus kirjeldada paigaldatavate paneelide tüüpi ning tehnoloogiat.

- krundi kasutamise sihtotstarbed –tee ja tänava maa, tootmismaa, tehnorajatiste maa

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

### **5.6. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

Planeeringualale mitte kavandada hoonete rajamist v.a elektritootmise ja salvestamise tarvis. Lubatud on elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste (päikesepaneelid, alajaamad, akupangad, inverterid ja muu vajaliku) püstitamine.

- Planeeringuga määrata lubatud ehitiste kasutamise otstarbed
- Määrata rajatiste (päikesepaneelide) suurim lubatud kõrgus ja muud vajalikud ehituslikud- ja kujunduslikud tingimused.

### **5.7. Kruntide hoonestusala määramine**

Hoonestusala ei määrata. Selle asemel määrata päikesepaneelide rajamise ala. Samuti kirjeldada vajalikke tehnoloogilisi ühendusi, joonistel näidata vajaduse korral ka väljapoole planeeringuala jäävad trasside kulgemised, kui need on planeeringu elluviimiseks vajalikud ning planeeringulahendusega funktsionaalselt seotud.

### **5.8. Liikluskorralduse põhimõtted**

- esitada liikluskorraldus ja juurdepääsud avalikult kasutatava teeni;
- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad.

### **5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades sookoosluse taastamise eesmärgi. Planeeringu koostamise käigus tuleb täpsustada ning välja tuua, kui suur peab olema looduslike alade osatähtsus moodustatavatel katastriüksusel.

- piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Esimese eelistusena kavandada piirded vaid eluohtlikele objektidele (nt trafod, alajaamad, salvestid vms) eraldatakse taradega. Laiemate alade tarastamise vajadusel, ulatus ja võimalused (sh vähemalt 100 m laiused ühenduskoridoride asetused) määratleda koostöös ulukite ehk loomade liikumisi (vt eraldi meede) kaardistava erialaspetsialistiga. Piirdeaedade ja maapinna vahele jätta min 20...30 cm ruum või jätta aedadesse ulukiavad (20x20 või 30x30 cm (ca 10 m ulatuses), iga 50 m tagant). Aia äärde võib selleks sobivatesse kohtadesse rajada loomade väljahüppekohti (tara siseküljele) ning istutada ka kohalikke (roni)taimi.

- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine) põhimõtted.

Planeeringulahenduses tuua välja, kuidas säilitada-luua rohevõrgustiku toimimiseks vajalikud tingimused.

- Kirjeldada päikesepargi hoolduseks, remondiks ja likvideerimiseks vajalikud meetmed/tingimused.

### **5.10. Ehitistevahelised kujud**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

#### **5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus;
- lubatud või keelatud lahendused rajatiste tehnovarustuse tagamisel.
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Planeeringu koostaja peab taotlema tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt.

Kirjeldada tingimused paneelide ning neid teenindavate ehitiste ja rajatiste paigaldamiseks soomaastikus, märgalal.

#### **5.12. Keskkonnatingimuste seadmine**

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine.
- Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

#### **5.13. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipis vältida servituutide määramise vajadust.

#### **5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti standard EVS 809- 1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

#### **5.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Täpsustada planeeringuga.

#### **5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

#### **5.17. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

#### **5.18. Üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Detailplaneeringu koosseisus esitada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

### **6. Vajalikud uuringud**

- Detailplaneeringu menetluse käigus tuleb koostada Möllatsi turbatootmisala korrastamisprojekt, mis määrab päikesepargi rajamisele eelnevad, opereerimise aegsed ja selle kasutuse lõpu järgsed korrastustingimused. Korrastamisprojekt peab kajastama ka meetmeid, mis toetaksid rohevõrgustiku tugiala toimimist.
- Turbamaardla ala korrastusprojekti koostamise faasis koguda andmeid rohevõrgustiku tuumalal liikuvate loomade kohta (nt minimaalselt kahel aastajal), sh määratlemaks reaalseid võimalikke konfliktitsoone päikesepargi rajamiseeldusega alal ja selle piirialadel.

Korrastusprojekti valmimise järgselt, lähtudes ka päikesepargi haldamise aegsest veetasemest, tuleb analüüsida minimaalselt tarastatavatele aladele ning avatud aladele kohalduvaid nõudeid, samuti

haljasalade, toetamaks loomastiku elutingimusi, hooldusnõudeid. Tegevusi peab läbi viima ulukite ehk loomade liikumisi kaardistav/hindav erialaspetsialist.

#### **7. Lähteseisukohtade muutmine**

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavolikogud on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

#### **8. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid**

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000;
5. Tehnovõrkude planeering M 1:1000;
6. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad 3D joonised.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad. Vajaduse korral võivad mõõtkavad ka nõutust erineda, kui see tagab jooniste selguse ja arusaadavuse. Planeeringu põhijoonise ning tehnovõrkude joonise võib esitada ka ühel joonisel.

#### **9. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

#### **10. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks**

Detailplaneering esitada enne kooskõlastamist põhilahenduse ja tehnovõrkude läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Keskkonnaametiga;
- Riigimetsa Majandamise Keskusega;
- Luunja Vallavalitsusega
- Transpordiametiga
- Maa- ja Ruumiametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega  
Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte.

#### **11. Detailplaneeringu vormistamine**

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul .asice (joonised pdf ja dgn ja/või dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal.

#### **12. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks üks eksemplar paberkandjal ning digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute andmekokku esitamise nõuetega.