

Töö number
Tellija

2017-0086

Tartu Vallavalitsus

Haava tn 6, 60512 Tartu vald

Telefon: +372 5300 599; e-post: tartuvv@tartuvv.ee

Registrikood: 75006486

Huvitatud isik

AS Tartu Graanul

Pelleti, Tila küla, 60532 Tartu vald

Telefon: +372 5359 9993; e-post: info@ka.ee

Registrikood: 12681488

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki 34, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

Stadium

ESKIIS

Kuupäev

27.08.2018

Pelleti, Väike-Kivestiku ja Veski kinnistute detailplaneering



Algatatud: 18.10.2017
Vastuvõetud:
Kehtestatud:

Projekti nr 2017-0086

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki 34
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Sisukord

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	5
1.1.	Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded	5
1.2.	Planeeringu koostamise alused	5
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1.	Planeeritava ala kontaktvöönd	7
2.2.	Planeeritav ala	8
2.3.	Kehtivad kitsendused	9
3.	PLANEERINGULAHENDUS.....	10
3.1.	Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine.....	10
3.2.	Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded	10
3.3.	Teede liiklus ja parkimiskorraldus.....	11
3.4.	Keskcond ja haljastuse põhimõtted	11
3.5.	Tehnovõrgud ja -rajatised	12
3.5.1.	Veevarustus- ja kanalisatsioon	12
3.5.2.	Elektrivarustus.....	13
3.5.3.	Sidevarustus	13
3.5.4.	Soojavarustus.....	13
3.6.	Tuleohutuse tagamine.....	13
3.7.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	15
5.	PLANEERINGU VASTAVUSE ANALÜÜS.....	16
5.1.	Vastavus algatamise tingimustele.....	16

JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvöönd
3. Tugijoonis
4. Põhijoonis

KOOSKÕLASTUSED

MENETLUSDOKUMENDID

LISAD

Planeeringu koostamisel osalesid

Detailplaneering koostati koostöös Tartu Vallavalitsuse, AS Tartu Graanul ning Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

Tartu Vallavalitsus

Tartu Graanul AS

Kaido Parv

juhatuse liige

Skepast&Puhkim OÜ:

Piret Kirs

projektijuht, planeerija

Triin Lepland

planeerija

Marju Kaivapalu

keskkonnaekspert

Kati Kraavi

tehnik

1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

Planeeringuga kavandatakse Tartu Graanuli AS tööstusala laiendamine Pelleti, Väike-Kivistiku ja Veski maaüksustele. Alale planeeritakse rajada pelletitootmise liin ning laiendada puidu järeltootmisega seotud tootmisala, kavandatakse saematerjali kuivatamise laiendamist ning lisaks kavandatakse elektri- ja soojuste koostootmisjaama.

Peale algatamist on katastris seisuga 15.02.2018 registreeritud muudatus seoses katastriüksusega Kivvestiko (79403:002:0299). Katastriüksusele on nüüd määratud lähiaadress Väike-Kivistiku (kat. nr 79403:002:0299). Seoses sellega on käesoleva planeeringu nimetus „Pelleti, Väike-Kivistiku ja Veski kinnistute detailplaneering.“

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

Vastavalt Tila külas asuvate Pelleti, Väike-Kivistiku ja Veski maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise korralduse lähteülesandele on planeeringu koostamise eesmärgiks Pelleti, Väike-Kivistiku ja Veski maaüksustele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine olemasoleva tootmistegevuse laiendamiseks ja koostootmisjaama rajamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringu koostamise käigus haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Planeeringu ülesanded on:

- Kinnistute liitmine
- Veski ja Väike-Kivistiku maaüksuse sihtotstarbe muutmine
- Ehitusõiguste määramine
- Liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine
- Keskkonkakaitsete abinõude ning vajalike kitsenduste määramine

Kavandatav planeering on üldplaneeringu kohane. Kehtiva üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon on Tila küla käsitletavas piirkonnas tootmismaa ja ärimaa (tähistus TT/B). Juhtfunktsioon on määratud segakasutusala. Üldplaneeringu kontekstis mõeldakse selle all: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad, büroo- ja kontorihoonete maad ning tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Äri- ja tootmismaa arendamise ning kasutamise põhimõttena on üldplaneeringus sätestatud, et kõik senised olemasolevad äri- ja tootmismaad säilivad ja eesmärgiks on olemasolevate tootmismaa intensiivsem kasutusele võtmine ning täiendavate tootmismaa reserveerimine. Tootmismaa peab eraldama elamualadest kaitsehaljastusega, et tagada puhvertsoonid tootmise ja elumumaa juhtfunktsiooniga alade vahel. Üldplaneeringus ei ole määratletud Tila küla tootmismaa ja ärimaa segafunktsiooniga alal ei minimaalseid/maksimaalseid kruntide suuruseid, hoonete lubatavaid maksimaalseid kõrgusi, hoonete suurimaid ehitisealuseid pindalaid jne. Kõik need parameetrid lahendatakse konkreetsete detailplaneeringutega, arvestades planeeringuala paiknemist, suurust, kuju jne.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Tila külas asuvate Pelleti, Kivvestiko ja Veski maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, Tartu Vallavalitsuse korraldus nr 514 (18.10.2017).

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Tartu Valla üldplaneering, kehtestatud Tartu Vallavolikogu 03.09.2008 otsusega nr 102;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;

- Tartu valla arengukava;
- Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneering, kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008 otsusega nr 13.

Planeeringu teostamisel koostatud uuringud:

- Topo-geodeetilised mõõdistustööd, ELKER RMT OÜ, Töö nr Tartuv-176-GA, 15.09. 2016.a

2. Olemasolev olukord

(Vt joonis 2 „Kontaktvöönd“ ja 3 „Tugijoonis“)

2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Tartu valla kaguosas Tila külas tiheasustusalal. Tartu linna piirist jääb planeeringuala ca 4,7km ning Valla administratiivsest keskusest, Kõrvekülast, ca 1,5km kaugusele.

Planeeritav ala asub arenevas äri- ja tootmismaa kruntide piirkonnas. Planeeritavast alast loodesse jääb Jõhvi-Tartu-Valga tee nr 3. Põhjast, lõunast ja läänest on planeeritav ala ümbritsetud valdavalt põllumaaga. Kirdes piirneb ala elamumaaga, kus lähim elamu jääb Väike-Kivistiku kinnistust ca 35m kaugusele. Planeeritavast alast kagusse jäävad peamiselt lao- ja tootmishooned.

Pelleti kinnistu piirneb järgnevate kinnistutega:

- idast Kuuseladva (79403:002:1501, tootmismaa)
- kagust Petersi (79403:002:0721,maatulundusmaa)
- edelast Kuusikuveere (79403:002:0943, tootmismaa)
- läänest sõidutee ja Thea (79403:002:0021,maatulundusmaa)
- loodest sõidutee ja Levari (79403:002:0326, tootmismaa)
- põhjast Väike-Kivistiku (79403:002:0299, maatulundusmaa) ja Saare (79403:002:0137, elamumaa)

Väike-Kivistiku kinnistu piirneb:

- põhjast Lepiku (79403:002:0847, maatulundusmaa) ja Kalda (79403:002:0846, maatulundusmaa)
- idast Saare (79403:002:0137, elamumaa)
- lõunast Pelleti (79403:002:0663, tootmismaa)
- läänest Levari (79403:002:0326, tootmismaa)

Veski kinnistu piirneb:

- kirdest sõidutee ja Kalda (79403:002:0846, maatulundusmaa)
- idast sõidutee ja Levari (79403:002:0326, tootmismaa)
- kagust sõidutee ja Pelleti (79403:002:0663, tootmismaa)
- lõunast Thea (79403:002:0021,maatulundusmaa)
- edelast Tehnoringi tee 33 (79403:002:1418, tootmis- ja ärimaa)
- loodest Tehnoringi tee (79403:002:1390, transpordimaa)
- põhjast Tehnoringi tee 37 (79403:002:1419, tootmis -ja ärimaa) ja Pajusoo (79403:002:1389, transpordimaa)

Kontaktvööndisse jäävate maaüksuste ja kruntide suurused varieeruvad, kus maatulundusmaad jäävad vahemikku 9000m² kuni 15ha, tootmismaad 3236m² kuni 1,14ha ning tootmis ja ärimaade suurused valdavalt 6000m² Lähim elamumaa on suurusega 12999m².

Planeeritava ala lähialale jäävad järgmised detailplaneeringud:

Koostamisel olevad planeeringud

- Tila külas asuva Väike-Kivistiku maaüksuse detailplaneering – algatatud 24.05.2018 Tartu vallavalitsuse korraldusega nr 439

Kehtestatud detailplaneeringud:

- Mihkli maaüksuse ja lähiala detailplaneering, kehtestatud vallavalitsuse otsusega 03.08.16 nr 370. Planeeritud on 9 äri-ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ning 2 transpordimaa krunti;

- Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneering, kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008a. otsusega nr 13. Planeeritud on 27 äri- ja tootmismaa krunti , 4 transpordimaa krunti ja 2 alajaama krunti;
- Pajuveere ja Tärmiääre kinnistute detailplaneering, kehtestatud 14.09.2011a. korraldusega nr 311. Planeeritud on 8 äri- ja tootmismaa krunti;
- Väike-Kuusiku, Viilhalli, Käänutaguse, Tagaserva ja Kivipealse maaüksuste detailplaneering, kehtestatud Tartu Vallavolikogu otsusega 17.10.2007 nr 187. Planeeringu eesmärk tööstuspargi rajamine. Planeeritud on 9 tootmismaa ning 3 transpordimaa krunti.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud alaga piirnevate olemasolevate tootmishoonete kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Käesolev planeeringulahendus haakub piirnevate tootmis- ja ärimaa kruntidega ning antud planeeringulahendus laiendab arenevat tootmis- ja äripiirkonda.

2.2. Planeeritav ala

Planeeringuala pindala on ca 6,0ha, mis hõlmab tervenisti Veski , Pelleti ja Väike-Kivistiku kinnistuid ning osaliselt kinnistute vahele jäävat Kuusesoo teed. Planeeritav ala on valdavalt tasane, lõuna suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad 59,46 ja 64,04 m vahele. Kõrgem koht (absoluutkõrgus ca 65,94 m) on tuletõrje veevõtumahuti Pelleti kinnistul.

Planeeritavat ala läbib Kuusesoo tee, mis on valla tee ning millelt toimub ka juurdepääs planeeritavatele kinnistutele. Kuusesoo teest lõunapoole jääb valdavalt rohumaaga kaetud Veski kinnistu, põhjapoole jäävad aga Väike-Kivistiku ning Pelleti kinnistud. Väike-Kivistiku on hoonestamata ning tegemist on hetkel põllumaaga. Pelleti kinnistu on hoonestatud Tartu Graanul OÜ-le kuuluvate lao-ja tootmishoonete ning silomahutitega. Pelleti kinnistu on valdavalt kõvakattega, maaüksuse keskele jääb tuletõrje veemahuti.

Ehitisregistri (EHR) andmetel jäävad Pelleti kinnistule järgmised hooned¹:

- Tootmishoone (EHR kood 104030479)
- Pumbamaja (EHR kood 104030480)
- Katlamaja (EHR kood 104030482)
- Puidukuivati (EHR kood 104030483)
- PVC hall (EHR kood 120817425)
- Katlamaja/pressiruum (EHR kood 120306304)
- Teraviljahoidla (EHR kood 120244881)

Lisaks hoonetele jäävad Pelleti kinnistule registreeritud rajatistena laoplatz ja tõstukite liikumisteed (EHR kood 220306305) ning puidukuivati plaatvundament (EHR kood 220799528)

Tabel 1. Planeeringualale ulatuvad kinnistud.

Adress	Katastri tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Pelleti	79403:002:0663	3.03 ha (sh ehitiste alune maa 3774 m ²)	Tootmismaa 100%
Väike-Kivistiku	79403:002:0299	9771 m ²	Maatulundusmaa 100%
Veski	79403:002:0367	2,02 ha	Maatulundusmaa 100%
Kuusesoo tee	-	-	-

¹ Ehitisregistri väljavõte 28.06.2018

2.3. Kehtivad kitsendused

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendusi põhjustavad objektid:

- Tiheasustusala, (Tartu valla Üldplaneeringu kohaselt);
- Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk, maaparandushoiuala, KUUSISOO;
- Sideehitis maismaal, Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus, kaitsevöönd 1m kummalegi poole trassi;
- Sideehitis maismaal, Telia Eesti AS, kaitsevöönd 1m torustiku välimisest mõõtmest;
- Elektrimaakaabelliin, KÕRVEKÜLA:PQR, Elektrilevi OÜ, kaitsevööndi koridor 2m;
- Maagaasi jaotustorustik Kõrveküla B3, AS Eesti Gaas kaitsevöönd 1m torustiku välimisest mõõtmest;
- Komplektalajaam HEKA 2SB 1600: Tartu Graanul, kaitsevöönd 2m ümber alajaama;
- Alajaam "Tartu Graanuli JP", kaitsevöönd 2m;

3. Planeeringulahendus

(vt joonis nr 4 „Põhijoonis“)

Detailplaneeringuga liidetakse Pelleti ja Väike-Kivistiku kinnistud. Detailplaneeringuga määratakse Pelleti, Väike-Kivistiku ja Veski moodustatavatele kruntidele ehitusõigus olemasoleva tootmistegevuse laiendamiseks ja koostootmisjaama rajamiseks, lahendatakse vajalikud juurdepääsud ja tehnovõrkude lahendused, seatakse keskkonnatingimused.

3.1. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Planeeritava ala puhul on tegemist ühe tootmismaa ning kahe maatulundusmaa maaüksusega.

Planeeringuga nähakse ette Pelleti ja Väike-Kivistiku kinnistute liitmine, millega moodustub 40 121m² suurune tootmismaa krunt. Detailplaneeringu liikides määratakse moodustatava krundi sihtotstarbeks elektrienergia tootmise ja jaotamise maa (OE), soojusenergia tootmise ja jaotamise maa (OS) ning tootmishoone maa (TT). Sihtotstarbe protsentuaalne jaotus vastavalt vajadusele.

Veski kinnistust moodustatakse kaks krunti. Üks krunt (Pos 01) suurusega 1327m² on ette nähtud transpordimaa kergliiklustee tarbeks (LT). Teine moodustatav krunt (Pos 02) suurusega 18 919m² on ette nähtud tootmismaa, kus detailplaneeringu liikides määratakse krundi sihtotstarbeks elektrienergia tootmise ja jaotamise maa (OE), soojusenergia tootmise ja jaotamise maa (OS) ning tootmishoone maa (TT), kus sihtotstarbe protsentuaalne jaotus on vastavalt vajadusele.

3.2. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Kavandatud tegevuse eesmärk on tootmisterritooriumile soojuse ja elektri tootmise koostootmisjaama rajamine ja olemasoleva pelletitehase laienemise võimaldamine.

POS 1 – ehitusõigust ei määrata

POS 2 - Detailplaneeringuga määratakse maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks 4000 m². Planeeringualale on lubatud rajada kuni kuus hoonet (alla 20 m² ehitised kaasaarvatud), mille kõrgus maapinnast võib maksimaalselt olla 20 m. Korstnakõrgust ei määrata ning vastavalt lennundusseaduse §35 kui korstna kõrgus jääb alla 45m, ei kohaldu sellele lennuohutusnõudeid.

POS 3 – Ala maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 10 000m². Lubatud hoonete arv alal on 10 hoonet maksimaalse kõrgusega 12m maapinnast.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist ja vajalikest tuleohutuskujadest. Planeeringuala joonistele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida uute hoonete asukohta arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Joonisele on kantud võimalike erinevate ehitiste asukohad, mida võib aga hoonestusala piires muuta. Kõik planeeritavad hooned peavad jääma määratud hoonestusala piiridesse, väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Planeeritavate tootmishoonete välisviimistlus- ja katusekatte materjale ei määratleta. Küll aga on keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder jmt). Samuti ei määratleta hoonete lubatud katusekallete vahemikku ega korruselisust, kuna need võivad sõltuda hoones asetsevast tehnoloogilisest seadmest. Hooned tuleb projekteerida selliselt, et need häiriks keskkonda võimalikult vähe ja sobituksid välisilmele ümbritseva piirkonnaga.

Piirete ehitamine ei ole kohustuslik. Piirete lubatud maksimaalne kõrgus 2,2m. Keelatud on uute piirete rajamine, mis on läbipaistmatud. Rajatavad piirded peavad värvilt ja tüübilt sobituma ümbritseva keskkonnaga. Võimalusel kasutada võrkaia/keevispaneel lahendusi koos haljastusega, et vähendada visuaalset mõju lähipiirkonnale.

3.3. Teede liiklus ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale toimub Kuusesoo teelt. Tegemist on valla teega, millel puudub katastriüksus. Olemasolev juurdepääs alale säilib. Täpsed mahasõidu parameetrid ning asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Liikluslahenduse projekteerimisel tuleb arvestada suuremõõtmeliste autode juurdepääsuga, milledele vajalik tagada 15m pöörderaadius. Kogu krunte teenindav parkimislahendus peab mahtuma ära oma krundile (sh ka manööveralusala). Täpsemad liiklusvoode mahud selguvad järgneva planeerimisstaadiumi käigus.

Kuusesoo tee ääres kergliiklustee puudub. Tagamaks jalakäijate liiklusohutus on Veski kinnistust moodustatud eraldi transpordimaa krunt. Moodustatav kergliiklustee krunt on loogiline jätk naaber kinnistul asuval kergliiklustee jaoks väljakrunditud maa-alale. Kergliiklustee täpse asukoha ning liikluskorralduslike vahendite kasutus määratakse projekteerimise käigus.

Autodele on parkimiskohad ette nähtud planeeringualal kõvakattega kaetud alal. Täpne parkimislahendus lahendada koos arhitektuurse projektiga, kui on teada hoonete asukoht ja hoonete brutopinnad.

Vastavalt Eesti Vabariigi Linnatänavate standardile (EVS 843:2016) tuleb arvutuslik parkimiskohtade arv planeeringualal kokku 233 kohta (normatiiviks on võetud tööstusettevõtte ja ladu väikeelamute alal, ka laialdane tootmismaa linna äärealal näitajaga 1/90 (parkimiskohtade arv /suletud brutopinna kohta)).

$$\text{POS1 } 6000 \times \frac{1}{90} = 66,6$$

$$\text{POS2 } 15000 \times \frac{1}{90} = 166,6$$

Planeeringuala tegelik parkimiskohtade vajadus kokku on maksimaalselt 50 kohta.

Valdavalt on planeeringualal tegemist suurte laopindadega, kus töötajate arv on väike. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoonete konkreetsele kasutusotstarbele ja vajadusele.

3.4. Keskkond ja haljastuse põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga koos algatati ka keskkonnamõtjude strateegiline hindamine. Eelnevalt on koostatud keskkonnamõtju strateegiline eelhindang, milles järeldati, et planeeringuga kavandatav võib avaldada mõju pinna- ja põhjaveele ja õhukvaliteedile kuna ei ole teada, millist tehnoloogiat planeeritakse kasutada ning milline on kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus.

KSH aruande koostamise käigus analüüsitakse potentsiaalset müratasemete tõusu mõju ning antakse hinnang õhusaaste mõjude osas. Müratasemete modelleerimisel võetakse arvesse koosmõju ka teiste tootmisalade rasketranspordiga ning välisõhusaaste modelleerimisel võetakse arvesse koosmõju teiste tootmisalade saasteallikatega. Antakse hinnang pinnasele ja hinnatakse keskkonnareostuse esinemise võimalikkust planeeringualal.

Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava tegevuse leevendamiseks:

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada tööstusmürale kehtestatud piirväärtusi. Hoonete projekteerimisel vajadusel tagada arhitektuursete võtetega ülenormatiivse või häiriva müra leviku piiramine väljapoole krundipiire.
- Katlamaja projekteerimisel tagada piisavad hajumistingimused (tagada vajalik korstna kõrgus).
- Valgustuse projekteerimisel ja rajamisel mitte tekitada valgusreostust.
- Ehitustööd ja kinnistu aktiivne kasutamisaeg planeerida tööpäevadele ning päevasele ajale. Öisel ajal ehitustegevust ja kinnistu aktiivset kasutamist mitte kavandada.

- Ehitusprojekti koostamisel lahendada ka haljastuse projekteerimine. Haljastusprojekti koostamisel näha haljastatavale alale müra ja tolmu levikut piirav haljastus, soovitatavalt kõrghaljastus. Võimalusel kombineerida haljastus piirdeaiaiga.

Planeeritava alal ega selle lähipiirkonnas ei ole roheline võrgustiku alasid ega kõrghaljastust. Lähim kaitseala on Raadi looduskaitseala (KLO1000640), mis paikneb planeeringuga kavandatava tegevuse alast umbes 2,3 km kaugusel lõuna ja edela pool ning on seega piisavalt eraldatud välistamiseks igasugused otsesed või kaudsed olulised mõjud.

Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus puudub. Planeeringuala on enamjaolt kavandatud kõvakattega. Valla üldplaneeringu kohaselt peab peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist krundi haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma minimaalselt 20% üldpindalast, millest omakorda kõrghaljastuse osakaal 10%. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtade ja kaitsevöönditega.

Planeeringualas asuvalle krundile POS 3 on Saare maaüksuse piiri äärde ette nähtud rajada kõrghaljastus, et tekiks puhvertsoon laohoonete ja kõrval oleva elamumaaga. Haljastuse valikul arvestada liikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikutingimusi.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

3.5. Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu staadiumis peale detailplaneeringu eskiisi koostamist kohalikus omavalitsuses. Tehnovõrkude lahendus koostatakse vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

3.5.1. Veevarustus- ja kanalisatsioon

Planeeringualal puudub ühisveevõrk, -kanalisatsioon ning sademevee kanalisatsioon. Planeeringuala kasutuselevõtt tootmismaana toob endaga kaasa tuletõrje, tehnoloogilise- ja olmevee kasutamise tootmises ja hoonetes. Vajalik on reovee ära juhtimine.

Olemasolev veevarustus on tagatud Kivikuusiku maaüksusele jäävast puurkaevust. Kavandatava tegevuse eeldatav keskmine vee tarbimine on 1 m³/h ning maksimaalne 10 m³/h (millest 6 m³/h on vajalik tuletõrjevesi). Eeldades, et koostootmisjaam töötab 24 h ööpäevas on keskmine vee tarbimine kuni 24 m³/ööpäevas. Tegelik veetarbimise vajadus selgub projekteerimise käigus.

Käesolevalt kogutakse tekkiv reovesi olemasolevasse reoveekogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Eeldatav reoveevooluhulk 1m³/h, mistõttu on vajalik liituda ühiskanalisatsioonitorustikuga ja lokaalsete lahenduste kasutamine on keelatud.

Sademevesi

Planeeringuala loodeosa (Veski kinnistu) jääb 1969.a. rajatud Kuusisoo maaparandusehitisüsteemi (väline tunnus 2104420020100002) reguleeriva võrgu alale.

Vajalik on sademevee torustiku rajamine. Kinnistul koguneva sademevee allikaks on hoonete katused ning kõvakattega parkla ja plats.

Täpne planeeritava kinnistu sademeveelahendus ja täpsustatud vooluhulgad antakse edasiste projekteerimise etappide käigus ja lahendatakse koos vertikaalplaneerimisega. Kõrval olevatele maaüksustele sademevett juhtida ei tohi. Suurema kui 10-kohalise parkla puhul, tuleb reostusohu vältimiseks paigaldada õlipüüdur.

3.5.2. Elektrivarustus

Olemasolevate hoonete ja seadmete elektrivarustus on tagatud alal asuvatest alajaamadest ja trafodest.

Alal asub alajaam ja keskpingejaotla. Alajaama sisenevad Elektrilevi OÜ keskpingekaaablid

Kavandatavate hoonete ja rajatiste ühendused planeeritakse projekteerimise staadiumis elektri maakaabelliinidega alal asuvatest alajaamadest, trafodest.

Elektrijaama võrguühenduse tootmissuunaline võimsus 3000 kW ja tarbimissuunaline 4000kW.

Elektriliinidel peab olema tagatud normide kohane kaitsevöönd. Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate liinide kaitse või vajadusel teostada liinide ümbertõstmine.

3.5.3. Sidevarustus

Kuusesoo teel on välja ehitatud sidetrass. Planeeringualal on sideühendus on vajalikul määral tagatud.

Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate liinide kaitse või vajadusel teostada liinide ümbertõstmine.

3.5.4. Soojavarustus

Planeeringuga kavandatud ala küttelahenduseks on lokaalne soojavarustus oma katlamaja või koostootmisjaama baasil.

3.6. Tuleohutuse tagamine

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus ning EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus. Hoonete ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017.a vastu võetud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh nõuetega Eesti Standardi st EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded, mille kohaselt peab tagatud olema päästetehnika juurdepääs hoone kõikidele külgedele ja arvestada tuleb päästetehnika raskusega (min 25 t), päästetehnika laiusega (min 3.5 m) ja pööramisraadiusega (min 12 m).

Kuna planeeringualal liiklevad sõltuvalt ala kasutusotstarbest veokid, siis on tagatud ka tuletõrjeauto liikumiseks vajalik liikumisruum ning ilmastikukindel katend.

Hoonete tulepüsivusklassiks on määratud TP2.

Pelleti kinnistul asub 260m³ suurune tuletõrje veemahuti, mis tagab tuletõrjevee vooluhulga 20l/s 3h jooksul.

3.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu realiseerimisel kujuneb planeeringualast heakorrastatud ja aktiivse kasutusega ala.

Planeeritava ala turvalisuse tagamise meetmed:

- krundi piirile on lubatud rajada piirdeaed;
- vältida tiheda ja kõrge piirde rajamist, et säilitada piirkonna ülevaatlikkus;
- säilitada tänavavalgustus ja projekteerimisel lahendada kinnistu valgustus;

- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (prügikastid, tõkkepuud, märgid, valgustid);
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- piirata sissepääsu territooriumile peale tööaja lõppu;
- tagada ala turvalisus ka peale tööaja lõppu. Turvatunnet tõstab näiteks nähtavate valvekaamerate paigaldamine territooriumile ning territooriumi sulgemine;
- hoida planeeritav ala korras.

Turvalisuse tagamise meetmete määramisel on lähtutud Eesti Vabariigi standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

4. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu elluviimise tegevuskava etapid: detailplaneeringuga ette nähtud katastriüksuste moodustamine, teede- ja tehnovõrkude projekteerimine, servituudilepingute sõlmimine, hoonete projekteerimine, ehitusõiguse realiseerimine.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate, omavalitsuse ja krundi omaniku vahel.

5. PLANEERINGU VASTAVUSE ANALÜÜS

5.1. Vastavus algatamise tingimustele

- 1) *Planeeringualal kruntimist ei toimu. Lubatud on kruntide liitmine.*

Osaliselt arvestatud. Veski kinnistust on välja krunditud ala kergliiklustee moodustamiseks. Pelleti ja Väike-Kivistiku kinnistud on ette nähtud liita;
- 2) *Kruntide ehitusõigus: sihtotstarve T, Ä;ehitusaalne pindala 40% krundi pinnast; suurim lubatud kõrgus 20m.*

Arvestatud;
- 3) *Määrata arhitektuurinõuded: korruselisus 2, katusekalle 0-20, kastuse tüüp, materjal, värv kohustuslik ehitusjoon jne.*

Arvestatud, tingimused lisatud seletuskirja p.3.2.;
- 4) *Sätendada tingimus, et väljapoole hoonetusala on hoonete püstitamine keelatud.*

Arvestatud, kirjutatud seletuskirjas;
- 5) *Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.*

Näidatud on teemaa-ala piirid, juurdepääsude asukohad lubatavad pöörded, liikluskorralduslikud põhimõtted. Eraldi moodustatud krunt kergliiklusteele; Täpsemad liiklusvoode mahud selguvad järgneva planeerimisstaadiumi käigus.

Tehtud on parkimismormatiivi arvutus vastavalt standardile, mille tulem ei vasta käesoleval ajal reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoonete konkreetsele kasutusotstarbele ja vajadusele. Parkimine on ette nähtud omal krundil.
- 6) *Haljastuse heakorra põhimõtted*

Alal puudub olev kõrghaljastus, kui ette on nähtud haljastuse rajamine 20% ulatuses krundi pindalast kus kõrghaljastuse osakaal minimaalselt 10%. Haljastuse lahendit täpsustatakse detailplaneeringu staadiumis;

Uute piiretena on keelatud läbipaistmatud piirded. Piirete rajamine ei ole kohustuslik.
- 7) *Tehnovõrkude ja -rajaliste asukohad*

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus antakse detailplaneeringu staadiumis peale tehniliste tingimuste laekumist võrgu valdajalt;
- 8) *Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel realservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiis vältida servituutide määramise vajadusest.*

Arvestatakse detailplaneeringu staadiumis;
- 9) *Määrata jäätmekäitluse korraldamine*

Arvestatud, kirjutatud seletuskirja;
- 10) *Detailplaneeringuga vajalik läbi viia keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Koostootmisjaama ehitusprojekti koostamisel on vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamine.*

Arvestatud;