

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Mayeri Industries AS

**Tabivere alevikus asuva Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

DP-7-2023

## Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Mayeri Industries AS (reg kood 10039055) esindaja Imre Freiberg.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Mayeri Industries AS ja seotud ettevõtete tootmisala laiendamist ning määrata ehitusõigus uute tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Samuti soovitakse laiendada alal asuvat päikeseparki. Käesoleval hetkel hõlmab kogu tootmisterritoorium koos kõvakatte all oleva platsiga ligikaudu 4 ha maad ning tootmistegevus toimub väga kompaktsel alal. Mayeri Industries AS-i eesmärk on laiendada tootmistegevust, arendades välja ning tootes uusi toodete sarju. Planeeringuala suurus on *ca* 23 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Voldi tee 5** (katastritunnus 77301:002:0132);
- maakasutuse sihtotstarve- 45% tootmismaa, 45% transpordimaa, 10% ärimaa;
- pindala- 63 930 m<sup>2</sup>;
- nimi- **Voldi tee 7** (katastritunnus 77301:002:3060);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 3 340 m<sup>2</sup>;
- nimi- **Voldi tee 9// Tehase** (katastritunnus 77301:002:0131);
- maakasutuse sihtotstarve- 80% maatulundusmaa;
- pindala- 122 992 m<sup>2</sup>;
- nimi- **Sentama** (katastritunnus 79601:001:2066);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 8 644 m<sup>2</sup>;
- nimi- **Kubja** (katastritunnus 79601:001:2065);
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa 100%;
- pindala 26 002 m<sup>2</sup>;
- nimi- **Voldi tee 11** (katastritunnus 77301:002:0201);
- maakasutuse sihtotstarve- tootmismaa 100%
- pindala- 1788 m<sup>2</sup>.

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt:

- nimi- **14218 Voldi tee** (katastritunnus 77301:002:3250);
- maakasutuse sihtotstarve-100% transpordimaa;
- pindala-15 457 m<sup>2</sup>;
- nimi- **Jaama tee 3** (katastritunnus 77301:002:3150);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 171 713 m<sup>2</sup>



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

Tartu valla arengukava;  
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;  
Tartu valla üldplaneering;  
Tartu valla energia- ja kliimakava;  
Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;  
Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

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. 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).

#### **Planeeringuga esitada:**

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

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga.

##### **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);
- planeeritavate ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

- kruntimine lahendada planeeringuga;

Moodustada eraldi transpordimaa krunt planeeringuala lõunaosasse (kus on kehtiv teeservituut Toomepuu, Kullisoni ja Saialille igakordsete omanike kasuks), mis määratakse avalikku kasutusse.

- Planeeringuala siseselt moodustada eraldi transpordimaa krundid, millele tuleb määrata juurdepääsuservituudid planeeringuga moodustatavate kruntide igakordsete omanike kasuks
- Maa-ala kruntideks jagamine planeerida viisil, mis võimaldab vajaduse korral teostada kruntide liitmist (hoonestusalade liitmise võimalusega)
- Voldi tee äärde näha ette eraldi transpordimaa krunt kergliiklustee ja haljasvööndi jaoks. Moodustatav krunt planeerida avalikku kasutusse ja anda üle vallale.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed).

##### **5.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve – ärimaa, tootmismaa, haljasala maa, transpordimaa. (tootmishoone maa (kahjuliku välismõjuta (TT), laohoone maa (TL), kontori- ja büroohoone maa (ÄB), kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), väikeettevõtluse hoone ja -

tootmise hoone maa (ÄV), elektrienergia tootmise ja jaotamise maa (OE), tee ja tänava maa (LT), haljasala maa (H)).

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil- määrata planeeringuga;
- hoonete kasutamise otstarbed –büroohoone (12200), keemiatööstuse hoone (12513), kergetööstuse hoone (12516), muu laohoone (12529), tööstushooned (12510), kaubandus- ja teenindushooned (12300);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 60% krundi pindalast,
- hoonete suurim lubatud kõrgus- põhimahul kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt.
- hoonete suurim lubatud sügavus.

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

- lubatud korruselisus- kuni 3 maapealset korrust;
- katusekalded- uute hoonete puhul 0-20 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund- määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- kaldkatuse, lamekatuse või viilkatuse;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning olemasolevasse keskkonda sobivaid 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 hooneid;

- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.
- paigaldatavad tehnoseadmed planeerida naabruskonna elamutest (Kooli, Voldi tee 19, Voldi tee 13, Voldi tee 15) ja raudteest ida suunda jäävate elamukinnistute juurest eemale tootmise siseala suunas

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse tööstus arhitektuuriga lahenduse.

### **5.6. Kruntide hoonestusala määramine**

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 20 m<sup>2</sup> ja 20-60 m<sup>2</sup> mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

### **5.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

Planeeringualale ligipääs tagatud Voldi teelt ning lõunasuunast Saialille ja Kullisoni maaüksustel asuva tee kaudu. Voldi tee kõrvale Voldi tee 5, Voldi tee 9 // Tehase ning Voldi tee 11 kinnistutele planeerida eraldi transpordimaa krunt perspektiivse kergliiklustee jaoks. Tuua välja:

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Planeerida terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik koos vajaliku krundistruktuuriga.

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine lahendada krundisisiselt;
- parkimine liigendada madal- või kõrghaljastusega;

Liikluskorralduse lahenduse planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 (teede laiused, teosade jaotus, parkimisnormatiiv jne).

Analüüsida ning täpsustada kolmele elamukinnistule (Arumaa, Kärma, Kose) ligipääsu võimalusi, kes hetkel liiguvad oma kinnistutele läbi tehase territooriumi.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 10% krundi pindalast. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- planeeritavast maa-alast tuleb kavandada/säilitada looduslikuna minimaalselt 10%, et võimaldada ettevõtlusaladel puhkenurkade rajamist.;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).

- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).
- kavandada sademevee käitlemiseks looduslähedased sademeveesüsteemid (nt:viibetiigid, roheseinad, puhverribad jms).
- kaitsehaljastuse rajamine.

Haljastuse toimimiseks visuaalsete häiringute ning võimaliku müra leevendajana on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest (kuna see omab paremat efekti), lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik. Planeerida haljaspuhver planeeringuala loodeossa, olemasolevate elamute poolsesse külge.

### **5.9. Ehitistevahelised kujad**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

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

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lokaalsed kanalisatsioonisüsteemid on keelatud. Vee-ettevõtja antud alal on AS Emajõe Veevärk. Taotleda vee-ettevõtjalt tehnilised tingimused heitvee ärajuhtimiseks ja veevarustuse tagamiseks. Näidata ära võimaliku reovee eelpuhasti asukoht;
- keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused;
- kirjeldada sademevee eesvoolude asukohti ning võimekust sademevett vastu võtta;
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad. Tuvastada krundil kulgevate tehnovõrkude täpsed asukohad ja selgitada välja nende töötavus. Vajadusel näha ette olemasolevate tehnovõrkude ümber tõstmine või likvideerimine. Viimased tegevused tuleb kooskõlastada vastava võrgu ettevõttega;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

- käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks;
- määrata jäätmekäitluse korraldamine.
- käsitleda müraga seonduvat (s.h nii liikluse müra kui tootmistevõime käigus tekkiva). Planeerida müra tekitavad tehnoseadmed naabruskonna elamutest (Kooli, Voldi tee 19, Voldi tee 13, Voldi tee 15 ja raudteest ida suunda jäävate elamukinnistute juurest) eemale tootmise siseala suunas;

- tuua välja kõik keskkonnavalased piirangud ja kitsendused;
- kirjeldada võimalikke keskkonnamõjusid ning planeeritud leevendusmeetmeid.

#### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiis vältida servituutide määramise vajadust. Voldi tee 11 kinnistule määrata servituut Voldi tee 13 kinnistu igakordse omaniku kasuks

#### **5.13. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

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

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

#### **5.16. 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.

#### **5.17. Lähteseisukohtade muutmine**

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

### **6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid**

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 1000;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Planeeritud tehnovõrgud M 1:500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad.

### **7. Vajalikud uuringud**

- Voldi tee 11 kinnistul asuva puurkaevu geofüüsikaline uuring

### **8. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

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

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

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Transpordiametiga;
- Põllumajandus- ja Toiduametiga;
- Terviseametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte.

#### **10. Detailplaneeringu vormistamine**

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

#### **11. Detailplaneeringu avalikustamine**

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/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberandjal.

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

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks 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.