



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

04.06.2025 nr 628

Tabivere alevikus asuva Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavalitsus algatas 30.03.2024. a korraldusega nr 394 Tabivere alevikus asuva Mayeri tootmisala detailplaneeringu koostamise, kinnitas planeeringu lähteülesande ning jättis sama korraldusega algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Mayeri Industries AS (reg kood 10039055). Planeeringu koostaja on Väliprojekt OÜ (reg kood 14339541).

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. Planeeringuala suurus on u 23 ha.

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. Ligikaudu 20% planeeringualast moodustab hoonestatud tootmisterritoorium ning ligikaudu 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.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu kohaselt 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. 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 koostamis eesmärgid äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeringu lahendus vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele. 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. Planeeringualasse hõlmatud maaüksustest moodustakse 16 uut krunti: 9 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt päikesepargile, 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt olemasolevale puurkaevule ning 5 transpordimaa krunti juurdepääsuteede ja kergliiklustee rajamiseks. Lubatud on kruntide Pos 1 ja 2, Pos 3 ja 4 ning Pos 9 ja 10 liitmine. 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.

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. Aiataguse ja Kooli maaüksuste kaudu ei ole lubatud juurdepääs planeeritud äri- ja tootmismaa krunkte kasutatavatele ja teenindavatele sõidukitele (sh raskeveokid).

Pos 16 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.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega. Planeeringualale kavandatud veevarustuse- ja reoveekanaliseerimise lahendamisel lähtuti AS Emajõe Veevõrk poolt väljastatud tehnilistest tingimustest. Elektrivarustuse planeerimisel lähtuti Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistest tingimustest. 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. Alternatiivse võimalusena on planeeritud ühinemine gaasivõrguga, milleks on Gaasivõrk AS väljastanud oma tehnilised tingimused. Planeeringualal asuvad AS-le Gaasivõrk kuuluvad gaasipaigaldised, mille asukoht tuleb edasise projekteerimise käigus täpsustada ning teostada välimõõdistus. Sidevarustuse on planeeritud lähtuvalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELASA) väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Eesti Raudtee AS, Transpordiamet ning Terviseamet. Samuti on oma kooskõlastuse planeeringulahendusele andnud Maa-Amet ning Põllumajandus- ja Toiduamet, mis koondusid alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiameti koosseisu. Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Ette nähtud aja jooksul esitas üks planeeringumenetlusse kaasatud isik ettepanekuid ja seisukohti koostatud planeeringulahenduse kohta. Esitatud ettepanekuid ja seisukohti arvestati osaliselt, mistõttu tehti planeeringulahendusse vastavad muudatused. Ettepanekutele, mida ei arvestatud, ning esitatud küsimustele vastati Tartu Vallavalitsuse 07.11.2024. a kirjaga nr 7-1/129-10. Avaliku väljapaneku jooksul on võimalik kõigil kaasatavatel täiendavalt arvamust avaldada.

Detailplaneeringu algatamise eelselt koostati Alkranel OÜ poolt Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, 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 keskkonnamõju 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, kui järgitakse eelhindangus välja toodud tingimusi. Planeeringulahenduse koostamisel võeti arvesse KSH eelhindangus välja toodut. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, vara või kultuuripärandit. Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, võib tekkida planeeringu elluviimisel vaid ajutine negatiivne mõju, mis on tingitud ehitustegevuse iseloomust ning tunnetatav ehitusaegsel ajal.

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.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Tartu vald ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee süsteemi väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Planeeringu elluviimiseks sõlmib Tartu Vallavalitsus enne detailplaneeringu kehtestamist Mayeri Industries AS-ga planeeringu realiseerimise lepingu.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi. Avalikustamise käigus on võimalik välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse kohta. On võimalik, et kaalutusotsuste tulemusel järgnevatel planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 134 ja § 135 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Võtta vastu Tabivere alevikus asuva Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldada Tabivere alevikus asuva Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 25.06.2025 – 08.07.2025 ja kohaks Tartu valla koduleht ning Tartu Vallavalitsuse kantselei.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anne Aleksejev
Vallavalitsuse liige
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär