

	EELNÕU
Koostaja	Anni Teetsmann
Kannab ette	Egle Nõmmoja
Täitmise eest vastutaja	Anni Teetsmann
Adressaat kellele edastada	Mayeri Industries AS Väliprojekt OÜ



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

11.09.2025 nr ...

Tabivere alevikus asuva Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu kehtestamine

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 varemetes 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 koostamise 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 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 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 krunte 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 taastuvenergia põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisööe 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.

Tartu Vallavalitsus võttis oma 04.06.2025. a korraldusega nr 628 vastu ning suunas avalikule väljapanekule Mayeri Industries AS detailplaneeringu. Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks oli avalikkuse kaasamine, et selgitada välja kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringulahenduse osas. Avalik väljapanek toimus 25.06.2025-08.07.2025 Tartu valla kodulehel ning Tartu Vallavalitsuse kantseleis. Avaliku väljapaneku jooksul oli kõigil huvitatud isikutel võimalus oma arvamust avaldada. Avaliku väljapaneku jooksul esitas üks planeeringumenetlusse kaasatud isik oma seisukoha ning ettepanekud planeeringulahenduse osas. Tartu Vallavalitsus võttis oma 17.07.2025. a korraldusega nr 778 seisukoha esitatud arvamuste ja ettepanekute osas ning edastas selle ka planeeringu menetlusse kaasatud isikutele. Tartu Vallavalitsus ei arvestanud avaliku väljapaneku jooksul esitatud arvamust, mistõttu otsustati korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste ning valla seisukohtade tutvustamiseks avalik arutelu.

Avalik arutelu korraldati 12.08.2025 algusega kl 17.00 Tartu Vallavalitsuses. Arutelul osalesid Tartu valla esindajad, planeeringu koostaja ning planeeringust huvitatud isik. Arvestades, et arvamuse esitajat ega teisi planeeringumenetlusse kaasatud isikuid arutelul ei osalenud, räägiti lühidalt esitatud ettepanekutest ning tutvustati valla seisukohti põhjalikumalt. Arutelu tulemusena otsustati jätta planeeringulahendus muutmata ning jätkata planeeringu kehtestamise ette valmistamisega.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnoahtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei ole näha kaasnevaid negatiivseid mõjusid paikkonna maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjaveele), õhule ja kliimale. 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 on Tartu Vallavalitsus sõlminud planeeringust huvitatud isikuga 05.09.2025. a lepingu „Detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja tehnorajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, isiklike kasutusõiguste seadmise leping ning asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused“. Lepingu kohaselt on planeeringust huvitatud isik huvitatud

detailplaneeringu elluviimisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad kulud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 4, planeerimisseaduse § 139 lg 1 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Kehtestada Tabivere alevikus asuva Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.
3. Korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär