

Arvamuse avaldamine Tabivere alevikus asuva Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu osas

tartuvald@tartuvald.ee

Tere!

Edastan oma arvamuse seoses Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringuga.

1. Hoonestus

Kohe üldse ei saa jätta mainimata, et kavandatud on lahendus, mis arvestab ainuüksi arendaja maksimaalseid ehitussoove ühest alast välja pigistada kõik, mis vähegi saaks. Selline lahendus sobiks äärmisel juhul suure linna linnapiiri äärsesse tootmispiirkonda.

Planeeringuga on kavandatud kruntide täisehitusprotsent ca 35-50%, millest enamus krundid jäävad pigem vahemikku 40-50%, ning hoonete kogumaht on planeeritud 96 960 m² ehk pea 10 ha ainult ehitisealust pinda, mis on lubatud ehitada kuni 14 m kõrguseks. Kus kohas on selline täisehitus levinud ja kuidas see sobitub antud alale? Tabiveres ei ole 14 m kõrguseid hooned isegi väga. Üks kõrgematest hoonetest asub aleviku keskel, milleks on vabaajakeskus kõrgusega ca 13 m. Üldplaneeringus seatud kõrguse ja täisehituse piirangud on maksimaalsed võimalikud, kuid detailplaneeringus tuleks siiski leida kõrgus vastavalt ümbruskonna analüüsile.

Olemasoleva tootmisala laiendamine on igati mõistlik tegevus ja olemasoleva hoonetekompleksi ümber ei peagi olema lage põld, kuid tihendamise ja uute hoonete rajamisel tuleb arvestada ka ümbruskonda ja väljakujunenud keskkonda. Hajaasustuse ja tootmisalade hoonestamise tiheduse vahel tuleb leida tasakaal. Planeeringuala asub küll asustusüksuse mõttes Tabivere alevikus, kuid jääb tunnetuslikult siiski Voldi küla hajaasustuse piirkonda. Tabivere aleviku küljeosasse niivõrd suurele alale, nii tiheda ja sellise kõrgusega hoonestuse kavandamise osas puudub analüüs, mistõttu ei saa sellise lahendusega nõustuda. Olen seisukohal, et ala ehitusmahtusid tuleb vähendada.

Olemasolevate hoonete ümber ei ole planeeringuga keskkonna parendamist ette nähtud. Miks? Ainult täisehitust suurendatud.

2. Visuaalne mõju

Puudub planeeringulahenduse visuaalne analüüs ja selle mõju ümbruskonnale. 23 ha suurune planeeringuala on Tabivere alevikust väga hästi vaadeldav, seda näevad elanikud oma kodude akendest. Kuidas ja kui paljud elanikud saavad vaadetest mõjutatud? Selle analüüsi alusel tuleks sätestada arhitektuuritingimused.

3. Arhitektuurinõuded

Seletuskirjas on toodud üldised soovituslikud arhitektuurinõuded, millega tuleb edasisel projekteerimisel arvestada. Kas arhitektuurinõuete järgimine ei peaks olema kohustuslik? Ala on Tabivere alevikust väga hästi vaadeldav, samuti asuvad naaberkruntidel elamud. Kas hoonete arhitektuur ei peaks olema kõrgemal tasemel kui *sandwich* paneel?

4. Seletuskirja lause sõnastus lk 13 tehnoseadmete paigaldamise osas elamute poolsesse külge jääb segaseks. Planeeringuga keelata tehnoseadmete paigaldamine elamute, sh

Arumaa kinnistu poolsetesse külgedesse, sest need tekitavad müra ning visuaalset reostust elanikele.

5. Parkimine

Planeeringuga kavandatud elementide mahtumine kruntidele on kaheldav. Kuidas mahuvad krundile standardikohane parkimine ja parkimist liigendav haljastus? Kas laotevõtetel ei ole vajalik kaupa laadida? Kus on ja kuhu mahuvad kaubalaadimise alad? Kuidas lahendatakse rekade parkimine/peatumine? Kuidas on lahendatud rekade manööverdusala? Kuhu mahub kõvapindadelt lükatav lumi?

Miks ei ole joonisel näidatud jalgrataste parkimiskohtade võimalikku paiknemist? Kui räägitakse kohalikule elanikule töökoha pakkumise võimalusest, siis võiks kohalik elanik saada liikuda tööle jalgsi või jalgrattaga, mitte ilmtingimata autoga. Jalgratta parkimine peaks olema lahendatud hoone juurdepääsu lähedal ja mugavalt. Lisaks on öeldud, et kavandada tuleb minimaalselt 6 jalgratta parkimiskohta - kus on vastav analüüs?

Planeeringu seletuskirjas ei ole välja toodud, millise normatiivi alusel parkimiskohti arvutatud on ja miks neid nii palju on.

Transpordimaale, sh riigiteele peaks parkimine olema keelatud, mitte lihtsalt 'mitte ette nähtud'. Praegu nt pargivad rekad ka juurdepääsutee ääres.

6. Liiklus

Riigiteede liiklussageduse kaardi andmetel oli 2023 aastal Voldi tee liiklussagedus 368 sõidukit ööpäevas, peale kurvi 69 sõidukit. Ehk siis suurem osa praegusest liiklusest toimub tootmisettevõtete, sh Mayeri kinnistule juurdepääsuks. See jääb ka planeeringu kehtestamise järgselt nii.

Planeeringuga kavandatakse juurde eelduslikult 878 parkimiskohta. See toob kaasa päris suure liiklussageduse kasvu. Voldi tee kurv, mis asub planeeringuala põhjanurgas, on üsna kitsas ja järsk, samuti on nähtavus seal üsna halb (aed ja kõrghaljastus segavad). Lisaks sõiduautodele kasutavad ala praegu ja ka tulevikus raskesõidukid (kuid liiklustihedus suureneb). Pos 13 juurdepääsutee on kavandatud 6 m lai. Planeeringus esitatud liiklusanalüüs on puudlik, esitatud lahendust ei ole põhjendatud, analüüsitud ei ole raskesõidukite osakaalu liikluses ega seda kas ja kuidas kavandatud juurdepääs ja olemasolev riigitee on piisavad. Kuidas on tagatud teekasutajate ohutus? Kas kaks rekat mahuvad üksteisest mööda sõitma?

7. Juurdepääs majapidamistele

Planeeringuga moodustatakse transpordimaa krundid pos 13 ja pos 15, mis moodustatakse olemasolevat juurdepääsuteed arvestades. Planeeringuga nähakse ette teemaa turvalisemaks muutmine, sealt kavandatakse juurdepääs 9 ärimaa krundile ja liiklust üle 800le sõidukile. Tagada planeeringuga juurdepääs läbi pos 13 ja pos 15 kruntide ka Arumaa, Kärma ja Kose majapidamistele. Kolme majapidamisega kaasnev liikluskoormus on minimaalne võrreldes planeeringuga kavandatava tegevusega. Samuti ei ole põhjendatud argument, et tegemist on tootmisterritooriumiga, kui kavandatakse eraldi krundid, mis on võimalik maha müüa ning erinevaid ärisid, sh kaubandust, koondada. Ringiga sõitmine koju tuleb ligi 2km pikem. Kavandada servituudi seadmise kohustus juurdepääsuks mainitud kolme majapidamise jaoks, kui teed avalikuks kasutamiseks ei määrata. Sh peaksid operatiivsõidukid pääsema elamuteni kõige lühemat teed pidi.

Avalik juurdepääs (külalised, kullerid jms) Arumaa, Kärma ja Kose majapidamistele kavandada Muda ja Anumaa teed mööda. Anumaa tee asub üle poole ulatuses eramaal, kuhu (maaomanik paigaldamise hetkel Mayeri Industries) on paigaldanud tõkkepuu juurdepääsu piiramiseks. Kuidas tagatakse juurdepääs sõidukitega läbi nende kinnistute pos 16 tee ja majapidamistele? Kuidas tagatakse, et antud tõkkepuud uuesti nõ tööle ei panda? Ettepanek on juurdepääsu ulatuses Saialille ja Kullisoni maaüksused planeeringualasse kaasata ning teemaa välja kruntida ja vallale üle anda.

Lisaks, palun täpsustage, mida tähendab pos 16 krundi korrastamine.

Ei saa jätta mainimata, et need kolm majapidamist ei ole viimasel aastakümnnendil kasutusele võetud elamud, vaid pea 100 aastat antud asukohas olnud vanad talumajapidamised, kus senimaani elatakse.

8. Haljastus

Joonistel on näidatud kõrg- ja madalhaljastuse illustratiivne asukoht, kuid seletuskirjas selgub, et kohustuslik on ainult haljastus 10% ehk murupind. Kui kõrghaljastus ei ole kohustuslik, annab planeeringujoonis väga eksitava mulje. Kohustada planeeringuga ka kõrghaljastuse rajamine. Selliste suurte parkimisplatside kavandamisel, mis ei ole kõrghaljastusega liigendatud, tekitatakse kuumasaared.

Täna sel päeval tuleks tööstusalade kavandamisel arvestada ka kliimamõjusid. Kogu see asfalt ning hoonestus ei aita kliimamõjude leevendamisele kaasa. Kui ettevõtte tegeleb loodussõbralike toodete tootmisega nagu seletuskirjas viidatakse, siis võiks neid loodussõbralikke tooteid ka toota paremas keskkonnas, mitte keskkonna arvelt.

Lisaks juhin tähelepanu, et joonisel on pos 13 kõrghaljastus kavandatud kraavi. Kaheldav, kas selline lahendus on realiseeritav ja täidab puu kasvutingimused.

9. Puhverhaljastus

Planeeringuga on ette nähtud puhverhaljastuse rajamine elamute poolsetele külgedele, et vähendada tootmisaladelt kanduvate võimalike häiringute mõju üksikelamutele. Samuti on elamualade kontaktvööndisse planeeritud kruntidele kavandatud madalam hoonestus. Miks ei ole Arumaa kinnistu poolsele küljele kavandatud puhverhaljastust? Voldi tee 9 // Tehase kinnistul asuvad valged viil- ja kaarhallid peegeldavad päikesepaistelisel päeval päris palju valgust ja on visuaalselt inetud. Kavandada planeeringuga ka Arumaa poolsele küljele puhverhaljastuse rajamine ning madalam hoonestus.

10. Sademevesi

Sademevesi planeeritakse käidelda krundil, kasutades selleks looduslähedasi lahendusi, nt tiigid ning poorsed tänavakattematerjalid. Ettevõtte on olnud sekeldusi reoveetorustikku liiga suurte kemikaalisaldustega vee suunamisega korduvalt (<https://tartu.postimees.ee/7787416/veevark-keeras-kinni-keemiatoostuse-solgitoru>). Lisaks vahutavad maaparanduskraavid ja -kaevud ettevõtte ümbruses asuvatel maaüksustel. Kuidas tagatakse, et sademeveetiikidesse ei suunata reostunud või kemikaalisaldusega vett, mis omakorda imbub maapinda ja sealt põhjavette, nt kemikaali konteinerite ladustamisel õues jms?

Kahjuks ei olnud planeeringu materjalide juurde lisatud KSH eelhinnangu materjale, et nendega tutvuda.

Lisaks toon välja, et olen varasemalt palunud end kaasata antud detailplaneeringu menetlusse, kuid paraku arvamuse avaldamise võimaluse osas kirja ma oma palutud e-posti aadressile ei ole saanud.

Lugupidamisega,

Janne Schasmin