

Lisa 1. Seisukohad Tabivere alevikus asuva Mayeri Industries AS tootmisala detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste kohta

Arvamuse esitaja	Esitatud arvamus või ettepanek	Tartu Vallavalitsuse seisukohad
J.S	<p>Planeeringus esitatud liikluslahendus ja liiklusanalüüs ei ole veenev. Juurde kavandatakse 878 parkimiskohta ehk orienteeruvalt ka nii palju sõidukeid. Samas pole planeeringus esitatud vastavat analüüsi, kuidas see mõjutab olemasolevat olukorda.</p> <p>Võrreldes olemasoleva olukorraga on liiklusekasv planeeringuga kavandatud tegevuse ellu viimisel väga suur. Juurdepääs peab arvestama maksimaalse liikluskoormusega. Hetkel ei tundu, et olemasoleva olukorra jätkumine riigiteel, kui sinna lisandub selline hulk liiklust, on turvaline. Seal tee ääres peatuvad regulaarselt suured veoauto, teekurv on üsna järsk ja halva nähtavusega, kaks suurt veoautot sealt üksteisest mööda sõitma ei mahu. Kuidas on see sõiduautole turvaline olukord?</p> <p>Soovin, et kui sinna kavandatakse juurde niivõrd palju liiklust, siis tagatakse see, et olukord on sõiduautoga liiklevale kohalikule elanikule turvaline igapäevaseks liiklemiseks.</p>	<p>Võetud teadmiseks. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Transpordiameti lähteseisukohtade ja esitatud nõuetega. Planeeringulahendus s.h. liikluskorraldus ja juurdepääsud on kooskõlastatud Transpordiametiga, kes vastutab riigiteedel ohutu liikluskorralduse eest. Samuti on Transpordiametil olnud võimalus hinnata lisanduvat liikluskoormust. Transpordiameti hinnangul on kavandatud liikluskorraldus liiklusohutusnõudeid järgivad.</p> <p>Täiendavalt juhime tähelepanu, et edasistes projekteerimis- ja ehitusetappides täpsustatakse juurdepääsude täpseid lahendusi, nähtavusulatust ja vajadusel ka muid liiklusohutust parandavaid meetmeid. Nende rakendamine toimub koostöös Transpordiametiga, tagamaks ohutu liiklemine nii kohalikele elanikele kui ka uutele kasutajatele.</p> <p>Planeeringu tasandil ei saa lõplikult lahendada kõiki projekteerimise ja liikluskorralduslikke detaile, kuid planeeringuga on seatud alused, mis võimaldavad ohutu liikluse korraldamist vastavalt Transpordiameti nõuetele ja juhistele</p>
	<p>Arumaa, Kärma, Kose ja Uuetoa majapidamistele on peale raudteeäärde aia rajamist jalakäijate liikumisvõimalused väga piiratud. Kõige lühem tee alevisse (keskusesse, kus asuvad arstiteenused, toidukauplus, kool, ühistranspordiühendused ja kõik muu) on täna suletud (Same tee lõpus). Selle tagajärjel peavad elanikud läbima jalgsi 2,5 km lisaks, et jõuda rongipeatusesse, ja veelgi rohkem, et pääseda poodi, apteeki või kooli.</p> <p>Juhin tähelepanu ka sellele, et Tartu vald ei ole oma elanikke</p>	<p>Võetud teadmiseks. Saame aru, et uus raudtee piirdeaed on takistanud elanike harjumuspärast liikumisteed Tabivere aleviku keskuse suunas ja ka vastupidiselt. Käesoleval ajal toimuvad suured muudatused raudtee transpordi kiiruste tõstmise suunas, et tagada mugavamad ühendused tõmbekeskuste vahel, sellega kaasneva ohutuse tagamine on aga üha keerulisem. Seetõttu on ka raudteeületuskohti vähendatud ja need, mis alles jäävad ehitatakse turvalisemaks. Piirdeaiaid on paigaldatud eelkõige liiklusohutust silmas pidades ning eesmärgiga suunata inimesi liikuma mööda ametlikke raudtee ületuskohti.</p> <p>Tartu vald on enne detailplaneeringu algatamist uurinud AS Eesti Raudteelt võimalusi</p>

<p>taolisest nende jaoks väga suurest piirangust ja muutusest elukvaliteedile teavitanud. Kõikides majapidamistes on elanikud, kes sõltuvad jalgsi liikumisest ja ühistranspordist suurel osal (eakad ja lapsed), selline 2,5 km lisavahemaa läbimine pole kõigile võimetekohane. Tänane olukord on tunduvalt halvendanud piirkonna elanike elukvaliteeti ja iseseisvat hakkama saamist.</p> <p>Vald peab tagama oma elanikele turvalise juurdepääsu alevisse ja koju. Üks võimalus on, et Same tee lõppu rajatakse ametlik tee ületus koht. Eriti kui arvestada, et detailplaneeringuga kavandatakse juurde niivõrd palju uusi töökohti, samal ajal kui elukohad on teisel pool raudteed. Teise võimalusena saab kaaluda juurdepääsu rajamist ametliku ülekäigu kohani läbi planeeringuala kõige otsemat ja lühemat teed pidi jalakäijate jaoks. Palun valla seisukohta, kuidas tagatakse kõigile elanikele iseseisev hakkamasaamine ja turvalised liikumisvõimalused.</p>	<p>kavandada Same tee lõppu raudtee ületuskoht. AS Eesti Raudtee, kes vastutab raudteetaristu ohutuse eest, on kehtivate ohutusnõuete ja perspektiivse 160 km/h rongide kiiruse tõttu välistanud võimaluse rajada sellesse asukohta samatasandiline raudteeületus. Ainsa võimalusena oleks tehniliselt võimalik rajada eritasandiline (nt tunnel), kuid kuna u 740 meetri kaugusel asub juba olemasolev kergliiklejate tunnel, ei ole uue tunneli rajamine otstarbekas.</p>
<p>Esitatud ruumilised illustratsioonid näitavad kenasti, et kavandatud on Tabivere alevikku sobimatu ehitusmaht. Planeeringus puudub täielikult ehitusõiguse analüüs ning põhjendused. Valla selgitused selle osas, et detailplaneeringuga määratakse maksimaalsed võimalikud parameetrid ja et on võimalus, et projekteerimise etapis ehitatakse väikemaid ning madalamaid hooneid, kui detailplaneeringus määratud, on põhjendamatu lootuse andmine.</p> <p>Mitte ükski arendaja ei soovi ehitada vähem, kui talle on lubatud. Detailplaneeringus kavandatud maht on see, millega tuleb elanikul arvestada ja seetõttu peabki olema see maksimaalne maht ümbruskonda sobiv. Ei saa loota sellele, et vald ütles, et võib ka vähem ehitada. Teiseks ei saa olla põhjenduseks ainult see, et üldplaneeringus on lubatud hoonete suurim ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast. Üldplaneeringuga antud maksimaalsed parameetrid tuleb detailplaneeringu käigus konkreetset piirkonda</p>	<p>Võetud teadmiseks. Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu kohaselt kaubandus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse juhtotstarbega maa-alal, kus on lubatud hoonete suurim ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast ja hoonete maksimaalne kõrgus põhimahul kuni 14 m. Detailplaneeringus on kavandatud ehitisealune pind kuni 50%, mis jääb üldplaneeringu piiresse ning on kooskõlas teiste Tartu valla tööstuspiirkondade praktika ja ruumilise struktuuriga.</p> <p>Planeeringu koostamisel on arvesse võetud piirkonna iseloomu ning arvestatud, et planeeringuala jääb raudteest lääne poole, moodustades omaette ruumilise tsooni, mis on visuaalselt ja funktsionaalselt selgelt eristatud elumupiirkonnast. Täpsem hoonete paiknemine, arhitektuur ja materjalikasutus määratakse projekteerimise käigus, kuid juba detailplaneeringu koostamisel on antud suunised, mis võimaldavad visuaalse mõju vähendamist.</p> <p>Planeeringus on ette nähtud visuaalse mõju leevendamine – sh kõrgetasemeline ja kaasaegne arhitektuur, soovitus mitmekesise materjalikasutuse ja liigendatud</p>

<p>silmas pidades läbi analüüsida ja lahendus peab sobima ümbruskonda. Üldplaneeringus on selgelt välja toodud, et täisehitus on kuni 60%, mitte 60%. Tartu valla lähimad tööstuspiirkonnad asuvad Tartu linna lähisel, kus hoonete ja elanike (potentsiaalsete töötajate) tihedus on tunduvalt suurem. Arusaadavalt soovib arendaja oma maa-alast välja pigistada nii palju kui võimalik. Kahju, kui Tartu vald ei näe linna lähiala ja linnast 30 km kaugusel asuva tööstuspiirkonna vahel erinevusi.</p> <p>Lisaks on olemasolevad kõrged valged pvc hallid visuaalselt häirivad ja peegeldavad päikesepaistelisel päeval valgust. Kui ehitusmahtu suurendatakse, võimenduvad ka visuaalsed mõjud. Vähendada tuleb tootmisaladelt kanduvate võimalike häiringute mõju kõikidele üksikelamutele, mitte ainult loodesuuna elamutele.</p>	<p>fassaadide rakendamiseks. Planeeringus on ka sätestatud et projekteeritavate hoonete eskiislahendused tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada vallaarhitektiga, et tagada esteetiliselt sobiv tulemus. Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, väliruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.</p> <p>Üldplaneeringu tingimuste kokkupanekul tuginesime varasemale kogemusele ettevõtlusalade arendamisel. Oluline on ettevõtluse arendamiseks ja töökohtade piirkonda toomiseks luua toimivate alustingimustega planeeringudokumentid. Planeeringudokument peab olema piisava üldistusastmega, et võimaldaks arendada krundil erinevat tüüpi ettevõtlust. Uute ettevõtete lisandumisest ja töökohtade loomisest võidavad eelkõige kohalikud elanikud, kellele tekib suurem töökohtade valik.</p> <p>Saame aru, et olemasolevad valged pvc-hallid ei ole arhitektuurselt just parim lahendus ning nendelt võib peegelduda valgus, mis mõjub häirivalt. Kuna tegemist on olemasolevate hoonetega, siis nende osas ei saa enam suuri muudatusi teha, kuid planeeringuga on kavandatud täiendavat kõrghaljastust, et leevendada võimalikke negatiivseid mõjusid ning uute hoonete kavandamisel on võimalik kavandada lahendused, mis on visuaalselt vähem häirivad.</p> <p>Planeeringuga kavandatud lahendus mõjub piirkonna arengule positiivselt ning loob eeldused mitmekesise ettevõtluse arenguks. Samas teadvustab vald vajadust tagada, et uus hoonestus oleks proportsionaalne ja piirkonnale sobiv. Planeeringuga seatud ehitusõigus annab arendajatele selged piirid, millest väiksemamahuliste lahenduste võimalus jääb endiselt avatuks. Tartu valla kogemuse järgi ei ole tööstuspargis maksimaalne ehitusõiguse mahu realiseerimine alati esimene prioriteet, pigem planeeringulahenduse paindlikkus, mis võimaldab püstitada ettevõtte spetsiifilist hoonestust. Loomulikult nõustume, et tööstuspargi hoonemahud erinevad vägagi elumupiirkonna linnaehituslikust tihedusest, aga see erinevus on juba üldplaneeringusse sisse kirjutatud. Käesoleval juhul on tegemist aleviku ääreala tööstuspiirkonna laiendamisega, mille osas on vallavalitsuse hinnangul võimalik rakendada üldplaneeringus toodud maksimaalseid ehitusõiguse tingimusi.</p>
---	--

--	--	--