

Esitatud arvamus	Linnavalitsuse seisukoht
<p>1. Tarbijakaitse Ja Tehnilise Järelevalve Amet, 16.02.2022</p> <p>1.1 Seletuskirja punktis 5.9.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on toodud järgnev: "Raudtee kaitsevööndisse kavandatava ehitusloa või ehitusteatise taotlemisel saata ehitusprojekt läbi riikliku ehitisregistri TTJA-le ning raudteevaldajale kooskõlastamiseks (EhS § 73 lg 3)". Käesoleval juhul on tegemist eksitava nõudega. Palume asendada eeltoodud tekst järgneva: "Ehitulubade ja ehitusteatiste menetlejaks on kohalik omavalitsus. Ehituslubade ja ehitusteatiste menetlemisel tuleb kohalikul omavalitsusel saata ehitusprojekt läbi riikliku ehitisregistri TTJA-le ning raudteevaldajale kooskõlastamiseks."</p> <p>1.2 Vastavalt EhS § 73-le tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajatelt kui ka TTJA-lt. Loa taotlemiseks TTJA-lt palume vähemalt 30 päeva enne tööde algust saata aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.</p> <p>1.3 Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabriidi nõudeid. Ehitusgabriit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.</p>	<p>1. Arvestada</p> <p>Teha parandused/täiendused seletuskirja punktis 5.9.2</p>
<p>2. Jaan Tamm, 21.02.2022</p> <p>Planeering läheb vastuollu ÜP üldiste arendus suundumustega, mille alusel peaks tihendama antud piirkonda. Praegune lahendus kinnistab aastakümneteks olemas oleva olukorra ning takistab Maarjamõisa haigla ja raudteejaama ning kesklinna ühendamist. Antud planeeringu</p>	<p>2. Mitte arvestada</p> <p>Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala maakasutuse juhtfunktsioon tootmismaa. Ala asub</p>

<p>lahenduse kehtestamine annab selge õiguse laiendada veel tegevust antud piirkonnas, millega ei saa nõus olla.</p>	<p>Veeriku Tööstuse arhitektuuriüksuses kus üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ning hoonete esiste alade korrastamise. KSH aruande eelnõu kohaselt keskse tootmisettevõtte säilimine alal tõenäoliselt ei halvenda eeldusi naaberalade arendamiseks ärimaadena. Samas on piirkonnas tööstuse säilimisele lisaks ka teisi mõjutegureid nagu näiteks raudtee olemasolu, mis mis soodustab pigem tööstuskasutust.</p> <p>Detailplaneering on koostatud vastavauses üldplaneeringuga. Üldplaneeringu koostamisel on leitud, et tegemist on olemasoleva, toimiva tootmisega, omanik soovib senist tegevust krundil jätkata ja täiendava ehitusõiguse andmine loob eeldused tootmisega kaasnevate transpordivoogude vähendamiseks piirkonnas. Tootmisüksuse säilimine ei takista Maarjamõisa piirkonna sidumist raudteejaama ja kesklinnaga, kuna võimalik ühenduskoridor asub Tervishoiu tn joonel.</p>
<p>3. AS Eesti Raudtee, 11.03.2022</p> <p>3.1 Arvestada planeeringualal paiknevate AS-ile Eesti Raudtee kuuluvate elektripaigaldiste (0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabel) kaitsevööndiga, mille ulatus ja piirangud on kehtestatud vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 ja ehitusseadustikus toodule. Planeeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimise korral, arvestada kõnesolevate elektripaigaldiste ümberehitamisega (hoonestusaladest väljaviimisega). Elektripaigaldiste ümberehitamise projekteerimiseks taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.</p> <p>3.2 Arvestada majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ toodud ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on tee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest</p>	<p>3. Arvestada</p> <p>Lisada tingimused seletuskirja punkti 5.9.2</p>

<p>sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa. Erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga.</p> <p>3.3 Hoonete projekteerimisel, s.h rekonstrueerimisel tagada gabariitmõõdud vastavalt GOST 9238-2013 „Raudtee ehitistele lähenemise ja veeremi gabariidid“.</p> <p>3.4 Raudteerajatiste likvideerimiseks ja ehitamiseks tuleb taotleda ehitusluba vastavalt Ehitusseadustik peatükk 10.</p> <p>3.5 AS Eesti Raudtee kasuks hoonestusõigusega koormatud Riia tn 43 // Tartu raudteejaam kinnistul (edaspidi raudteemaa) planeeritavate ehitiste (sealhulgas loakohustuseta ehitiste rajamiseks), s.h raudteerajatiste ümberehitamise, ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.</p> <p>3.6 Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb arvestada hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.</p> <p>3.7 Kõrghaljastuse kavandamisel rööbastega piirnevale alale arvestada raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega. Arvestada, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks raudteemaale. Eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike ning haljastuse mittekavandamist rööbastee (nr 39) teljest 10 meetri ulatuses</p> <p>3.8 Planeeringualal kogunevat sademevett raudteemaale mitte suunata.</p> <p>3.9 Ohutuse tagamiseks näha ette meetmed, et nii sõidukite kui jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades oleks takistatud. Olemasoleva betoonpaneel-piirde remontimisel või asendamisel arvestada, et piirde elemendid ei ulatuks raudteemaale.</p> <p>3.10 Detailplaneeringu realiseerimise korral tagada ehitustööde (s.h lammutustööde) käigus masinate ning muude mehhanismide raudteemaale mittesattumine.</p>	
<p>4. Terviseamet, 14.03.2022</p>	<p>4. Arvestada</p>

<p>Amet on tutvunud edastatud DP ja KSH programmi eelnõuga ja märgib selle asjakohaseks ning piisavaks. Töös on professionaalselt lähenetud müra probleemi lahendamisele on toodud välja müratekitavad allikad ning pakutud välja asjakohased lahendused. Amet juhib täiendavalt tähelepanu järgmistele nõuetele:</p> <p>4.1 Käitamisaegsed territooriumilt lähtuvad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 kehtestatud müra normtasemetele.</p> <p>4.2 Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00 ja 07.00 vahel määrus nr 71 lisa 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.</p> <p>4.3 Nii ehitus kui ka kasutusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.</p> <p>4.4 Mahutite pinnakatted tuleb valida sellised, et peegeldused suurtelt metallpindadelt ei häiriks ümbritsevate elu- ja ühiskondlike hoonete akendest avanevaid vaateid.</p>	<p>Täiendada KSH aruande eelnõud.</p>
<p>5. Keskkonnaamet, 16.03.2022</p> <p>Keskkonnaametil puuduvad olulised märkused planeeringule ja selle KSH aruandele. Materjale läbi vaadates tekkis kahtlus mürakaartide osas, kus tekstis väidetakse, et müraolukord ei halvene, kuid joonistel (näit joonised 12 ja 13 KSH aruandes) on näha, et planeeringu realiseerumisel näit Lembitu tn 10 olukord halveneb. Ekspertdilt KSH lisa 2 üle küsides (ei olnud avalikustatud dokumentides saadaval), selgus, et müratöö koostaja Akukon Eesti OÜ oli teinud vea ning korrigeeris oma tööd. Palume aruandes kajastada korrigeeritud töö jooniseid. Planeeringus on arvestatud KSH aruandes toodud leevendavate meetmetega (KSH ptk 6). Planeeringu elluviimisel ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel (eelkõige müra osas) pidada oluliseks pakutud leevendavaid meetmeid ja neid järgida.</p>	<p>5. Arvestada</p> <p>Kajastada aruandes Akukon Eesti OÜ korrigeeritud töö jooniseid.</p>

6. Laur Järv, 18.03.2022

6.1 Leian, et Tartu Mill AS algatatud Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu muutmine lähtub antud ettevõtte huvidest, aga ei lähe kokku Tartu linna kui terviku arenguperspektiividega. Sisuliselt tähendab uute viljamahutite püstitamine vanamoodsa tööstustegevuse põlistamist Tartu kesklinna piirkonnas. Aga see minevikus linna äärde rajatud tööstusala on tänapäeval ja eriti tulevikku silmas pidades relikt, mis peaks pigem tasapisi kokku tõmbuma ja tegema raudtee taga ruumi uuele äri- ja teenidusettevõtete piirkonnale, nii nagu üldplaneering ette näeb. Kogu see ala on ideaalne IT ettevõtluse ja muu targa majanduse arendamiseks koostöös Maarjamõisa meditsiini- ja loodusteaduste linnakuga. Kesklinna suhteline lähedus ning inimeste liikumisel head võimalused ligipääsuks keskkonnasõbraliku transpordiga, näiteks reisirongiga Tartu lähedalt, tuleviku trammiga Vanemuise-Lembitu-Nooruse tänavate joonel, piki kergliiklussoont mööda vana sadamaraudtee koridori jne soosivad piirkonnale sootuks teistsugust arengusuunda kui suurte veoautode tõmbekeskus. Vanad tööstused võivad siinkandis oma lahkumise tundi oodates mõnda aega veel edasi tiksuda, aga nende laienemine ja tegevuse intensiivistamine läheb ilmselgelt vastuollu linna arengu loogikaga.

6.2 Teiseks juhin tähelepanu, et keskkonnamõtjude hindamine käsitleb vibratsiooni vaid veoautode liikumisest põhjustatuna. Kuid piirkonna elanikuna tean hästi, et aastas on küllalt õhtuid, kus maapinna kaudu levib majaseinu, kapiuksi jms värisema panev vibratsioon, mille allikaks on ilmselt mingisugune veski tööstusprotsess. Võimalik, et uued mahutid seda vibratsiooni ise otseselt ei suurenda, aga eeldatavasti nad seda ka ei

6.1 Mitte arvestada

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala maakasutuse juhtfunktsioon tootmismaa. Ala asub Veeriku Tööstuse arhitektuuriüksuses kus üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ning hoonete esiste alade korrastamise.

KSH aruande eelnõu kohaselt keskse tootmisettevõtte säilimine alal tõenäoliselt ei halvenda eeldusi naaberalade arendamiseks ärimaadena. Samas on piirkonnas tööstuse säilimisele lisaks ka teisi mõjutegureid nagu näiteks raudtee olemasolu, mis mis soodustab pigem tööstuskasutust. Detailplaneering on koostatud vastavauses üldplaneeringuga. Üldplaneeringu koostamisel on leitud, et tegemist on olemasoleva, toimiva tootmisega, omanik soovib senist tegevust krundil jätkata ja täiendava ehitusõiguse andmine loob eeldused tootmisega kaasnevate transpordivoogude vähendamiseks piirkonnas. Tootmisüksuse säilimine ei takista Maarjamõisa piirkonna sidumist raudteejaama ja kesklinnaga, kuna võimalik ühenduskoridor asub Tervishoiu tn joonel.

6.2 Arvestada

Selgitada ja käsitleda KSH aruandes täiendavalt tootmisetegevusest tingitud vibratsiooni.

<p>vähenda. Kahjuks on kõnealune aspekt keskkonnamõjude hinnangus täielikult vaatluse alt välja jäänud.</p> <p>Seepärast olen vastu Tartu Milli algatud detailplaneeringule täiendavate elevaatorite ehitamiseks.</p>	
<p>7. Alo Noormets, Dana Noormets, Peeter Miller, Ülle Miller, 18.03.2022</p> <p>7.1 Esmalt peavad avaldajad vajalikuks välja tuua, et esitasid omapoolsed seisukohad ja ettepanekud detailplaneeringu suhtes Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale (edaspidi „LPMKO“) juba oma 24.03.2020 dokumendis. Muu hulgas tõime seal välja, et <i>oleme Väike kaar 33 krundi lähinaabritena (elame tehasehoonest sisuliselt üle tee) kõnealuse detailplaneeringu vastuvõtmisele ja seeläbi Tartu linna üldplaneeringu muutmisele kategooriliselt vastu</i>. Märkisime, et <i>oleme Tartu linna üldplaneeringust lähtuvalt arvestanud, et hiljemalt 2030. aastaks korraldab Tartu Mill oma tootmistegevuse Väike kaar 33 kinnistult ümber mujale ning sellesse piirkonda rajatakse targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleks, nagu näeb ette ka aastaid kehtinud Tartu linna üldplaneering 2030+</i>. Leidsime, et <i>lisaks sellele, et olemasolev tootmistegevus saastab Tammelinna ja Maarjamõisa äärset rohelist elupiirkonda igapäevaselt nii müra tekitamise kui ka õhukvaliteedi halvendamisega, ei saa sellise suure tootmisüksuse tegevust keset Tartu linna aktsepteerida ka kaasaegsest linnakujunduslikust seisukohast - tänapäevaste linnaplaneerimise põhimõtete kohaselt tuleks müra- ja saasterikas tootmistegevus viia kesklinna elamupiirkonnast eemale, kas linna servale või isegi linnapiiridest väljapoole, kuhu on sobilik rajada suuri tootmishooneid ja võimaldada nende juurde ka häid transpordiühendusi</i>.</p> <p>Pärast kõnealust kirja ei saanud me Tartu Linnavalitsuselt mitte mingisugust tagasisidet ega kaasamist ühtegi planeeringu menetlusse. Kui LPMKO meid viimaks 2022.a jaanuarikuu lõpus teavitas detailplaneeringu ja aruande eelnõu avalikust väljapanekust, siis avastasime materjalidega tutvuma asudes üllatuslikult, et vahepealsel ajal (täpsemalt 07.10.2021) on Tartu Linnavolikogu vastu võtnud uue Tartu linna üldplaneeringu 2040+, millega muu hulgas muudeti Väike kaar 33</p>	<p>7.1 Selgitame</p> <p>Kinnitame, et Teie 24.03.2020 kiri on registreeritud meie dokumendiregistris ja seisukohad teada. Esitatud ettepanekud KSH väljatöötamise kavatsuse kohta edastati KSH koostajale arvestamiseks. KSH koostaja täiendas tööd, Teie ettepanekud kuulusid selgitamisele ja arvestamisele KSH koostamisel. Anname teada, et kaasasime ja teavitasime planeerimise protsessist kinnistu omanikku Peeter Millerit kuna tema aadressilt laekusid ettepanekud. Oleme teid informeerinud, et edaspidi saadame planeeringut puudutava informatsiooni kõigile Teie 18.03.2022. a kirja päises toodud e-posti aadressidele.</p> <p>Üldplaneeringut puudutavas osas selgitame järgmist: Üldplaneeringu menetlus on eraldiseisev detailplaneeringu menetlusest oma konkreetsete menetlusetappidega, mistõttu ei menetletud Teie kirja üldplaneeringule esitatava ettepanekuna. Tartu linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikustamine toimus 13. juuli kuni 16. august 2020, Tartu linna üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 20. aprill kuni 20. mai 2021. Seega toimusid üldplaneeringu väljapanekud peale 24. märtsi 2020, võimalus ettepanekuid teha oli kõigil olemas.</p>

krundi seniseks juhtfunktsiooniks olev „büroohoonete maa“ hoopis „tootmishoonete maaks“. Seeläbi muudeti aastaid kehtinud ootusi kõnealuse piirkonna tulevikuperspektiivide osas ning võeti ära ka seaduslik alus selliste muudatuste läbiviimise raskendamiseks.

Kui detailplaneeringu algstaadiumis oli tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga PlanS § 142 tähenduses, mille läbiviimise eelduseks on eraldi kaalutusotsust eeldav „põhjendatud vajadus“ (PlanS § 142 lg 1), siis üldplaneeringu muutmise tagajärjel sellist kaalutusotsust seaduslik regulatsioon enam ei eelda, sest detailplaneeringu eesmärgid ei lähe enam vastuollu uues üldplaneeringus sätestatud krundi juhtfunktsiooniga. Leiame, et Tartu Linnavalitsus on seeläbi käitunud meie kui Väike kaar 33 krundi naabrite suhtes sõnamurdlikult ja olulises vastuolus hea haldusmenetluse tavaga. Tartu Linnavalitsusele oli meie 24.03.2020 kirja põhjal teada, et oleme Väike kaar 33 krundi detailplaneeringule vastu vaieldud muu hulgas ka sel põhjusel, et olime Tartu linna üldplaneeringule 2030+ tuginedes arvestanud, et hiljemalt 2030. aastaks korraldab Tartu Mill oma tootmistegevuse Väike kaar 33 kinnistult ümber mujale ning sellesse piirkonda rajatakse targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleks. Seetõttu oleks Tartu Linnavalitsus pidanud meid PlanS § 76 lg 2 ja 3 alusel teavitama ja kaasama meid isiklikult Tartu linna uue üldplaneeringu menetlemisse, et me oleksime saanud avaldada arvamust uue üldplaneeringuga kavandatava Väike kaar 33 kinnistu juhtfunktsiooni muutmise kohta ja sellele vastu vaielda. Sel põhjusel on ka alusetu ja lausa absurdne detailplaneeringu seletuskirjas (p 4 lk 5) väita, et kuna Väike kaar 33 katastriüksusel olev tootmiskompleks on antud asukohas pika ajalooga, siis on loogiline, et kohalikud elanikud on selle olemasoluga harjunud. Kohalikud elanikud on viimased aastakümned väljendanud linnale oma pidevat rahulolematust ja vastuolu selle tootmiskompleksi suhtes ning arvestanud Tartu linna üldplaneeringule tuginedes, et hiljemalt 2030. aastaks see saastav ja häiriv tehas kaob linnakeskmest. Kohalikud elanikud ei näe sellises tootmiskompleksis ühtegi positiivset külge ning leiavad, et see tuleks esimesel võimalusel viia linnakeskmest välja, kus selle tootmistegevus ei häiri linnaelanikke. Selline asjaolu on aastaid olnud

Linn tegi üldplaneeringu koostamisel kaalutusotsuse ja määras Väike Kaar 33 krundi juhtotstarbeks tootmishoone maa. Otsuses rõhutati keskkonnahäiringute leevendamise vajadust piirkonna elamute suhtes. Tartu linna üldplaneering kehtestati Tartu Linnavalikogu poolt 07.10.2021.

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala maakasutuse juhtfunktsioon tootmismaa. Ala asub Veeriku Tööstuse arhitektuuriüksuses kus üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ning hoonete esiste alade korrastamise.

KSH aruande eelnõu kohaselt keskse tootmisettevõtte säilimine alal tõenäoliselt ei halvenda eeldusi naaberalade arendamiseks ärimaadena. Samas on piirkonnas tööstuse säilimisele lisaks ka teisi mõjutegureid nagu näiteks raudtee olemasolu, mis mis soodustab pigem tööstuskasutust. Detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringuga. Üldplaneeringu koostamisel on leitud, et tegemist on olemasoleva, toimiva tootmisega, omanik soovib senist tegevust krundil jätkata ja täiendava ehitusõiguse andmine loob eeldused tootmisega kaasnevate transpordivoogude vähendamiseks piirkonnas. Tootmisüksuse säilimine ei takista Maarjamõisa piirkonna sidumist raudteejaama ja kesklinnaga, kuna võimalik ühenduskoridor asub Tervishoiu tn joonel.

teada nii Väike kaar 33 krundi omanikule kui ka kohalikule omavalitsusele. Tartu linna üldplaneeringust 2040+ jääb täiesti ebaselgeks, miks on linn pidanud vajalikuks Väike kaar 33 senise juhtfunktsiooni muutmist. Üldplaneeringu avalikust arutelust nähtub, et Jaak Laineste on 04.08.2020 esitanud arvamuse, milles on Väike kaar 33 krundi juhtfunktsiooni muutmisele vastu vaieldud, kuid haldusorgan ei nõustunud sellega arvestama, leides, et tegemist on olemasoleva, toimiva tootmisega, linn on detailplaneeringu algatamisel kaalunud erinevaid asjaolusid ja leidnud, et tootmise jätkamine ja laiendamine otstarbekas mahus on õigustatud, võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid hinnatakse nii ÜP kui DP tasandil, mille järel saab linn seada võimalikud piirangud ja leevendusmeetmed. See näitab, et mingil arusaamatul põhjusel on linn ühtäkki muutnud oma seisukohta kõnealuse piirkonna tulevikuperspektiivide ja -nägemuse osas ning on juba eos ette ära otsustanud, et Väike kaar 33 krundil peab jätkuma senine linnakeskkonda saastav tootmistegevus.

Üldplaneeringu muutmisega on linn loonud seadusliku aluse ka Väike kaar 33 krundi edukale läbiviimisele ning seda ilma sisulistesse aruteludesse laskumata. Linn on seeläbi eelistanud põhjendamatult Väike kaar 33 krundi omaniku ärihuvisid linnaelanike, naabrite ja linna tulevikuperspektiivide huvidele. On selgelt näha, et Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu vastu võtmine ja sealse tootmistegevuse jätkumise soodustamine määramata tulevikuks on linna poolt juba ette ära otsustatud ning praegune detailplaneeringu avalikustamise protsess on lihtsalt sisutühi formaalsete nõuete täitmine.

Eeltoodu alusel avaldame oma sügavat nõrdimust linnavalitsuse sellise käitumise suhtes, sh selle suhtes, et meid jäeti alusetult uue üldplaneeringu menetlusse kaasamata ning uue üldplaneeringuga muudeti ilma sisulisi põhjendusi esitamata Väike kaar 33 krundi senist juhtfunktsiooni, mis loob formaal-juriidilise aluse Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu edukaks läbiviimiseks. Seeläbi on linn käitunud meie suhtes sõnamurdlikult ja oluliselt rikkunud hea haldusmenetluse tava. Teatame, et oleme jätkuvalt kategooriliselt Väike kaar 33 krundi

detailplaneeringu vastu võtmise vastu, ning palume, et Väike kaar 33 krundi detailplaneering jääks vastu võtmata ja kehtestamata.

7.2 Me ei ole nõus ka detailplaneeringus ja aruandes esitatud väidetega selle kohta, justkui ei omaks detailplaneeringu läbiviimine olulisi negatiivseid mõjusid. Juba ainuüksi see, et kogumis kaasneb detailplaneeringu läbiviimisega vähemalt 3 vähese negatiivse mõjuga ja 1 mõõduka negatiivse mõjuga tagajärg (aruande p 7, tabel 3, lk 50-52), näitab üheselt, et kogumis on detailplaneeringul siiski oluline negatiivne mõju lähipiirkonnale. Eraldi sooviksime välja tuua veel järgnevad asjaolud:

7.2.1. Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 5 p 3) on väidetud, et tulenevalt Väike kaar 33 katastriüksuse asukohast linnaruumis, ala naabruses paiknevate eluhoonete asukohtadest ilmakaarte suhtes ja Väike kaar 33 katastriüksusel olevatest kõrgematest hoonetest ning rajatistest, ei mõjuta kavandatud hoonestus ja rajatised elamute insolatsiooni, kuna kavandatud ehitised paiknevad elamutest põhja-, kirde- idasuunas. Selline väide on **lausvale ja eksitav**. Aruandes (lk 45 p 5.8.1.) on üheselt välja toodud, et detailplaneeringu järgselt krundil ehitatav 35-meetri kõrguse hoone vari ulatub Väike kaar 33a ja Väike kaar 60 hooneteni hommikutundidel (kl 7-9, kevadisel perioodil). Kõnealuse punkti allmärkuses viidatud tööriistaga (<https://www.suncalc.org/#/58.371,26.7059,18/2021.09.01/06:46/35/1>) on võimalik üheselt veenduda, et planeeritav hoone tekitaks olulise päikesevarju Väike kaar 60 kinnistule nii kevadkuude hommikutundidel kui ka suvelõpu/sügiskuude hommikutundidel. Seega omab detailplaneering meie kinnistu suhtes insolatsiooni osas väga otsest ja selgelt negatiivset mõju, kuna võtab meie kinnistult ära hommikupäikese. Palume, et selle asjaoluga arvestatakse ja võetakse tarvitusele asjakohased meetmed, et detailplaneeringu realiseerumise tagajärjel ei muutuks Väike kaar 60 kinnistu insolatsioon.

7.2.2. Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 5 p 4) on esitatud väide, et planeeritud teraviljamahutite (kõrgus kuni 35 m) asukoht jääb elamualast maksimaalselt kaugemale, Väike kaar tänaval liikuja

7.2 Selgitame

Keskkonnamõju hindamise läbiviimisel on eksperdi järeldus, et detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi tugeva negatiivse mõjuga aspekte. Ekspert selgitab, et detailplaneeritavaks alaks on tootmisala. Tootmistevõimega kaasneb üldjuhul (nagu enamiku inimtegevusega) mõju keskkonnale ning tavapärast on see mõju negatiivse iseloomuga. Tulenevalt tootmise iseloomust ja kasutatavatest tehnoloogiatest on võimalik keskkonnamõjusid vähendada, kuid sellega ei kaasne nende suuna positiivseks muutumist.

7.2.1 Arvestada osaliselt

Detailplaneeringu sõnastust täiendatakse ning tuuakse välja, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei halvenda olulisel määral ümbritsevate eluhoonete päikesevalguse kestvust. Selgitame, et päikesevalguse ehk insolatsiooni kestvust hinnatakse lähtuvalt standardist EVS-EN 17037. Standardi kohaselt peab ruumis olema tagatud minimaalse insolatsiooni soovitusliku taseme tagamiseks 1,5 h päikesevalguse kestvust ja kõrge taseme tagamiseks 4 h päikesevalguse kestvust. Insolatsiooni hinnatakse vahemikus 1. veebruar kuni 21 märts. Selgitame, et ka KSH aruandes viidatud tööriistaga on võimalik veenduda, et kavandatavate hoonete ja rajatiste mõju ümbritsevate hoonete valgustingimustele on väga lühiajalise kestvusega. **KSH aruandes esitatud insolatsioonihinnangut täiendatakse.**

praktiliselt neid ei näe, kuna jäävad olemasolevate hoonete taha varju. Ka see on vale ja eksitav, sest aruanne (lk 40-43 p 5.7.1.) ei sisalda ühtegi illustratiivset pilti selle kohta, mis kujutaks detailplaneeringu realiseerumist Väike kaare tänaval asuvate elamute poolt vaadatuna. Seetõttu on alusetu väita, et 35-meetri kõrgune uus hoone ei oma mingisugust visuaalset mõju sealsetele elanikele. Palume, et aruannet täiendatakse illustratiivse pildiga ka Väike kaare tänava eluhoonete poolt vaadatuna, et saaks anda adekvaatse hinnangu detailplaneeringu visuaalsele mõjule Väike kaare tänaval paiknevate eluhoonete poolt vaadatuna.

7.2.3. Meie jaoks jääb täiesti mõistmatuks detailplaneeringu seletuskirjas ja aruandes (p 5.6. lk 38-40) korduvalt esitatud väide selle kohta, et detailplaneeringu realiseerimise tagajärjel väheneb raskeveokite liikluskoormus ca 1400 veoki sõidukorra aastas. Olukorras, kus ladustatava vilja maht Väike kaar 33 krundi territooriumil jääb samaks (või suuremate mahutite tõttu eelduslikult ja loogiliselt võttes isegi suureneb), siis jääb ka ju veokitega sinna ja sealt ära transporditava vilja maht samaks (või suureneb). Arvestades, et veokite viljamahutavus jääb samaks, siis jääb ka veokite sõidukordade arv samaks (või suureneb). See, millise loogilise põhjenduse alusel peaks veokite sõidukordade arv detailplaneeringu tagajärjel vähenema, jääb seletuskirjast ja aruandest täiesti mõistetamatuks. Seetõttu palume, et aruannet täiendatakse ja selgitatakse täpsemalt, kuidas detailplaneeringu realiseerumise tagajärjel raskeveokite sõidukordade arv peaks vähenema.

7.2.4. Teadaolevalt on jahu (negatiivsete asjaolude kokkulangemisel) äärmiselt plahvatusohtlik aine. Aruandes (p 5.8.4. lk 46) ei ole analüüsitud, millised ohtlikud tagajärjed võivad detailplaneeringu realiseerumisel olla ning kui palju tõuseb seeläbi kohaliku piirkonna riskitase justnimelt jahu plahvatusohtlikkuse aspektist vaadatuna. Seetõttu palume, et aruannet täiendatakse analüüsiga selle üle, kui palju mõjutab detailplaneeringu realiseerumine kohaliku piirkonna

7.2.2 Arvestada

Detailplaneeringu lisana on esitatud visualiseeringud erinevatest punktides Tartu linnas. KSH aruandesse on lisatud valik koostatud visualiseeringutest. Välja on toodud need vaated, kus realselt vaade muutub. Ülejäänud visualiseeringud on esitatud detailplaneeringu lisas.

Aruannet tuleb täiendada illustriivse pildiga ka Väike kaare tänava eluhoonete poolt vaadatuna.

7.2.3 Arvestada

Liikluskoormuse hinnangut on selgitatud KSH aruande ptk. 5.6. Selgitust täiendatakse arvestades järgnevat:

Praegu veetakse tootmiseks vajalik viljakogus vilja valmimisel planeeringualal paiknevasse kuivatisse ja kuivatatakse. Kuivatatud vili viiakse seejärel uuesti linnast välja renditud ladudesse, sest see ei mahu käitisesse. Ladudest tuuakse vili tagasi vastavalt tootmisvajadusele.

Praeguses situatsioonis toimub aastas täiendavalt u 700 reisi 25 tonni mahutava veokiga vilja edasi-tagasi vedamiseks. Uutesse silodesse mahub ca 18 000 tonni vilja. Seega hoiustatava vilja maht alal suureneb ja selle vedude arv väheneb.

7.2.4 Selgitame

Rajada soovitakse mahuteid vilja hoiustamiseks, mitte jahu hoiustamiseks. Detailplaneeringualal hoiustatava jahu koguse kasvu planeeringu realiseerumisega kaasnevana ei prognoosita. Seega ei kasva ka riskitase, mis kaasneb jahu käitlemisega.

<p><u>riskitaset Väike kaar 33 krundil ladustatava jahu plahvatusohtlikkuse tõttu ning kui palju see detailplaneeringu realiseerumise tagajärjel tõuseb. Samuti palume praegusest sõjalisest olukorrast tulenevalt analüüsida, kas detailplaneeringuga planeeritavad hoidlad ehitatakse selliselt, et need peavad vastu ka võimaliku sõjalise rünnaku korral, ning millised meetmed tuleks tarvitusele võtta, et sellest tulenev riskitase oleks kohalikule piirkonnale võimalikult madal.</u></p> <p>7.2.5. Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 10) ja aruandes (p 5.4.1.) on väidetud, et detailplaneeringu realiseerimisel tekkiv ehitismüra on lühiajaline. Arvestades detailplaneeringuga planeeritavat ehitustegevuse sisu ja mahtu, siis tuleks kindlasti analüüsida, kui pikaajaline on eeldatav ehitustegevusega kaasnev ehitismüra, mida kohalikud elanikud on sunnitud taluma. Detailplaneeringu menetluses on vältimatult vajalik analüüsida selle mõju naaberelanikele, ent kui pole teada selle mõju kestust, siis ei ole võimalik adekvaatselt ka selle mõju suurust analüüsida. <u>Seetõttu palume, et aruandes analüüsitakse täpsemalt, kui pikaajalist mõju omab detailplaneeringuga planeeritava ehitustegevuse ehitismüra.</u></p> <p>7.2.6. Palume meid isiklikult kaasata Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu menetlusse ja anda meile isiklikku tagasisidet meie poolt esitatud seisukohtade ja ettepanekute osas meie kirja päises toodud kontaktandmetele.</p>	<p>Viljamahutitega kaasnevaid riske ja nende ennetusmeetmeid on KSH aruandes käsitletud. Käitise puhul ei ole tegu kemikaaliseaduse mõistes ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõttega ja seega ei ole riskihinnangu koostamine asjakohane. Viljamahuteid ei kavandata rajada sõjalise rünnaku kindlalt. Tegu ei ole hädaolukorra seaduse mõistes riigi toiduvaru hoidmisehitise. Sõjalises olukorras tekkivate mõjude hindamine ei ole keskkonnamõju hindamise ülesanne</p> <p>7.2.5 Arvestada KSH aruannet täiendatakse ehitismüra kestvuse hinnanguga.</p> <p>7.2.6 Arvestada</p>
<p>8. Jaak Laineste, 21.03.2022</p> <p>8.1 Visuaalse mõju puudumise osas:</p> <p>8.1.1 Visuaalne mõju on vähe läbi analüüsitud ja puudulikult esitletud.</p> <p>8.1.2 Täpsemalt ei ole antud vaateid näiteks Lembitu tänavalt, kus uus ehitis on näha, vaid on antud vaated mis on varjatud puude või olemasoleva siloga.</p> <p>8.1.3 Analüüsimata ja näitlikustamata on kaugvaate mõju – linna panoraami mõju. Uus suur ehitis pole ju vaadeldav vaid tänava tasemelt, vaid ka kaugemalt majadest, aedadest, kõrgematelt korrustelt, rõdudelt.</p>	<p>8.1 Arvestada.</p> <p>Tartu linnal ei ole väljakujunenud kindlat panoraamvaadet. Hinnates olemasolevat olukorda saavad uued mahutid jääda nähtavaks samadest kohtadest kust praegu on nähtav käitise ajalooline elevaator.</p> <p>Eelnevat arvestades analüüsida täiendavalt ja esitada vaated interaktiivse 3D visualiseeringuna, st et objekte esitataks ruumiliselt tajutavana</p>

Seda üle kogu linna ning isegi väljastpoolt linna; näiteks Emajõe orust ja Ülejõelt.

8.1.4 Tänapäevane oleks üksikute valitud vaadete asemel esitada linnakodanikele interaktiivne 3D visualiseering ja/või 360-kraadi animatsioon. Sellise heaks näiteks oleks <https://keskpark2024.ee> . Selline vaade annaks laia pildi visuaalsest mõjust erinevatest kohtadest.

8.2 Müra mõju analüüs:

8.2.1 Müra mõju tuleb mõõta, modelleerida, analüüsida ja normidele vastavus tagada kõikidel mõjutatavatel naaberkruntidel kogu krundi alal (kruntide omanikel võib tekkida huvi ehitada täiendavaid hooneid oma krundi piires), mitte vaid mõnede valitud lähemate olemasolevate majade juures.

8.2.2 Planeeringu müranormi aluseks peab olema seaduses toodud sihtväärtus, mis on nõutav uutele planeeringutele, mitte piirväärtus mis kehtib olemasolevate ehitiste osas. Öösel oleks see 40dB ja päeval 50dB.

8.2.3 Planeeringuga edasimineku aluseks saab olla normidele vastavusse viivate tegevuste reaalne teostamine ja uued mõõtmised, mitte vaid projekt ja teoreetiline modelleerimine.

(mõõtkavalistes suhetes) ning lõppkasutaja saab ise vaatenurka muuta, kombineerida ja kohandada.

Vaated objektile anda ka Väike kaar tänaval liikuja seisukohast elamukruntide poolt vaadatuna, Vaksali sillalt ja kaugvaated Mäe tn treppide juurest ja Räpina mnt.-lt.

Keskpargi kodulehel toodud kavanditel ei saa kasutaja vaatenurki muuta ehk tegemist on siiski 3D piltidega ehk interaktiivsus puudub.

8.2 Selgitame

Detailplaneeringu ja sellel KSH koostamiseks on müra käitises mõõdetud tuvastamiseks müraallikate müra emissiooni. Müra on modelleeritud hindamaks müra levikut, sh hindamaks kavandatavate hoonete ja rajatiste mõju müra levikule. Tegu on kõige optimaalsema müra hindamise viisiga, mis võimaldab hinnata müratasest kõigis huvipunktides. Samuti on tegu ainukese võimaliku lahendusega prognoosimaks müratasemeid tulevikuolukorraks. Müra leviku kaartidelt on võimalik tuvastada müratase kõigil ümbritsevatel naaberkruntidel.

Müra normtasemete määramisel lähtutakse kehtivatest õigusaktidest, eeskätt atmosfääriõhu kaitse seadusest ja selle alamaktidest. Tiheasustusaladel (Tartu linn on tiheasustusala) kehtivad müra piirväärtused.

Detailplaneeringus on seatud tingimus: “Väike kaar 33 tootmishoonestuse laiendamise eelduseks on KSH aruandes toodud müra leevendavate meetmete rakendamine ja müraolukorra viimine vastavusse normidega.”

8.3 Tartu linna arengukavaga kooskõla (Punkt 3.3):

- Toodud on meelevaldne järeldus, et see vastab arengukava prioriteetidele või et arengukavas oleks selle jätkamist soositud.
- Täpsemalt Tartu linna arengukava juhtpõhimõte on „inspireeriva elukeskkonnaga linn“. Sealt leiame suundi kõrge lisaväärtusega nutika tööstuse arengust (*industry 4.0*), Ravila ja Ropka tööstusparkide arendamisest ja eelkõige Tartust kui linnakodanikele ja inimestele sõbralikust keskkonnast. Nende põhimõtetega läheb vaid väljakujunenud tehnoloogiat rakendava tootmispiirkonna arendus elamurajoonis selgesse vastuollu. Antud tööstus on arengukavas toodud vaid ühe näitena Tartus olemasolevast tööstusest.

8.4 Piirkonna kasutus (punkt 5.7.2):

- Väide on, et kasutuses ei nähta ette olemasoleva ala laienemist. See hinnang ei ole täpne – suurte tootmishoonete ala laieneb nii ruumis (isegi kui see on krundisiseselt, on see laienemine) kui ajas.
 - Ajas laienemise all pean siin silmas, et uute ehitiste lisamine lükkab edasi linnakodanike soovitatavat arengut, et vähemalt olulise keskkonnamõjuga tootmishooned koliksid elamurajoonidest varem või hiljem selleks loodud tööstusparkidesse. Tootmine põlistab tootmise selleks halvasti sobivasse elamute piirkonda, kust oleks õige olnud juba aastakümneid tagasi välja kolida. Linnas ja selle lähedalt on mitmeid olemasolevaid ja arendatavaid sobivaid tööstusparke.
 - Kesklinna ja strateegiliselt olulise kliinikumi vahetus naabruses oleva piirkonna kasutamine tootmismaana ei ole otstarbekas linnaruumi kasutus. Siia peaks kuuluma tark majandus, bürood, eluruumid, ühiskondlikud asutused, võimalus kliinikumi ja ülikooli linnaku arenguks. See oleks tõenäoliselt isegi maa omanikule kasumlikum maa rakendamine kui püüda kinnistada 80 aastat tagasi tekkinud olukorda.

8.5 Planeeringust:

- „Kuna Väike kaar 33 katastriüksusel olev tootmiskompleks on antud asukohas pika ajaloo (planeeringuala ja sellest kirdesse jääv raudteeäärne ala on olnud tootmisalana kasutusel 1940-ndatest aastatest), siis on loogiline, et kohalikud elanikud

8.3 Arvestada

KSH aruandes täiendatakse arengukava analüüsi osa.

8.4 Mitte arvestada

Planeering ei muuda olemasolevat maakasutust ning on kooskõlas kehtiva linna üldplaneeringuga.

8.5 Arvestada.

Selgitame, et piirkonna arengut on analüüsitud üldplaneeringu koostamise käigus, tegemist on olemasoleva, toimiva tootmisega. Üldplaneeringu koostamise käigus on kaalutud erinevaid asjaolusid

on selle olemasoluga harjunud,, Analüüsid ja uuringud peavad tuginema andmetele, mitte „on loogiline“ tasemel eeldustele.

- KSH koostamisel andmete kogumist, kas see harjumus on tekkinud, ei tehtud. Pikaajaline häiring ei muuda häiringut väiksemaks ja ei ole adekvaatne vabandus häiringuga jätkamiseks. Mida pikaajalisem häiring on, seda vähem on põhjendatud sellega jätkamine.
- Antud planeeringust mõjutatud inimeste kaebuste ja kirjade hulk juba antud DP dokumentide hulgas ei näita mitte mingit harjumist, vaid aina kasvavat häiritust. Seda ei ole välja toodud ei KSH ega planeeringu esitatud materjalides. See tehas häirib naabreid juba 40-datest aastatest – nii müra, transpordikoormuse ja valgusreostusega ja see saab väheneda vaid sellega kui tehas kõik oma häiringud lõpetab, olles elamurajoonile sobilik naaber.

ning otsustatud, et tootmistegevus saab jätkuda. Võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid on hinnatud üldplaneeringu ja hinnatakse detailplaneeringu tasandil, tulemuste alusel saab seada võimalikud piirangud ja leevendusmeetmed. Detailplaneeringu eesmärk on viia ellu üldplaneeringut.

Korrigeerida sõnastust, sh esitada kõik planeerimisprotsessi puudutavad materjalid, ka esitatud arvamused detailplaneeringu lisades.