



Põllumajandus- ja Toiduamet
pta@pta.agri.ee

21.03.2023 nr 9-3.2/DP-23-005

**Tähtvere küla, Sepalaane maaüksuse
detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtade
koostamine**

Tartu linnale on esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus Tähtvere küla, Sepalaane maaüksusele eesmärgiga jagada ala kruntideks ning anda ehitusõigus ärihoonetele ja väikeelamutele.

Sepalaane maaüksus pindalaga 4,7 ha asub Tähtvere külas Tartu-Tiksoja tee ääres. Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (mets). Krundi maanteeäärses osas kasvab kõrghaljastus.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kuulub Sepalaane Tiksoja kompaktse asustuse arengualasse. Kompaktse asustuse arenguala on kompaktse ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikke väärtusi kandev valdavalt hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala. Ala planeeringut iseloomustavad tihe korrapärane hoonestusstruktuur, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste ning avalike haljasalade ja rajatiste (näiteks sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu.

Vastavalt üldplaneeringule on Sepalaane maaüksuse kasutamise juhtotstarve metsa maa-ala, ettevõtluse maa-ala ja väikeelamu maa-ala. Kirdeosas asuv metsa maa-ala on väljaspool puhke- ja kaitsemetsa valdavalt metsamaa kõlvikuna maakatastrisse kantud maa-ala, mille otstarve kuulub säilitamisele. Täpsemad ehitustingimused ühtse keskkonna loomiseks on määratud arhitektuuriliste üksuste kaupa. Ettevõtluse maa-alaks määratud krundi osa kuulub asumisse TÄH6, kus maa-alad on reserveeritud eelkõige maanteede lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Lubatud on ka büroohooned. Maaüksuse kaguosas asuv väikeelamute maa-ala kuulub asumisse TÄH5, kus üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Säilib asumi senine keskkond, mida iseloomustavad kõrghaljastuse keskel asuvad madalad elamud. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Puude hukkumisel tuleb teha asendusistutused kohalike liikidega.

Sepalaane maaüksus jääb Tartu põhjapoolse ümbersõidu projektalasse.

Sepalaane maaüksus on osa ümbritsevate põllumaade maaparandusehitise reguleerivast võrgust, seal paikneb maaparandussüsteemi ehitis TIKSOJA (UP-63) (kood 2102360010540).

Vastavalt PlanS §-le 127 koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ning detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Palume Põllumajandus- ja Toiduameti seisukohta, kas ja millistel tingimustel on võimalik Sepalaane maaüksusel detailplaneeringu koostamine, tulenevalt alale ulatuvatest maaparandussüsteemide piirangutest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee