

Ihaste tee 12c krundi omanik Räni KV OÜ on esitanud planeeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata Ihaste tee 12c krundile ehitusõigus ärihoonete rajamiseks. Krundile soovitakse määrata kontori- ja büroohoone maa, väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa kasutamise otstarbed. Suurimaks hoonete arvuks soovitakse kolm ja korruseliseks viis. Uute hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks soovitakse 3000 m², brutopinnaks kokku ligikaudu 15000 m².

Olemasolev olukord

Ihaste tee 12c krunt suurusega 9039 m² asub Annelinna linnaosas. Tegemist on sihtotstarbega maaga. Krunt on hoonestamata, juurdepääs on tagatud Ihaste teelt. Krunt piirneb Idaringtee ja Ihaste teega ning Ihaste tee 12b hoonestamata äriotstarbelise krundiga, sh Ihaste tee 12c krundi poolisel piiril kulgeb kraav. Krundi maapinna kõrgused asuvad vahemikus 32.00-35.00 m. Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on ala kaetud sügavate madalsoomuldadega. Alkranel OÜ poolt aastal 2018 koostatud töö "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel" kohaselt on piirkonnas 1% tõenäosuse üleujutuspiir absoluutkõrgusel 33.5 m.

EELISE andmetel kasvavad naaberkrundil Ihaste tee 12b kaitsealused taimed ja ligikaudu 130 m kaugusel asub Ropka-Ihaste looduskaitseala Ihaste sihtkaitsevöönd, mille kaitse-eesmärk on luhakoosluste, kaitsealuste taimeliikide ning lindude rändepeatus- ja pesitsuspaikade kaitse. Kaitstav elupaigatüüp on lamminiidud. Ala kuulub ka Natura 2000 alade võrgustikku Ropka-Ihaste linnuala ja Ropka-Ihaste loodusalana.

Üldplaneeringu tingimused

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Ihaste tee 12c krunt ärihoone juhtotstarbega maa-alal, mis on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Ala toetav otstarve võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, haljasala, puhkerajatise maa.

Planeeringuala asub Taga-Annelinna asumis, kus maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindusettevõtetele jt ärihoonetele. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms detailplaneeringuga. Maksimaalne korruselisus on kolm.

Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

Krundil kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%. Krundi haljastuseks ei saa lugeda nn jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisiselele haljasaladele puhkeala rajamist. Parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus kümne parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad ka välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Piirded ei ole lubatud, v.a ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega krundi osad.

Koostöö

Linn on küsinud Keskkonnaametilt seisukoha, kas ja milliste tingimustega tuleb detailplaneeringu koostamisele asudes täiendavalt arvestada. Keskkonnaamet on oma 11.10.2021. a kirjas nr 6-2/21/19288-2 vastanud järgnevalt:

*Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei asu planeeringualal LKS § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne teadaolevalt loodusdirektiivi elupaigatüüpe, ega ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti. EELISE andmetel kasvavad naaberkinnistul Ihaste tee 12b (79301:001:0392) III kaitsekategooria kaitsealune taimeliik ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*) I ja II kategooria taimeliik emaputk (*Angelica palustris*) ning ligikaudu 130 m kaugusel asub Ropka-Ihaste looduskaitseala Ihaste sihtkaitsevöönd, mille kaitseesmärk on luhakoosluste, kaitsealuste taimeliikide ning lindude rändepeatuse- ja pesitsuspaikade kaitse. Kaitstav elupaigatüüp on lamminiidud. Ala kuulub ka Natura 2000 alade võrgustikku Ropka-Ihaste linnuala ja Ropka-Ihaste loodusalana.*

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ala juhtotstarbeks ärihoone maa-ala. Keskkonnaamet on kooskõlastanud Tartu üldplaneeringu ja KSH ning asunud seega seisukohale, et oluline mõju ala hoonestamisel kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku aladele puudub. Kuna aga detailplaneeringu ala asub sedavõrd lähedal kaitstavatele loodusobjektidele ja algatamise taotluses soovitakse kavandada kõrgemaid hooneid, kui näeb ette kehtiv üldplaneering, peame vajalikuks, et otsustaja annab eelhinnangu selle kohta, kas kavandataval tegevusel võib olla oluline keskkonnamõju. Eelhinnangu koostamiseks on Keskkonnaameti hinnangul vajalik läbi viia vähemalt järgmised ekspertiisid:

- 1. kaitstavate taimeliikide inventuur – katastriüksuse vahetus naabruses on registreeritud mitmete kaitstavate taimeliikide leiukohti, mistõttu võib kaitstavaid liike esineda ka planeeritaval alal;*
- 2. eksperthinnang hoonestuse rajamise mõjust piirkonna, s.h kaitseala linnustikule – eelkõige käsitleda hoonete kõrgust ja peegelduvate klaasfassaadide ohtu lindudele;*
- 3. hüdrogeoloogiline hinnang (vajadusel uuring) võimaliku mõju hindamiseks veerežiimile ning ehitustingimuste seadmiseks.*

Lisaks soovitab Keskkonnaamet kaaluda detailplaneeringu koostamist nii Ihaste tee 12c kui ka Ihaste tee 12b kruntidele, et planeerida terviklikult ja korraga kogu ärimaa juhtotstarbega ala kõrge loodusväärtusega alade vahetus läheduses.

Ihaste tee 12b omaniku esindajana on Maa-amet oma 26.10.2021 kirjas nr 6-3/21/16280-2 teada andnud järgmist:

Piirkonnale terviklahenduse andmise huvides ei esita Maa-amet vastuväiteid Ihaste tee 12b kinnisasja planeeringualasse kaasamisele eeldusel, et sellele kavandatakse kehtivast üldplaneeringust lähtuv maakasutus ning arvestatakse Keskkonnaameti tingimustega. Samas märgime, et Maa-ameti 2021 ja 2022 eelarves ei ole vabasid vahendeid Ihaste tee 12b kinnisasja detailplaneeringu kaasfinantseerimiseks, mistõttu tuleb Ihaste tee 12a kinnisasja omanikul suurema ala planeerimise soovi korral rahastada ka Ihaste tee 12b kinnisasja planeerimist. Siinkohal märgime, et planeerimine ei anna hilisemat õigustatud ootust ega eelisõigust planeeritud kruntide enampakkumise teel omandamiseks. Juhul kui planeeringualasse kaasatakse Ihaste tee 12b kinnisasi, palume planeeringulahenduses tagada kinnisasjast planeeritavatele kruntidele iseseisev kasutus, hoonestamine ning juurdepääsuvõimalused. Lisaks palume arvestada, et juhul kui Ihaste tee 12b kinnisasjale kavandatakse juurdepääsutee, mis teenindab Ihaste tee 12c kinnisasjast moodustatud krunte, peab enne ehitusloa väljastamist olema tee maa-ala krundid välja jagatud ning kohalikule omavalitsusele üle antud. Maa-amet

ei sõlmi planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) kohast halduslepingut, millega huvitatud isik võtab kohustuse PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Detailplaneeringust huvitatud isik on seisukohal, et kuna Ihaste tee 12b krundi omanik on andnud Tartu Linnavalitsusele teada, et neil puuduvad rahalised vahendid Ihaste tee 12b krundi detailplaneeringu koostamiseks, tuleb planeering algatada vaid Ihaste tee 12c krundile, kuna Räni KV OÜ ei ole nõus finantseerima kolmandate isikute detailplaneeringu koostamist.

OÜ Aktiniidia poolt koostatud taimkatte ülevaates on välja toodud, et planeeringuala taimkate on suhteliselt liigivaene, haruldasi ja kaitsealuseid taimeliike ega kooslusi vaadeldavalt alalt ei leitud. Eesti Ornitoloogiaühingu poolt koostatud ornitoloogilise hinnangu kokkuvõttes on toodud, et maastiku iseloomu ja olemasolevate linnustiku andmete põhjal ei kaasne ehitiste rajamisega lindude jaoks kõrge väärtusega elupaiga hävimist ega märkimisväärset häirimise kasvu läheduses asuvalle linnualale.

OÜ Severitas poolt koostatud KSH eelhinnangu kokkuvõttes on öeldud, et arvestades kavandatud tegevust, mahtu ja iseloomu, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik.

Hoonete rajamine planeeringualale on võimalik, rakendades töodes toodud leevendusmeetmeid.

Detailplaneeringu algatamisel planeeringu koostamisele esitatavad tingimused

Planeeringu algatamisel ja koostamisel tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringuga, seejuures antud asukohas määratud kõrguspiiranguga (kuni kolm korrust) ega saa arvestada esitatud taotluses soovitud mahtude ja eskiislahendusega.

Planeeringu koostamisele asudes tuleb leida piirkonda väärtustav lahendus, arvestada tuleb ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms, muu hulgas tuleb luua sidus lahendus ümbritsevaga, tagada ohutud, mugavad ja sujuvad liikumisteed kõigile võimalikele kasutajatele, eelistades jalakäijate mugavust.

Määrata tuleb vertikaalplaneerimise põhimõtted, arvestades ala pinnaseomadustega, ümbritsevaga ja üleujutusala piiriga. Planeeringuga tuleb määrata kavandatavad maapinna kõrgused ja vajadusel olemasoleva pinnase asendamine, samuti sademevee ja pinnavee juhtimise lahendus, tagades planeeritavate ehitiste püsivus ning vältides negatiivseid mõjusid ümbritsevale alale, seejuures kaitsealustele liikidele.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teatanud, et

Detailplaneeringu algataja, kehtestaja ja koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu), detailplaneeringu koostaja selgub hiljem.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Ihaste tee 12c krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ärihoonetele.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ihaste tee 12c krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisatsioon) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses, samuti juurdepääsutanavaid. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Planeeringu koostamisel tuleb määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted, arvestades ala pinnaseomadustega, ümbritsevaga ja ülejutusala piiriga.

4.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada mõjualaga, seejuures kõrvalasuva üldplaneeringukohase ärimaaga ja kogu kvartali perspektiivse tervikliku lahendamise eeldustega.

4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo-, majutus-, meelelahutus-, haridus-, sotsiaaltootandus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone maa, kesklinna sobiva tootmisettevõtte maa.

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja kõrgus määrata planeeringuga, arvestades suurima lubatud korruselisusega kolm, ümbritseva keskkonna ja mõjuala analüüsiga ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamisega krundil.

4.4. Arhitektuurinõuete määramisel tuleb arvestada ümbritseva keskkonnaga, KSH eelhinnangu ja uuringute tulemustega.

4.5. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.6. Haljastuspõhimõtete määramisel tuleb arvestada kõrghaljastuse kavandamisega vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast.

4.7. Liikluskorralduspõhimõtete määramisel tuleb koostada erinevate liikumisviiside analüüs, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskorraldust. Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.8. Keskkonnatingimuste seadmisel tuleb analüüsida Idaringteest tulenevat müra ja sätestada vajadusel leevendavad meetmed.

4.9. Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästeskusega ja Transpordiametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.

6. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

Ihaste tee 12c krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir