



KESKKONNAAMET

Urmas Ahven
Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja
maakorralduse osakond
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 10.09.2021 nr 9-3.2/DP-21-016

Meie 11.10.2021 nr 6-2/21/19288-2

Ihaste tee 12c krundi DP koostamisest

Teavitasite Keskkonnaametit, et Ihaste tee 12c krundi (kat tunnus 79516:042:0032) omanik on esitanud planeeringu algatamise taotluse eesmärgiga muuta Ihaste tee 12c krundi kasutamise sihtotstarvet ja määrata ehitusõigus ärihoonete rajamiseks. Katastriüksusele soovitakse määrata kontori- ja büroohoone maa, väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa kasutamise sihtotstarbed. Suurimaks hoonete arvuks soovitakse määrata kolm ja korruseliseks viis. Hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks soovitakse 3000 m², brutopinnaks kokku ligikaudu 15 000 m². Kuna planeeritava ala vahetus naabruse kasvavad kaitstavad taimed ja läheduses asub looduskaitseala, soovite teada, kas ja milliste tingimustega tuleb detailplaneeringu koostamisele asudes täiendavalt arvestada.

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*)¹ ja II kategooria taimeliik emaputk (*Angelica palustris*)² ning ligikaudu 130 m kaugusel asub Ropka-Ihaste looduskaitseala³ Ihaste sihtkaitsevöönd, mille kaitse-eesmärk on luhakoosluste, kaitsealuste taimeliikide ning lindude rändepeatus- ja pesitsuspaikade kaitse⁴. Kaitstav elupaigatüüp on lamminiidud. Ala kuulub ka Natura 2000 alade võrgustikku Ropka-Ihaste linnuala⁵ ja Ropka-Ihaste loodusala⁶.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ala juhtotstarbeks ärihoone maa-ala. Keskkonnaamet on kooskõlastanud⁷ 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 Keskkonnaregistri kood (KKR) KLO9317135

² KKR KLO9307758

³ KKR KLO1000633

⁴ Vabariigi Valitsuse 17.10.2014 määrus nr 162 „Ropka Ihaste looduskaitseala kaitse eeskiri” § 10 lg 2

⁵ KKR RAH0000070

⁶ KKR RAH0000504

⁷ 14. aprilli 2021. a kiri nr 6-5/21/2035-7

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 detailplaneeringuala laiendamist katastriüksusele Ihaste tee 12b, et planeerida terviklikult ja korraga kogu ärimaa juhtotstarbega ala kõrge loodusväärtusega alade vahetus läheduses.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Märt Holtsmann

juhtivspetsialist

looduskasutuse osakond

Maris Liiv 5694 9226

maris.liiv@keskkonnaamet.ee