



Ronald Blumenau
Räni KV OÜ
ronald@agriland.ee

05.11.2021 nr 9-3.2/DP-21-016

**Ihaste tee 12c krundi detailplaneeringu
algatamise tingimused ja planeeringuala
laiendamine**

Olete esitanud detailplaneeringu 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 kolm ja korruselisuseks viis. Uute hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks soovitakse 3000 m², brutopinnaks kokku ligikaudu 15 000 m².

Olemasolev olukord

Ihaste tee 12c krunt suurusega 9039 m² asub Annelinna linnaosas. Tegemist on sihtotstarbeta 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 madalloomuldadega. Alkranal OÜ aastal 2018 koostatud töö "Kliimamuutustega kaasneva ülejutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna ülejutusriskiga aladel" kohaselt on piirkonnas 1% tõenäosuse ülejutuspiir absoluutkõrgusel 33.5 m.

EELISE andmetel kasvavad naaberkrundil Ihaste tee 12b kaitsealused taimed.

Üldplaneeringu tingimused

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud 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.

Parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus kümne parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu. Krundi 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 krundisisestele haljasaladele puhkeala rajamist. 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.

Detailplaneeringu algatamisel ja koostamisel tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringuga, seejuures antud asukohas määratud kõrguspiiranguga (kuni kolm korrust) ega saa lähtuda deatailplaneeringu algatamise taotluses soovitud mahtudest ja esitatud eskiislahendusest.

Koostöö (vt lisatud failid)

Arvestades asjaolu, et lähialal esineb kaitsealuseid loodusobjekte, on linn küsinud Keskkonnaametilt seisukoha, kas ja milliste tingimustega tuleb detailplaneeringu koostamisele asudes arvestada. Keskkonnaamet on oma 11.10.2021. a kirjas nr 6-2/21/19288-2 teatanud, et kuna detailplaneeringu ala asub sedavõrd lähedal kaitstavatele loodusobjektidele, on mõjude hindamiseks vajalik läbi viia täiendavad uuringud. Lisaks soovitab Keskkonnaamet kaaluda detailplaneeringu koostamist nii Ihaste tee 12c kui ka Ihaste tee 12b kruntidele ühiselt, 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. a kirjas nr 6-3/21/16280-2 teada andnud, et ei esita vastuväiteid Ihaste tee 12b krundi planeeringualasse kaasamisele. Samas antakse teada, et planeerimiseks rahalised vahendid puuduvad.

Tulenevalt toimunud koostööst:

1. Soovime teada saada Teie seisukohta planeeringuala võimaliku laiendamise osas.

2. Detailplaneeringu algatamise eelselt on vajalik alal läbi viia uuringud:

2.1. kaitstavate taimeliikide inventuur;

2.2. eksperthinnang hoonestuse rajamise mõjust piirkonna, s.h kaitseala linnustikule;

2.3. hüdrogeoloogiline hinnang (vajadusel uuring) võimaliku mõju hindamiseks veerežiimile ning ehitustingimuste seadmiseks;

2.4. KSH eelhinnang - anda nimetatud uuringute alusel selle kohta, kas kavandataval tegevusel võib olla oluline keskkonnamõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku aladele.

Palume linna informeerida nii planeeringuala puudutavas küsimuses kui ka tööde ja uuringute läbiviimise võimalikust ajast.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee