



MAA-AMET

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

Teie 14.10.2021 nr 9-3.2/DP-21-016

Meie 26.10.2021 nr 6-3/21/16280-2

**Seisukoha andmine Ihaste tee 12b ja
Ihaste tee 12c kinnisasjadele ühise
detailplaneeringu koostamise
võimalikkuse kohta**

Austatud Urmas Ahven

Teavitasite 14.10.2021 kirjaga nr 9-3.2/DP-21-016 Maa-ametit ja Keskkonnaministeeriumit, et Tartu linnale on esitatud Räni KV OÜ poolt taotlus detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga määrata Ihaste tee 12c kinnisasjale (tunnus 79516:042:0032) ehitusõigus ärihoonete rajamiseks. Suurimaks hoonete arvuks soovitakse määrata kolm, suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 3000 m², brutopinnaks kokku ligikaudu 15 000 m². Ihaste tee 12c piirneb põhjast riigi omandis oleva Ihaste tee 12b kinnisasjaga (tunnus 79301:001:0392), mille riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet.

Kirjas selgitate, et Tartu Linnavolikogu 7.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad Ihaste tee 12c ja Ihaste tee 12b krundid ärihoone juhtotstarbega maa-alal Taga-Annelinna asumis, moodustades Ihaste tee ja Idaringtee vahel kompaktse hoonestatava ala. Eelnevat arvestades ja hea terviklahenduse saamise eesmärgil teete ettepaneku hoonestatavat ala käsitleda tervikuna. Kirjas olete märkinud, et kehtivas üldplaneeringus on maa-alad reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindusettevõtetele jt ärihoonetele.

Lisaks olete märkinud, et kuna EELISE andmetel kasvavad Ihaste tee 12b kinnisasjal kaitsealused taimed on kohalik omavalitsus küsinud Keskkonnaametilt seisukohta, kas ja milliste tingimustega tuleb Ihaste tee 12c kinnisasja planeerimisel arvestada. Ihaste tee 12b kinnisasjal paikneb III kaitsekategooria kaitsealune taimeliik ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*) ja II kategooria taimeliik emaputk (*Angelica palustris*) ning 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 loodusala. Keskkonnaamet on oma 11.10.2021 kirjas nr 6-2/21/19288-2 vastanud, et kuna detailplaneeringu ala asub kaitstavate loodusobjektide läheduses ja algatamise taotluses soovitakse kavandada kõrgemaid hooneid, kui näeb ette kehtiv üldplaneering, peab Keskkonnaamet vajalikuks, et otsustaja annab eelhinnangu selle kohta, kas kavandataval tegevusel võib olla oluline

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

Tulenevalt eelnevast palute Maa-ametil ja Keskkonnaministeeriumil teada anda, kas ollakse huvitatud ühise detailplaneeringu koostamisest eesmärgiga leida keskkonda ja mõjuala arvestav linnaruumiline terviklahendus üldplaneeringukohasele ärihoone maa-alale ning millised on seisukohad detailplaneeringu algatamiseks.

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.

Palume hoida Maa-ametit kursis planeeringu algatamise osas tehtavate otsustega, teavitada Maa-ametit Ihaste tee 12b kinnisasja planeeringualasse kaasamisest või mittekaasamisest ning edastada planeeringu eskiislahendus Maa-ametile seisukoha andmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

maatoimingute osakonna juhataja

Teadmiseks: Keskkonnaministeerium

Kadri Tani

5697 1416 kadri.tani@maaamet.ee