

Tartu Linnavalitsusele

Detailplaneeringu lähteülesanne näeb ette hoonestuse planeerimist haja-asustuse põhimõttel. Kuna seadusandluses haja-asustuse mõiste konkreetselt defineeritud ei ole, siis planeeringu eskiisi koostamisel lähtusime majanduslikust otstarbekusest ja põhimõttest, et 213 elamuühikut antud suurusega maa-alal vastab haja-asustuse põhimõtetele.

Kuna võimalus haja-asustuse mõistet erinevalt tõlgendada on saanud üheks peamiseks takistuseks planeeringu menetlemisel, siis koostasime kaks alternatiivset planeeringueskiisi, kus kruntide arvu on ca 50% vähendatud. Eesmärk on kiirendada planeeringu menetlemist kuna menetluse venimine seab ohtu projekti majandusliku otstarbekuse.

Esimeses versioonis rakendame 10-20 elamuühikuga grupe ning üldjuhul vahekaugust 150-200 m. Veekogu lõunakaldal palume aktsepteerida vahekaugust 75 m, kuna ca 30 lõunakalda krundi osas on praeguseks eelbroneeringud tehtud ning kogu arenduse hea käekäigu huvides ei tahaks me huvilistele nende valikut üles ütelda.

Kokku 80 krunti, neist 74 väikeelamut ja 6 ridaelamut, kus kokku 50 boksi.
Kokku 124 elamuühikut.

Teises versioonis hetkel ei plaanerita asustust veekogu põhjakaldale, idakaldale ja Kalatiikide kinnistule. Selle lahenduse korral ei ole hoonete eraldatud gruppide loomisega teadlikult arvestatud, samas krunte ja elamuühikuid on vähendatud rohkem kui esimeses versioonis. Teise versiooni realiseerimine on arendajale majanduslikult otstarbekam ning elanikele projekti erinevates arenguetappides kõige vähem häiringut põhjustav. Selle versiooni eeliseks on ka omavalitsusele üleantud teede väiksem hoolduskulu. Kui esimeses versioonis hakatakse hiljem „aukusid“ täis ehitama, kujuneb probleemiks rasketehnika koormus valminud teedele ja sellega seonduv hoolduskulu. Hilisemas etapis on võimalik hetkel välja jäänud alad ehitada välja selliselt, et tööde käigus kasutatakse selleks põhjapoolset teed, mitte juba asfalteeritud teid lõunakaldal.

Kokku 69 krunti, neist 63 väikeelamut ja 6 ridaelamut, kus kokku 46 boksi.
Kokku 109 elamuühikut.

Mõlema vähendatud mahus versiooni puuduseks on see, et selline planeering ei anna krundiostjatele terviklikku ülevaadet kogu planeeritavast arendustegevusest. Teeme oma parima, et mitte anda elanikele valesid ootusi naabruse kohta, kus tulevikus planeerime haljasala asemele elamuehitust. Planeerimisseadus ei võimalda krundiostjatega teha juriidiliselt siduvaid kokkuleppeid, kus nad aktsepteerivad tulevikus kehtestatava DP-ga elamuehitust kõrvaloleval haljasalal.

Peame oluliseks, et hoonestusest esmalt nõ „välja lülitatav“ ala saaks planeeringus sellise krundikasutuse, mis uutes elanikes tekitaks kõige vähem ootusi. Pakume, et ala krundikasutus oleks valdavalt kalakasvanduse maa. Meie soov on tiikides kalakasvatusega väiksemas mahus jätkata ning tiigi kallastel on asjakohane reservmaa planeerimine, et võimaldada tiigi hooldust ja tiigisette vaheladustamist.

Usume, et selline põllumajanduslik kasutus on vähem konflikte tekitav tulevikus, mil on kava praegu välja jätavaid alasid elamuehituseks ümber planeerida.

Tervikliku lahendusega jätkamise võimaluse kaalumine

Mõistame, et linnavalitsuse soov on pigem suurem leibkondade hulk nagu koosolekul oli jutuks ja nagu seda on meile korduvalt märku antud. Terviklikus lahenduses on kokku 213 elamuühikut (nii eramud kui ridaelamu boksid).

On tõsi, et selliselt saab linn tagada Ilmatsalu alevikus tulevikus hea ühistranspordi ning sotsiaalse taristu. Seega esitame enda poolt palve, et tutvustate esmalt nii volikogule kui avalikkusele terviklikku lahendust – sellisena nagu nii linn kui arendaja sooviks seda piirkonda näha.

Meie esimene valik on minna edasi olemasoleva planeeringuga ja leida lahendused vastuolude kõrvaldamiseks linna üldplaneeringu ning maakonnaplaneeringuga.

On mõistetav, et maksimaalse elamuühikutega variandi puhul on haja-asustuse printsiibi määratlemine keerukam. Ühe ideena palume teil kaaluda seesuguse tingimuse seadmist, kus ühe elamuühiku koormusindeks arendusala suhtes peab olema vähemalt 4500 m² (arendusalaks loetakse elamumaad koos seda teenindava taristu ning üldkasutatava maaga), NB! selles kalkulatsioonis ei ole arvestatud, et golfiala on elamuid teenindav maa-ala. Eeltoodud tingimus võimaldaks meil planeerida kõik algselt kavandatud 213 elamuühikut. Seos on näiteks olemas ka Ilmatsalu külas üldplaneeringuga määratud kompaktsel alal tingimustega, kus 4000 m² on seatud vähimaks krundi suuruseks.

Muud arutluse all olnud teemad:

1. Majanduslik tasuvus

Soovime linnavalitsusele kinnitada, et oleme oma eelarve põhjalikult läbi töötanud. Allpool on esitatud põgus ülevaade meie peamistest rajamist vajavatest mahtudest (kui on soov tutvuda detailsema infoga, siis jagame seda meelsasti):

Pinnasetööd (ca 500 000 m³)

Jõe puhastamine (1,1 km ulatuses)

Teedehitus (ca 6 km)

Sillad (2 tk)

Veevarustus, reoveekanaliseerimine ning pumplad

Supluskoha ning mängu- ja spordiväljakute rajamine

Alajaamad (4 tk) ja elektrivõrgu ehitus

Lüüside ehitus (3 tk)

Kogu golfitaristu

Taristu rajamise puhul on oluline ära märkida, et elamuühikute vähenemisel (esimene lahendus) tekib kulutuste tegemisel probleem: teed, elektri- ja veevõrk on vaja täielikult välja ehitada, kruntide vähenemisel jääb ära ainult liitumistasude osa. Meie poolt pakutud teise lahenduse puhul õnnestub tiigi vastaskalda osas taristuehitust kokku hoida.

2. Planeeringu kaheks jagamine

Analüüsisime peale koosolekut koos golfiala arendajatega pakutud võimalust planeeringu lahku lõõmiseks ja kahes osas menetlemiseks ning jõudsime järgmise järelduseni. Golfiväljaku planeeringu eraldi tegemine eeldatavalt kiiremas tempos ei ole selle arendajatele oluline, sest golfiväljaku majanduslikuks jätkusuutlikuseks on elamuarendus vajalik. Ühest küljest on neile vaja ühist taristu

välja ehitamist ning teisalt on neil vaja ridaelamuid, mida saab kasutada golfimängijatele välja rentimiseks. Seetõttu leiame, et tervikliku planeeringu lahendusega edasimineku on asjakohane. Planeeringuala kaheks jagamine ei kiirenda golfiala väljaehitamist, sest nad jääksid ikkagi ootama elamuarenduse planeeringu valmimist.

Palume täna koostamisel oleva DP-ga edasi minna, sest me ei näe vajadust kahte osa eraldada. Golfiala väljaehitamist ei kiirenda planeeringuala kaheks lõõmine, sest nad jääksid ikkagi ootama elamuarenduse planeeringu valmimist.

Antud hetkel on golfiareduse jaoks esmatähtis katastriüksuse jagamine, mille osas oleme ka vastava taotluse esitanud, kuid mis ei ole saanud seni positiivset otsust.

3. Veekogu suurus

Koosolekul pakuti ühe lahendusena veekogu suuruse vähendamist ja kuju muutmist, et saada juurde pinda kruntide alade suurendamiseks, et saavutada parem vastavus haja-asustuse põhimõtetele. Selgitame, et veekogu praegusel suurusel on omad funktsionaalsed põhjused. Kruntide pinna loomine praeguse tiigi põhjale eeldab suures koguses täitepinna juurde toomist. Lisaks kasutatakse tiigi muda osaliselt haljasalade kujundamisel ning tiigi põhjast välja kaevatavat inertset materjali hoonestusalade maa-ala täitmiseks.

Keskkonna aspektist lähtuvalt on veekogu sellisel kujul vajalik ka piirkonna linnustikule. Saare moodustamine tiigi keskel on üks linnustiku eksperdi poolt pakutud kompenseeriv tegevus, millega on vaja arvestada. Saarel on vaja muuhulgas piisavat kaugust inimestest, et pakkuda lindudele populatsioonile privaatsust. Ka saare paigutus on täna kujundatud selliselt, et see töötab veevoolu suunavana, et tiik saaks võimalikult hea läbivoolu. Tiigi suurus ja sügavus on seotud lisaks ka hooldusvajaduse optimeerimisega.

4. Elamupiirkonna erinevad sihtgrupid ja ridaelamute vajadus

Planeeringu jätkusuutlikkust silmas pidades peame oluliseks, et piirkond pakuks eluaseme soetamiseks võimalusi erinevatele sihtgruppidele. See on põhjuseks, miks soovime ühest küljest varieerida kruntide suurusi, aga ka elamutüüpi. Meil on ettepanek luua tihedam hoonete struktuur planeeringuala kagu nurgas, mis on keskusele ehk Ilmatsalu alevikule kõige lähemal. Ilmatsalu alevikus moodustab suure osa elamutest 2-3 korrusega kortermajad. Meie pakume sujuva üleminekuna kahekorruseliseid ridaelamu tüüpi hooneid, mis looks sujuva ülemineku üksikelamutelt keskuse suunas. Leiame, et noorte perede seas on rohkelt neid, kellel on soov omada isiklikku aeda, kuid pole võimalust tervet maja osta. Sellised pered otsivad eluruumi võimalust naabervaldades, kus sellist pakkumist on piisavalt. Tahame suunata seda sihtgruppi ka Ilmatsallu ning selle jaoks oleme kavandanud mitmeid ridaelamute krunte. Meile on oluline elamupiirkonna atraktiivsus, mistõttu juba praegu oleme kaasanud arhitektid, kes töötavad planeeringu koostamise ajal välja ridaelamute arhitektuurse lahenduse, et vältida madala kvaliteediga hoonestuse rajamist. Kirjaga on kaasa pandud eskiislahendust tutvustavad pildid.

29.03.2023