**Sissejuhatus**

Ilmatsalu aleviku vahetus naabruses paiknevad kasutusest väljas, võsastuvate kallastega endised kalatiigid. Tartu linna soov on maa-ala korrastada ja leida sellele arengumudel, mis võimaldab kujundada hea kvaliteediga looduskeskkonda, puhketegevusi ja rajada elamuid. Eesmärgiga järgida maakonnaplaneeringu seletuskirjas määratud tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimise põhimõtteid ning joonisel määratud asustuse arengualasid, antakse üldplaneeringuga tingimused arhitektuuriüksuse (IMT2) kohta. Erinevalt üldplaneeringu kohasest kompaktse asustuse arengualast ja ümbruskonna maalisest asustusest paikneksid elamud siin hajutatult kuid maastikku sobivate gruppidena. Tingimused arvestavad üldplaneeringu raames koostatud tööd „Rahvastiku- ja eluasemeprognoos“ tulemusi millele lisanduvad Ilmatsalu külas 80 uut eluruumi. Sellega kavandatakse Ilmatsalu külla kokku seni kavandatud 16-le eluruumile juurde 80 eluruumi (200 elanikku), mis sobiks hajaasustuse ruumimustrile.

**Suurtiikide maaüksuse uued tingimused ÜP-s**

**Asustusüksus** Ilmatsalu küla

**Asumi nimetus** Ilmatsalu küla

**Arhitektuuriüksuse tähis** IMT 2

**Asumi ehituslik iseloomustus**

Ilmatsalu külas asuval ulatuslikul maa-alal paiknevad kunagise Ilmatsalu kalakasvatusega seotud, valdavalt amortiseerunud rajatised. Arhitektuuriüksus ei ole oma maastikuliselt olemuselt sarnane seda ümbitsevate hajaasustusaladega ega ka Ilmatsalu küla tiheasustusalaga. Seetõttu vajab üksus neist eristuvat hajaasustuse tunnustega ruumilist lahendust, kus kujundatakse inimtekkeliselt nii loodus- kui ehituskeskkond.

**Eesmärk**

Arhitektuuriüksuses nähakse ette puhke- ja spordirajatiste (nt golfiväljakud) ning elamuala rajamine. Alale kujundatakse asustusmuster, kus hoonestus paikneb väiksemate gruppidena haljastus- ja heakorratöödega kujundatava looduskeskkonna vahel. Endiste kalatiikide asemele kujundatakse tehisveekogud.

Ilmatsalu jõgi kavandatakse avalikuks veekoguks, kuhu on lubatud kaaluda võimalusi paatide sildumisala rajamiseks. Piki Ilmatsalu jõge tuleb kavandada Ilmatsalu jõe-äärne avalik matkarada.

**Maa-ala ja juhtfunktsioonid**

Puhke- ja spordirajatise maa-ala. Toetava otstarbena väikeelamu maa-ala, roheala, metsa maa-ala,maalise asustuse maa-ala, veekogu maa-ala.

IMT2 üksuses peab säilima roheala ja metsa maa-ala arvestades kehtestatud üldplaneeringukohast asukohta ja mahtu (moodustab alast ca 16%). Puhke ja spordirajatise maa-ala (nt golf vms) peab moodustama alast vähemalt 50%; ülejäänud alale kavandada maalise asustuse ala, mis arhitektuuriüksuses tähendaks väikeelamu krunte vahelduvalt loodusliku alaga, milleks on roheala.

**Ehitustingimused**

Erijuhuna võimaldatakse IMT2 alale luua hajaasustusmuster, kus hoonestus lahendatakse eraldi paiknevate elamugruppidena. Arvestades Ilmatsalu küla olemasolevat ja perspektiivset elanike arvu on IMT2 alale lubatud kavandada kokku kuni 80 eluruumi. Et tagada hajaasustusmustri toimivust võivad elamud moodustada kuni 10sed hoonete grupid, mille vahele peab jääma vähemalt 150 m laiune looduslik- või puhke- ja spordirajatise maa-ala. Lubatud on vaid üksikelamud või paarismajad~~.~~ Hoonestatavad alad peavad sulanduma kujundatavasse maastikku ja hoonestustihedus kasvama keskuse suunas. Hooneid ei või kavandada (veekogu) ehituskeeluvööndisse.

**Maksimaalne korruselisus** 2

|  |  |
| --- | --- |
| **Korruselisuse erisused** | Abihoonetel kuni 1 |

**Täisehitusprotsent** ei määrata.

**Täisehitusprotsendi erisused** ei määrata

**Ehitusjoone järgimiskohustus** ei määrata.

**Soklikõrgus** peab arvestama üleujutuspiiriga

**Minimaalne krundisuurus** ei määrata.

**Krundistruktuur**

Elamud peavad moodustada kuni 10sed hoonete grupid, millede vahele peab jääma vähemalt 150 m laiune looduslik ala

**Parkimine** vastavalt üldnõuetele

**Haljastus ja heakord**

Maapinna tõstmine – üldplaneeringu põhimõtetest ja kliimaeesmärkidest erinevalt on lubatud antud üleujutataval alal maapinna tõstmine hoonete ja rajatiste rajamiseks vajalikus ulatuses, arvestades, et ümbritseval alal ei tohi tingimused halveneda (suureneda üleujutusoht ega halveneda vee režiim). Kavandatavad tegevused tuleb ellu viia ettavaatusprintsiipi arvestades ning ei tohi halvendada veekogumi seisundit (veekogumil tervikuna ega vaadeldaval lõigul). Lisakoormuse avaldumist Ilmatsalu jõele või paisjärvele tuleb vältida.

Looduslikud alad tuleb määrata ühis- või avalikku kasutusse, jõeäärne matkarada avalikku kasutusse. Elamukruntide minimaalne haljastuse osakaal on 40%, kõrghaljastuse osakaal 10%. Kogu alal tagada üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku toimivus.

**Arhitektuurinõuded**

Arhitektuurinõuded tuleb määrata hoonegruppide kaupa läbimõeldult ja terviklikult, ehitised peavad sulanduma maastikku.

**Piirded** ei määrata

**Piirete erisused** puuduvad

**Planeeringu- või arhitektuurivõistluse koostamise kaalumise kohustus**

**Omandamise vajadus** Jah- matkarada.

Diagram, map

Description automatically generated