



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

10.01.2023 nr 46

Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 14. aprilli 2020. a korraldusega nr 408 algatati Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ning liikluskorralduse lahendamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Leetsi OÜ ja planeeringu koostaja Hendrikson & Ko OÜ.

Leetsi maaüksus suurusega 11,13 ha asub Ilmatsalu külas, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Ala on hoonestamata, katastriüksuse sihtotstarbed on maatulundusmaa 75% ja ärimaa 25%. Läheduses asub Emajõgi, naabruses Leetsi järv ja endine kruusakarjäär. Riigiteelt, läbi Leetsi maaüksuse, on juurdepääs tagatud ka teistele maaüksustele sh Leetsi järve äärde, samuti on tee ühenduses matkarajaga. Detailplaneeringu koostamise käigus on täpsustunud planeeritav ala, planeeringualast on välja jäetud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee osa, mis on Transpordiameti poolt väljaehitamisel.

Planeeringulahendus

Planeeringuga kavandatakse jagada ala 12 krundiks - 1 supelranna maa krunt, neli ärikrunti, kuhu on lubatud rajada kokku kuni 9 hoonet, 1 põllumajandus-, metsa- või muu loodusliku maa krunt, kuhu on lubatud rajada kuni 4 hoonet (üksikelamu ja abihooned), 1 osaliselt vee tootmise ja jaotamise maa krunt puurkaevu rajamiseks, 1 osaliselt kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa reoveepuhasti rajamiseks ning 4 tee- ja tänavamaa krunti. Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed on toodud planeeringu põhijoonisel ehitusõiguse tabelis, ehitiste lubatud kasutamise otstarbed seletuskirjas.

Ärimaa kruntidel uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 30% maa-alast peab olema haljastatud ja sellest vähemalt pool peab olema kompaktne haljasala. Haljastuse lahendus tuleb ette näha mitmerindeliseks, sh peab kõrghaljastuse osakaal olema vähemalt 10% krundi pindalast. Planeeringualal kasvav väärtuslik haljastus (männik) jääb krundile nr 6, kuhu on planeeritud rajada üksnes pumpla ja veetöötlusseadmete hoone.

Planeeringuga lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted. Olemasolevad mahasõidud kuuluvad seoses Põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,0-174,4 Kärevere-Kardla lõik, möödasõidulade põhiprojektile (OÜ Toner Projekt, töö nr 3/2017) likvideerimisele. Nimetatud projekti kohaselt nähakse ette uus mahasõit riigiteelt ja kogujatee ehitus.

Planeeringualale on juurdepääsud lahendatud kogujateelt. Supelranna maa-alale juurdepääsu tagamiseks on moodustatud tänavamaa krunt nr 8, planeeritavatele kruntidele ning detailplaneeringu naaberaladele juurdepääsude tagamiseks tänavamaa krundid nr 11 ja 12. Kruntidele nr 1, 8, 11 ja 12 kavandatud teed on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Rajatiste väljaehitamine ja avalikuks kasutamiseks kavandatud maade võõrandamise vajadus
Transpordiamet projekteerib ja ehitab välja rajatised krundil Ilmatsalu küla, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ning kruntidel 1 ja 12. Krunt nr 1 tee- ja tänavamaa võõrandatakse Transpordiametile.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Leetsi kinnistu (kt 79301:001:0925) igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringu elluviimisega kaasneb avalikku kasutusse määratavate kruntide 7, 8, 11 ja 12 Tartu linnale võõrandamise vajadus järgmiselt: Krundid 7 (supelrannamaa) ja 8 (tee- ja tänavamaa) võõrandatakse Tartu linnale pärast kruntide moodustamist, krunt 12 (tee- ja tänavamaa) võõrandatakse Tartu linnale pärast vastava krundi moodustamist ja välja ehitamist, krunt 11 võõrandatakse Tartu linnale tulevikus, Paremkalda maaüksuse arendamise vajaduse ilmnedes. Lisaks on krundile 5 määratud Tartu linna kasuks servituut matkaraja avalikuks kasutamiseks ja kallasrajale pääsemiseks. Vastav kokkulepe tuleb seada pärast krundi 5 moodustamist.

Rajatiste väljaehitamise, matkarajale servituudi seadmise ja võõrandamistingimustes kokkulepete sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Kaasamine ja koostöö

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 anti võimalus avaldada planeeringulahenduse kohta arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Arvamusi ei esitatud.

Planeering on kooskõlastatud Transpordiametiga, Maa-ametiga, Põllumajandus- ja toiduametiga, Päästeameti Lõuna päästkeskusega ning tehtud koostööd Keskkonnaametiga.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 30.01.2023. a - 13.02.2023. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel: lpmko@tartu.ee.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapäe

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes