



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

20.02.2020 nr 230

### **Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tähtvere Vallavolikogu 21. oktoobri 2016. a otsusega nr 1-2/24 algatati Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneering eesmärgiga määrata Kruusa ja Karjääri kinnistutele ehitusõigus ja maakasutustingimused kooskõlas Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud Kärevere karjääri/Leetsi järve puhke- ja virgestusala juhtotstarbe ja maa-ala kasutamise eesmärkidega. Planeeringust huvitatud isik on AB Textile OÜ ja planeeringu koostaja AS Kobras.

Planeeringuala suurusega 15,6 hektarit asub Ilmatsalu külas, alale jääb Leetsi järv. Planeeringualale ulatub osaliselt Kärevere looduskaitseala, vahetus läheduses asub Alam-Pedja looduskaitseala, ala piirneb Ilmatsalu jõega. Planeeringualal Leetsi järves on III kategooria kaitsealused liigid.

Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt on ala kasutamise juhtotstarve puhke- ja virgestusala, osaliselt üldmaa. Olemasolevad ja loodavad puhkealad peavad olema avalikud, kõigile ööpäev läbi kasutamiseks. Üldkasutatavate puhkekohtade maa-alale võib püstitada sihtotstarbelisi ehitisi, mille maksimaalne lubatav ehitusalune pind on 10% katastriüksuse pinnast. Detailplaneeringu koostamisel on üldplaneeringu põhimõtetega arvestatud. Sama juhtotstarbega maa-alal asub lähialal kaks elamukompleksi, kus on üksikelamu ja kõrvalhooned.

Ala jääb Ilmatsalu jõe valgale, kuid on mõjutatud nii Ilmatsalu jõe kui ka kaudselt Emajõe üleujutustest. Tuginedes Emajõe hüdroloogilisele pikaajalisele andmete vaatlusreale, tõuseb planeeringualal Emajõe maksimaalne veetase absoluutkõrguseni 34,7 m 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul) ning kõrguseni 34,3 m 5% tõenäosusega (kord 20 aasta jooksul). Üleujutusvee äravoolu antud piirkonnas takistab muuhulgas Kärevere sild, mis ületab Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteed. Tõenäosuste info põhineb 2018. aastal Alkranel OÜ töö "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel". Planeeringu koostamisel on eelnevaga arvestatud.

Planeeringuala asub suures osas Kärevere kruusamaardla (maardla registrikaardi nr 383) ehituskruusa tarbevaru alal ning Karjääri maaüksusele ulatub osa Kärevere kruusakarjääri mäeeraldisest ja selle teenindusmaast. Osa maardla varust on välja kaevandamata, mäeeraldis ja selle teenindusmaa on vastavalt Keskkonnaameti 2. juuli 2015. a korraldusele nr JT 1-15/15/392 "Kärevere kruusakarjääri mäeeraldise korrastatuks tunnistamine" korrastatuks tunnistatud. Lisaks on 14. septembri 2015. a Keskkonnaameti korraldusega nr JT 1-15/15/392 korrastatuks tunnistatud Kärevere II kruusakarjääri mäeeraldis koos teenindusmaaga. Kruusamaardla alal hoonestuse rajamine ei ole tulenevalt maapõueseaduse paragrahvist 14 lubatud, sest see takistab

varule juurdepääsu, samas ei ole vastavalt looduskaitseaduse paragrahvile 37 lubatud maavara kaevandamine veekogu kalda piiranguvööndis. Seetõttu on Kruusa maaüksust võimalik hoonestada alal, mis asub Leetsi järve piiranguvööndis, kuid jääb väljapoole ehituskeeluvööndit.

Karjääri maaüksusel paikneb kaevandustegevuse tagajärjel tekkinud ja mitmeid aastaid tagasi veega täitunud süvend. Veekogu on Keskkonnaregistris arvele võetud tehiskärgena (Leetsi järv), mille veepeegli pindala on 10,8 hektarit. Järv ei ole praegusel ajal avalikult kasutatav veekogu, kuid vastavalt Kärevere ja Kärevere II kruusakarjääri korrastamisprojektile on see kujundatud laugenõlvaliseks veekoguks ning Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt tuleb korrastatud tehiskärgel ja selle kaldaalal tagada avalik ja puhkeotstarbeline kasutus. Vastavalt veeseaduse paragrahvi 24 lõikele 1 kinnitab avalikult kasutatavate veekogude nimekirja Vabariigi Valitsus. Eelnevale tuginedes teeb Tartu linn pärast detailplaneeringu kehtestamist Keskkonnaministeeriumile ettepaneku lisada Leetsi järv avalikult kasutatavate veekogude nimekirja.

Detailplaneeringuga nähakse ette krundi kasutamise sihtotstarvete ja piiride muutmine. Karjääri maaüksusel (Pos 3 - 8,87 hektarit) paikneb suures osas Leetsi järv, mistõttu määratakse krundile loodusliku maa ja tehisveekogu otstarve ning võimalus lauri rajamiseks.

Kruusa maaüksus jagatakse kaheks krundiks. Pos 1 on 2,33 hektari suurune üksikelanumaa sihtotstarbega krunt. Ehitusõigus on määratud ühe põhihoone - üksikelanu - ja kuni seitsme abihoone rajamiseks, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 480 m<sup>2</sup>. Lisaks on krundile Pos 1 kavandatud tiik. Arvestades ala üleujutusohuga, on planeeringus sätestatud, et eluhoonete +/-0.00 peab olema minimaalselt absoluutkõrgusel 34.7 m. Samal absoluutkõrgusel peab olema maapind salvkaevu ümber ja soovitatavalt ka omapuhasti kohal (kuja ulatuses) ning sõidutee osal. Juurdepääs hoonestusalale on kavandatud Leetsi teelt.

Pos 2 pindalaga 4,36 hektarit on loodusliku maa krunt, millele on määratud ehitusõigus kahe paadikuuri rajamiseks, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 100 m<sup>2</sup>. Hoonestusala asub alal, kus esineb ajutisi üleujutusi. Arvestades eelnevat tuleb paadikuuride konstruktsioonid kavandada sellised, et need üleujutuse ajal Emajõe vooluga kaasa ei liigu. Üleujutusohuga alal olevates hoonetes ei tohi hoiustada keskkonnale ohtlikke aineid. Üleujutusohust tulenevalt tuleb arvestada, et transpordiga juurdepääs (välja arvatud paadid ja muud veesõidukid) ei ole igal ajal võimalik.

Planeeringualal on piirete rajamine väljaspool hoonestusala keelatud. Samuti ei ole lubatud piirata, vaid tuleb tagada kallasrajal liikumisvõimalus. Juurdepääs kallasrajale tuleb tagada Pos 1 ja Pos 2 olemasoleva kruusatee kaudu.

Planeeringus on määratud servituudi seadmise vajadused, muuhulgas juurdepääsu servituudi seadmise vajadus Väike-Taraski kinnistu kasuks, kuna Väike-Taraski kinnistule on ainuke võimalik juurdepääs üle Pos 2.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet, Maa-amet ja Maanteeamet.

Vastavalt planeerimiseseaduse paragrahvi 133 lõikele 1 teavitati isikuid võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Arvamusi esitasid Väike-Taraski kinnistu omanikud. Arvamused käsitlesid planeeritud ehitusõigust ja liikluskorraldust. Kardetakse, et juurdepääsutee kasutamiseks, mis on ühtlasi ainus juurdepääsu võimalus Väike-Taraski kinnistule, ei saada kokkuleppele, et kavandatud tegevus toob kaasa häiriva müra ja täiendava liikluse, et planeeritud paadikuuridele pole võimalik juurdepääsu rajada, kuna järveäärne teeosa on selleks liiga kitsas - ühel pool on Väike-Taraski kinnistu ja teisel pool järv, tee läheb väga lähedalt, praktiliselt mööda Väike-Taraski maaüksuse piiri, on tihti üleujutatud ja sõidukitele läbimatu. Arvamuse esitajad teevad ettepaneku muuta planeeritud paadikuuride asukohta.

Arvamuse esitajatega on kokku saadud, tutvustatud ja selgitatud detailplaneeringuga kavandatavat. Arvamusest tulenevalt on planeeringut ka täiendatud, kuid arvamuse esitajad jäävad siiski erinevale seisukohale.

Linna seisukoht on, et planeeringuga on juurdepääsu tagamiseks Väike-Taraski kinnistule ette nähtud servituudi seadmise vajadus. Servituudi seadmise tingimustes tuleb naabritel omavahel kokku leppida. Planeeritud paadikuurid on kavandatud asukohta, mis loob võimaluse paadiga Ilmatsalu jõe ja Emajõe pääsemiseks. Planeeringuga on sätestatud, et paadikuuridele juurdepääsu kasutamise osas tuleb arvestada asjaoluga, et ala on periooditi üleujutatud, millal selle kasutamine on võimalik ainult veesõidukiga.

Planeeringuga kavandatav on oluline muudatus hoonestamata endise kruusakarjääri alal, kus katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa ning mille juhtfunktsioon Tähtvere valla üldplaneeringu järgi on puhke- ja virgestusala. Planeeringu realiseerumisel püstitatakse alale üksikelamu abihoonetega ja seega väheneb kogu ala terviklik avalik kasutusvõimalus, samas määratakse detailplaneeringuga Leetsi järv avalikku kasutusse, tagatakse kallasrajale juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal. Vastava kokkuleppe (isikliku kasutusõiguse seadmine) sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeering on vastuvõetav ja kooskõlas Tähtvere valla üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid asjaosalisi rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lõike 1 punkti 2 ja lõiked 5 ja 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 2 ning arvestades Tähtvere Vallavolikogu 21. juuli 2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 16.-30.03.2020 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lemmit Kaplinski

Esimees