



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

KOBRAS AS
Riia 35
50410 TARTU

Teie 03.07.2018
Meie 18.09.2018 nr 9-3.2/DP-18-030

**Ilmatsalu külas Suurtiikide ja Angervaksa
kinnistute detailplaneeringu koostamine**

Olete esitanud detailplaneeringu, millega on kavandatud planeeritavale alale ca 45 hektari suurune tehisjärv, mille ümber on planeeritud tiheasustuse põhimõttel üksikelamute piirkond (54 üksikelamut ja 4 ridaelamut). Suurtiikide kinnistu lõunaossa on kavandatud golfiväljak, golfikeskus, väikesadam ning puhke- ja rekreatsiooniala, mis ulatub ka Angervaksa kinnistuni. Planeeringuga lahendatakse kruntidele juurdepääsud, teelad, hoonete tehnovõrkudega varustamine ja haljastus ning heakorra küsimused.

EELISE andmetel pesitsevad planeeringualal II ja III kategooria kaitsealused liigid. Alale ulatuvad Sangla turbamaardla ja Ilmatsalu savimaardla. Ala piirneb Kärevere looduskaitsealaga.

Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala Rahinge-Ilmatsalu väärtuslikul maastikul. Maastikuliste väärtuste säilimine tagatakse muu hulgas maastike väärtust säilitavate ehitus- ja maakasutustingimuste määramisega üldplaneeringus, maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmisega ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramisega detailplaneeringutes.

Maakonnaplaneering näeb asustuse arendusaladeks ette olemasolevad tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga. Muu hulgas on tiheasumi laienemisalana näidatud Ilmatsalu kalatiikide ümbrus. Sisuliselt tähendab tiheasum eelkõige hoonete püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks mõistliku ulatusega maa-ala koos tänavavõrgul ja kruntidel ning üldkasutatavatel tehnovõrkudel põhineva ruumikorraldusega.

Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramisel tuleb arvestada tiheasumi kompleksena väljaehitamise võimekust ja vajadust lähiajal, mis omakorda tuleneb reaalsest rahvastiku- ja eluasemete vajaduse prognoosist. Kehtivates detailplaneeringutes määratud maakasutuse laiendamisel kõrvalolevale hoonestamata alale tuleb arvesse võtta kõiki asumi kui terviku funktsionaalseks toimimiseks vajalikke maakasutuse juhtotstarbeid.

Maakonnaplaneeringu lisa "Asustuse arengu suunamine ja toimepiirkondade määramine" kohaselt on Ilmatsalu tiheasustusala kestliku kahanemise ala. Rahvastikuprognoosi kohaselt elanike arv ei kasva.

Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala juhtfunktsioon veekogude maa. Üldplaneeringuga on sätestatud, et looduslike ja tehisveekogude piiranguvööndis tuleb planeerida elamumaad hajaasustuse põhimõttel.

Ilmatsalu küla Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtades - Tähtvere Vallavolikogu 09.06.2017 otsusega nr 1-2/23 on sätestatud, et planeeringu koostamise eesmärk on rajada hajaasustuse põhimõttel üksikelamute piirkond.

Koostamisel oleva detailplaneeringuga on kavandatud elamumaad tiheasustuspõhimõttel veekogude (tehisjärve ja Ilmatsalu jõe) piiranguvööndisse, mis ei ole kooskõlas Tähtvere valla üldplaneeringuga ega Ilmatsalu küla Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtades tooduga.

Planeeritava ala naabruses kehtivad detailplaneeringud - Raba tee 7 ja Lao maaüksuste ja lähiala detailplaneering (2011) ning Kalatiikide kinnistu ja lähiala detailplaneering (2016). Kalatiikide kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on kavandatud uue loodusliku kaldajoonega tehisveekogu rajamine, amortiseerunud kalatiikide maa-alale elamukruntide moodustamine, maa kasutamise sihtotstarbe määramine, teedevõrgu korrigeerimine ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

Osakond on seisukohal, et Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute ja lähiala detailplaneering tuleb siduda kehtestatud lahendustega. Planeeringuga tuleb anda kogu ala planeeringulise lahenduse realiseerimise võimalused, tiheasumi kompleksena väljaehitamise võimekus ja vajadus lähiajal. Arvestades asjaolu, et nii Suurtiikide kui ka Kalatiikide planeeringulised lahendused haakuvad omavahel ja on teineteisest sõltuvad, peab planeeringu realiseerimisel elluviimise võimalused läbi kaaluma komplekselt.

Planeeringulahendus peab olema realiseeritav ja see peab kajastuma ka planeeringulahenduses.

Lisaks tuleb arvestada alljärgnevaga:

1. Kontaktvööndi joonis peab kajastama naaberalal kehtivaid planeeringulahendusi. Planeeritava lahenduse peab siduma kehtivate lahendustega.
2. Planeeringuala paikneb keskmiselt kuni nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kirjeldada, millega on sellest tulenevalt vajalik planeeringu realiseerimisel arvestada.
3. Põhijoonisel kajastada kallasrada.
4. Hoonete ja maapinna nulli määramisel lähtuda OÜ Alkranel tööst "Kliimamuutustega kaasneva ülejutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas".
5. Elamukruntide moodustamisel lähtuda sissejuhatavas osas toodust. Esitatud planeeringulahendus ei ole aktsepteeritav.
6. Vastavalt lähteseisukohtadele esitada detailplaneeringu mahus liiklusuuring ja selgitada kohalike teede sobivus kavandatavateks tegevusteks, sh olemasolevate teede rekonstrueerimise ja laiendamise (sõidutee kõrvale kergliiklustee kavandamine) vajadus. Anda ristlõiked.
7. Lahendada kergliikluse jõest ülepääs ja erinevatel kallastel olevate kergliiklusteede ühendamine.
8. Kõnnitee laiuseks planeerida vähemalt 2,5 m, nagu lõikel A-A on fikseeritud, mitte 2,0 nagu seletuskirjas.
9. Selgitada, kuidas tagatakse golfiradadega piirnevate olemasolevate elamumaade ohutus. Samuti golfiala läbival matkarajal, kallasrajal liikujate ohutus.
10. Anda Katsetiikide kinnistule juurdepääs ka avalikult kasutatavalt sõiduteelt kinnistust idas.
11. Sätestada vajadus lahendada jalgrataste parkimine rannas, sadamas, golfikeskuses.
12. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 alusel on uute hoonete ja rajatiste ehitamine ehituskeeluvööndisse keelatud. Ehituskeeld ei laiene olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele (§ 38 lg 4 p 9) või kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele (§ 38 lg 5 p 8). Selleks, et võimaldada edaspidi elamu tarbeks rajada tehnovõrke ja -rajatise ehituskeeluvööndisse, tuleb planeeringus võimalikud lahendused näidata, muidu ei ole neid hilisemalt võimalik lubada.
13. Tehnovõrkude trassid planeerida loogilised, nii et neid on võimalik projekteerimisel aluseks võtta, mitte teekoridori lookeid jälgivana (nt pos 64).
14. Elektrikilbid planeerida tarbijate kruntidele. Alajaama planeerimisel Tellise tee 6 krundile on vajalik krundiomaniku nõusolek ja servituut.
15. Esitatud lahenduses on sademevesi ettenähtud immutada krundisiseselt. Parklatest ja teelt lähtuva sademetrassi ja kraavi paiknemine on kavas lahendada projekteerimisel. Selgitada

- immutamise võimalikkust (lisada geoloogilisele uuringule toetuv analüüs) antud asukohas. Planeeringuala sademevee lahendus (ka parklate ja teede ala) tuleb anda planeeringus. Analüüsida tänavamaade sademevee lahendust, juhul kui see võib vajada väljavoolu ja sellest tulenevalt ka puhastit - tuleb need näidata ja kirjutada, et vajadusel need tehakse.
16. Kajastada planeeritud kõrghaljastuse asukohad ka tehnovõrkude joonisel, et välistada konflikt - lahendus peab olema realiseeritav.
 17. Soojavarustuse osas võimaldada ka maakütet, päikesepaneele, õhksoojuspumpasid.
 18. Pos 60 on telekommunikatsioon kavandatud krundi piirile - korrigeerida lahendust selliselt, et erakrunti oleks võimalik piirata. Telekommunikatsioonivõrgu koridor planeerida kõigile tänavamaadele (Pos 64 jt).
 19. Vastavalt üldplaneeringule ei ole esitatud lahenduse osas reovee lokaalsed lahendused lubatud.
 20. Planeerida ka tehnovõrkudega liitumised.
 21. Sätestada tehisveekogude ja nn saare jätkusuutlik haldamine - kes ja kuidas hooldab, omandiküsimused, keskkonnalubade vajalikkus jm. Seletuskirjas või eraldi skeemi abil täpsustada, kuidas täpsemalt on kavandatud tehisjärve rajamine ja veetaseme reguleerimine – näidata vee liikumine alates Ilmatsalu paisjärvest, kõik vajalikud sõlmed, paisud ja regulaatorid, pumplad, pinnaveehaarded, mis on kasutusel või tuleb rajada. Analüüsida paisjärvest lähtuvat keskkonnakoormust ning ökoloogilise vooluhulga tagamist jões paisjärve rajamise järgselt.
 22. Palume pöörata erilist tähelepanu kavandatava tegevuse võimalikule mõjule Ilmatsalu jõe ning hea ökoloogilise potentsiaali saavutamise eesmärkide täitmisele. Ilmatsalu jõe seisund on 2016. a koondhinnangu alusel kesine ning veekogu surveteguriteks on maaparandus, paisud, hajukoormus ja loomakasvatus. Palume analüüsida, kuidas mõjutab täiendava paisjärve rajamine veekogu hea ökoloogilise potentsiaali saavutamise võimalusi või kas Ilmatsalu jõe seisund võib kavandatud tegevuse tagajärjel halveneda.
 23. KSH väljatöötamise kavatsuse kohaselt võrreldakse planeeringuga kavandatud tegevuste mõjusid kalakasvatuse taastamise mõjudega. Leiame, et alternatiivse tegevusena tuleks käsitleda üldplaneeringu järgset maakasutust (üksikelaanid hajaasustuse põhimõtete kohaselt, Angervaksa katastriüksuse osas 100% maatulundusmaa säilitamine rohevõrgustiku tuumala koosseisus, mida maakasutuse planeerimisel hoitakse võimalikult puutumatusena).
 24. Planeeringu seletuskirjas esitada planeeringu realiseerimise võimalused ja etapid. Planeeritava ala suurusest ja planeeringu teostamise mahukusest tulenevalt on teostamine vajalik jagada etappidesse. Enne etappide ehitustööde algust tuleb koostada kogu territooriumi kohta ehitustööde organiseerimise projekt, mis sisaldab lahendust vertikaalplaneerimise, kuivenduskraavide, ajutiste juurdepääsuteede, pinnase ladustamiskohtade, ehitamise järjekordade jm kohta.
 25. Sätestada seletuskirjas elluviimispeatükis, et Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeerimisseaduse § 131 kohane eelkokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks tuleb sõlmida enne detailplaneeringu edasist menetlust. Palume osakonda lepingu sõlmimise valmisolekust teavitada, et saaksime vastavad materjalid ette valmistada.
 26. Esitada planeeringuala sees asuvate Katsetiikide ja Raudla maaüksuste omanike seisukohad.

Palume planeeringu materjalid esitada korduvaks läbivaatamiseks.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee