

Tartu linnas Ilmatsalu ja Tüki küla osa üldplaneeringu lähteseisukohad

2. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on endiste kalakasvatustiikide alale golfiküla rajamine ja maastikuliselt sobiva lahendusega väikeelamute piirkonna kavandamine ning Ilmatsalu jõe-äärse avalikult kasutatava rohekoridori maa-ala ja kasutustingimuste täpsustamine. Sellega seoses muudetakse üldplaneeringus tootmismaa juhtotstarvet ja laiendatakse Ilmatsalu aleviku kui kompaktselt asustusega ala.

3. Planeeringuala asub Tartu linnas Ilmatsalu asustusüksuse piires, hõlmates Angervaksa, Raudla, Katsetiikide, Kalatiikide, Spordimäe, Tellise tee, Tellise tee 1, Tellise tee 2, Tellise tee 3, Tellise tee 4, Tellise tee 5, Tellise tee 6, Tellise tee 7, Tellise tee 8 ja Golfi kinnistuid. Planeeringuala suurus on ligi 200 hektarit. Planeeringuala on toodud Skeemil 1.

Vana tekst: Planeeringuala asub Tartu linnas Ilmatsalu ja Tüki küla asustusüksuste piires, hõlmates Angervaksa, Kalatiikide, Katsetiikide, Spordimäe, Suurtiikide, Tellise tee, Tellise tee 1, Tellise tee 2, Tellise tee 3, Tellise tee 4, Tellise tee 5, Tellise tee 6, Tellise tee 7 kinnistuid. Planeeringuala suurus on ligi 200 hektarit. Planeeringuala on toodud Lisas 1.

4. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt:
4.1. lubatavad maakasutuse juhtotstarbed on puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala, elamu maa-ala, roheala, ärihoone maa-ala, tee ja tänava maa-ala, sadama maa-ala, veekogu maa-ala, tehnoehitise maa-ala, supelranna maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, parkimisehitise maa-ala

Vana tekst: lubatavad maakasutuse juhtotstarbed on puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala, väikeelamu maa-ala, roheala, ärihoone maa-ala, tee ja tänava maa-ala, kaitseotstarbeline mets, sadama maa-ala, tehnoehitise maa-ala;

4.2. näha ette Ilmatsalu jõe mõlemale kaldale puhkekoridor avalikult kasutatava loodusliku haljasmaaga, mis tagab Linnutee matkaraja vaba kasutamise. Planeeringuga tagada Ilmatsalu jõe rohekoridor põhimõttel, kus jõe lõunakaldal ulatuks rohekoridor kuni sadamani viiva teeni, põhjapoolsel küljel 10-20 m laiusena arvates jõe kaldast. Sadama kavandamisel tuleb leida lahendused rohekoridori katkematus tagamiseks

Vana tekst: näha ette Ilmatsalu jõe mõlema kaldal avalikult kasutatav haljasmaa, jättes selle piiresse senise jõe-äärse tervise- ja matkaraja;

4.3. näha ette Ilmatsalu-Tüki kompaktselt asustuse arenguala laiendamine kavandatava elamumaa, sellega piirnevate tehiseveekogude ja lähialale jäävate rohealade ulatuses, sellega seoses teha vajadusel ettepanekud maakonnaplaneeringu muutmiseks

Vana tekst: näha ette Ilmatsalu-Tüki kompaktselt asustuse arenguala muutmise kavandatava väikeelamumaa, sellega piirnevate tehiseveekogude ja lähialale jäävate rohealade ulatuses. Planeeringualale kavandatav rohealade maa-ala ei tohi olla väiksem kui 12% planeeringualast

4.4. juhul, kui üldplaneeringuga kavandatakse Ilmatsalu jõe äärde väikesadamat või paadisilda, peab sildumisrajatiste ja teenindushoonete vaheline ala olema avalikult kasutatav ning sealt tuleb kavandada läbivana Linnutee matkarada

4.5. hoonestusalade ulatuses moodustada iseseisev arhitektuuriüksus või vajadusel üksused, kus üldiste ehitustingimuste määramisel arvestada, et:

4.5.1. väikeelamu maa-alal on lubatud üksik- ja kaksikelamute ja ridaelamute kavandamine, hoonete korruselisus on kuni 2, korruselisus tuleb määrata ühtsena elamugruppide kaupa. Korruse arvestuslikuks kõrguseks lugeda Tartu linna üldplaneeringus vastavalt sätestatud kõrgust. Ridaelamute bokside suurim lubatud arv ühes lahushoones on kuni 8

Vana tekst: väikeelamumaal on lubatud üksik- ja kaksikelamute ja ridaelamute kavandamine, hoonete korruselisus on kuni 2, korruselisus tuleb määrata ühtsena elamugruppide kaupa. Ridaelamute bokside suurim lubatud arv ühes lahushoones on kuni 8;

4.5.2. üksik- ja kaksikelamu krundi minimaalne suurus on 1500 m², tehisjärve äärsetel kruntidel 3000 m² ja ridaelamuboksil krundina või ehitusüksusena arvestuslikult 500 m². Üksik- ja kaksikelamute krundi suurim lubatud täisehitus on kuni 3300 m² krundil kuni 15%, üle 3300 m² krundi puhul kuni 10%, olenevalt krundi kujust, lähipiirkonna krundistruktuurist ruumilise sobivuse korral võib see ühekorruselise hoonete puhul ja/või abihoone puhul olla kuni 15%

Vana tekst: Üksik- ja kaksikelamute krundi täisehitus on kuni 2000 m² kruntidel 15%, 2000 m² - 3000 m² olenevalt krundi kujust ja lähipiirkonna krundistruktuurist 10-15% ning üle 3000 m² kruntidel 10%. Erandina võib ruumilise sobivuse korral ehitusala suurendada abihoone ehitamiseks;

4.6. planeeringuga kavandatava tehiseveekogu äärde tuleb ette näha piisava ulatusega avalike juurdepääsude ja supelranna kavandamine

Vana tekst: planeeringuga kavandatava veekogu äärde tuleb ette näha piisava ulatusega avalike juurdepääsude ja supelranna kavandamine;

4.7. planeeringulahendusest peab üheselt ilmnema, et selle elluviimine tulevikus on võimalik ja et sellega ei kaasne olulist negatiivset mõju kogukonnale, looduskeskkonnale ja sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Kavandatud tegevused peavad olema kooskõlas keskkonnanäesmärkidega, sealhulgas kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine, veeressursside kestlik kasutamine ja kaitse, saastuse vältimine ja tõrje, elurikkuse ja ökosüsteemide kaitse ja taastamine

4.8. tehnovõrgud lahendada vastavuses kompaktse asustuse arenguala üldtingimustele, kajastada tehnovõrkudele seatud tingimusi, mis on linna kehtivas üldplaneeringus, sealhulgas:

4.8.1. planeerida vee- ja kanalisatsioonivarustus ning sademevee käitlemise ja tuletõrje veevarustuse põhimõtted

4.8.2. planeerida soojusvarustus, sealhulgas tuua välja taastuvate energiaallikate kasutamise põhimõtted

4.8.3. planeerida elektri- ja sidevarustuse põhiline liinivõrk

4.9. teha ettepanek Ilmatsalu aleviku laiendamiseks määratava kompaktse asustuse arenguala ulatuses, sellega seoses teha vajadusel ettepanekud maakonnaplaneeringu muutmiseks

4.10. arvestada, et kliimakavas on muuhulgas olulisena välja toodud põhimõtte määrata üldplaneeringus üleujutusohuga aladel kitsendused maakasutusele ja ehitamisele, arvestada üleujutusriskiga planeeringutes ja rakendada meetmeid üleujutusriskiga aladel kui sinna kavandatakse rajatisi

4.11. üldplaneeringuga kavandatu ei tohi kaasa tuua olulist negatiivset mõju Ilmatsalu jõe ning Sulaojale tervikuna ega planeeringualal asuvas lõigus. Planeeringus järgida põhimõtet, et jõe õgvendamine on lubatav vaid linna ettepanekul ja pädeva asutuse nõusolekul KSH tulemusi arvestades. Ilmatsalu jõgi planeeringualal asuvas lõigus näha ette avaliku veekoguna

4.12. planeerida ala tänavate võrgustik. Kavandada tänavate klassid (kõrvaltänav, kvartalisine tänav või juurdepääs, jalgtänav) ja sellest tulenevad nõuded projekteerimiseks. Näha tehisjärve ümber kulgeva tee ristlõikes ette kaherealine alleestruktuur, kõnnitee ja märke, et avalik tee peab paiknema elamukruntide juures (keelatud on pikad juurdepääsuteed krundile)

Vana tekst: planeerida ala tänavate võrgustik. Kavandada tänavate klassid (kõrvaltänav, kvartalisine tänav või juurdepääs, jalgtänav) ja sellest tulenevad nõuded projekteerimiseks

4.13. planeerida piirkonna sidumine ühistranspordivõrguga (määrata ühistranspordiliinile sobivate tänavate vajadus)

4.14. veekogu ehituskeeluvööndis kajastada vajalikud tehnovõrkude rajatised, sealhulgas eesvoolud ja väljalasud, sillad jms.

Vana tekst: 4.14. veekogu ehituskeeluvööndis kajastada vajalikud tehnovõrkude rajatised, sealhulgas eesvoolud ja väljalasud;

4.15. planeeringuga tuleb anda lahendus, mis tagab rohevõrgustiku toimimise. Golfiküla kavandamise eesmärgil on lubatav kaaluda Angervaksa ja Raudla kinnistu rohevõrgustiku maakondliku tasandi tugiala ning Ilmatsalu jõe ja Sulaoja kaldal kohaliku tasandi rohevõrgustiku koridori maa-ala Ilmatsalu jõe-äärse avalikult kasutatava rohekoridori maa-ala muutmist ja täpsustada kasutustingimusi.

Vana tekst: planeeringuga tuleb anda lahendus, mis tagab rohevõrgustiku toimimise. Näha tehisjärve ümber kulgeva tee ristlõikes ette kaherealine alleestruktuur, kõnnitee ja märke, et avalik tee peab paiknema elamukruntide juures (keelatud on pikad juurdepääsuteed krundile).