

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

26.03.2024 nr LVK-I-0098

Informatsioon Tartu linnas Ilmatsalu ja Tüki küla osa üldplaneeringu lähteseisukohtadest ja planeeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise (KSH) hindamise programmist

Tartu Linnavolikogu algatas 29.06.2023 otsusega nr 139 Tartu linnas Ilmatsalu ja Tüki küla osa üldplaneeringu ja planeeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise (KSH) hindamise.

Otsuse punkti 5 kohaselt anti linnavalitsusele ülesanne täpsustada planeeringu lähteseisukohti pärast planeerimisseaduse § 76 lõiget 1 ja 2 nimetatud isikutelt ja asutustelt arvamuste saamist ja esitada sellekohane informatsioon linnavolikogule.

Planeerimisseaduse § 81 lõikest 1 lähtuvalt esitas linnavalitsus asutustele, naaberomavalitsustele, huvitatud isikutele ja organisatsioonidele planeeringu lähteseisukohad ja KSH programmi, millele paluti ettepanekud, samuti anda hinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi asjakohasuse ja piisavuse kohta.

Laekunud ettepanekud ja selgitused nende arvestamise kohta on koondatud lissasse 1.

Samuti on linnavalitsusele laekunud ettepanekud üldplaneeringu lähteseisukohtade muutmiseks ja täiendamiseks planeeringuala kruntide omanikult Ilmatsalu Kala OÜ.

Linnavalitsus on ettepanekute osas kujundanud seisukoha ja peab põhjendatuks täiendada nii planeeringu lähteseisukohti kui KSH programmi vastavalt lissades 2 ja 3 toodule.

Linnavalitsus selgitab kujundatud seisukohti järgmiselt.

1. KSH programmi koostamisel on leitud järgmist. Tartu Linnavolikogu 29.06.2023 üldplaneeringu algatamise otsuses nr 139 on märgitud, et planeeringuala hõlmab ka Tüki küla. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel piirneb planeeringuala küll Tüki külaga, kuid jääb kogu ulatuses Ilmatsalu küla piiridesse. Kuna osaliselt asub planeeringuala kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga 2040+ määratud Ilmatsalu-Tüki kompaktse asustuse arengualal, siis selle baasil on üldplaneeringu algatamise otsusesse lisatud Tüki küla. Tehakse ettepanek jätta Tüki küla nimetus planeeringu pealkirjast välja. Linnavalitsus on asunud antud küsimuses seisukohale, et kuna planeeringu üheks peamiseks eesmärgiks on Ilmatsalu aleviku, seega ka tiheasustusala laiendamine, siis ei ole mõistlik käsitleda asustusüksuste nimesid eraldi, vaid arusaadavuse eesmärgil nimetada planeering ümber Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringuks. Planeering nimetatakse ümber üldplaneeringu eelnõu esitamisel avalikustamisele.

2. Ilmatsalu Kala OÜ poolt 01.03.2024 poolt esitatud ettepanekud:

2.1. Angervaksa ja Raudla kinnistuid on vaja täismõõtmelise golfiväljaku rajamiseks. Täismõõtmeline golfiväljak, kuhu kuulub nii 18-rajaline golfiväljak, akadeemia väljak, harjutusväljak, harjutusrajatised ja muu infrastruktuur (nagu parkimine, klubihoone, hooldusrajatised) ei mahu kindlasti ära üksnes Golfi kinnistule. Golfi arendaja pole saanud ülejäänud planeeringualalt või kõrval kinnistu omanikelt väljaku tarbeks maad juurde osta.

Golfiväljakute arhitekt Lassi Pekka Tilander, kes on palgatud ka Ilmatsalu väljaku planeerimiseks, on kinnitanud, et täismõõdus väljaku jaoks on vaja 60-100 ha maad. Teiste Eesti väljakute näited kinnitavad seda, seejuures osad neist asuvad rohevõrgustiku alal.

Pärnu lähistel Häädemeeste vallas Reiu külas oleva golfiväljaku (Pärnu Bay Golf) suurus on ca 106 ha; Kuressaare (Saare Golf) golfiväljaku suurus on ca 80 ha; Jõelähtme golfiväljaku suurus on 100 ha; Niitvälja golfiväljaku suurus on 162 ha (sisaldab lisaks põhiväljakule ka algajatele mõeldud väiksemat väljakut); Rae golfiväljaku suurus on 73 ha.

Ilma Angervaksa kinnistuta ja arvestades ehituskeeluvööndiga (EKV-s ehitamise keeluga) on golfiala suurus ca 48 ha, mis on ilmselgelt liiga vähe. Golfiradade rajamiseks ehituskeeluvööndisse soovime, et planeeringu koostamisel kaalutakse ehituskeeluvööndi vähendamist.

Linnavalitsus on seisukohal, et golfiväljaku kavandamine Tartu regiooni on kohalikul tasandil selgelt avalik huvi, tuues kaasa elanikele sportimise ja vaba aja veetmise võimaluste avardamise. Seetõttu on linnavalitsuse poolt välja pakutud lähteseisukohtade sõnastuse muudatus, et võimalus rohevõrgustiku piiride ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks tekiks. Planeeringu esialgsetes lähteseisukohtades (p 4.15) määratud põhimõtte kohaselt tuleb säilitada üldplaneeringu kohane rohevõrgustiku tugiala Angervaksa ja Raudla kinnistutel ning rohevõrgustiku koridor Ilmatsalu jõe ja Sulaoja kaldal. Planeeringuga tuleb anda lahendus, mis tagab rohevõrgustiku toimimise.

Kehtivas linna üldplaneeringus ei näe rohevõrgustikule seatud nõuded ette raadamist rohevõrgustiku aladel ehk metsamaal ulatuslikku maakasutuse muutmist. Lubatud on elamute püstitamine rohevõrgustiku tugiala servaaladele, raadamine 0.4 ha õueala, teede ja tehnotaristu ulatuses. See tähendab, et üldplaneeringu nõudeid arvestades ei saa metsamaale (MM) planeerida golfiala ega muid puhketegevusi.

Eelnevat arvestades peab linnavalitsusosakond põhjendatuks muuta üldplaneeringuga rohevõrgustiku tugiala piire ning jätta Angervaksa ja Raudla kinnistud võrgustikust välja. Lisaks tuleks kaaluda planeeringu koostamisel rohevõrgustiku koridori laiuse vähendamist ulatuses, mis võimaldaks planeerida puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala (PV) ja golfiala rajatise algselt kavandatust suuremale alale, sh lähemale veekogudele.

Muutmine ei tohi mõjutada rohevõrgustiku toimimist tugialal, samuti peab jääma toimima jõgede kallastel katkematuna kulgev maismaaelustiku elupaiku ühendav looduslik liikumiskoridor täites ühtlasi ka puhkevõrgustikule (Linnutee matkarada) seatud eesmärgi.

2.2. Arvestades seda, et golfiala moodustab suure osa üldplaneeringualast ning arvestades planeeringuala paiknemist (piirnemine kahest küljest metsaga), palume üle vaadata nõutud roheala osakaal (12% planeeringualast).

Linnavalitsus on seisukohal, et arvestades golfiala võimalikku tulevast pindala, ei ole 12% roheala nõue maabilanssi vaadates proportsionaalne. Arvestada tuleb ka, et golfiala ei ole oma kasutusrežiimilt suletud territoorium ja ei ole ka tehiskeskkond. Selle tõttu peab linnavalitsus põhjendatuks loobuda rohealade osakaalu tagamise nõudest ja keskenduda avalikkusele mõeldud rohealade kujundamisele Ilmatsalu jõe kallastel, sh matkaraja piirkonnas ning tehisjärvele piisava ulatusega juurdepääsude kavandamisele.

2.3. Palume muuta üldplaneeringu lähteseisukohti järgnevalt: 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 täisehitus on kuni 2000 m² kruntidel 15%, 2000 m² - 4000 m² olenevalt krundi kujust ja lähipiirkonna krundistruktuurist 10-15% ning üle 4000 m² kruntidel 10%. Ruumilise sobivuse korral võib täisehitus olla suurem kui 10% ühekorruselise hoonete puhul või abihoone ehitamisel, kuid mitte rohkem kui 15%.

Linnavalitsus on seisukohal, et taotletud tingimuse rakendamisel ei ole võimalik tagada piirkonna ühtset hoonestuslaadi. Tekib olukord, kus tulenevalt krundi suurusest kavandatakse selgelt erineva ehitusaluse pindalaga hoonestusüksused (põhihoone ja abihooned). Arvestades nimetatut peab

linnaalitsus põhjendatuks määrata ehitustingimused, kus üksik- ja kaksikelamute krundi suurim lubatud täisehitus on kuni 3300 m² kruntidel 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%.

3. Esialgsetes planeeringu lähteseisukohtades on sätestatud põhimõte, kus Kärevere looduskaitsealaga piirnevas osas säilitatakse metsamaa kehtivas üldplaneeringus toodud ulatuses, lubatav on alale olemasoleva tee baasil avalikult kasutatava tee ja kavandamine.

Linnaalitsus peab põhjendatuks loobuda metsamaa juhtfunktsiooni säilitamise nõudest asendades selle nõudega näha tee ristlõikes ette kaherealine alleestruktuur, kõnnitee ja märged, et avalik tee peab paiknema elamukruntide juures (keelatud on pikad juurdepääsuteed krundile).

Linnaalitsus rõhutab, et eelnõus toodud muudatused loovad vaid võimalused ja eeldused linna poolt seatud ruumilise arengumärkide saavutamiseks planeeringualal, kuid lõplikud otsused sõltuvad KSH tulemuste alusel riigiasutuste poolt langetatavatest otsustest kalda ehituskeeluvööndi osas ja nende muudest seisukohtadest ning planeeringu avalike väljapanekute ja arutelude tulemustest.

Esimees

Esitab: **linnaalitsus, 19.03.2024 istungi protokoll nr 26**

Ettekandja: **Indrek Ranniku**