

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

08.06.2023 nr LVK-O-0150

**Tartu linnas Ilmatsalu ja Tüki küla osa
üldplaneeringu koostamise ja planeeringu
elluviimisega kaasneva keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamine**

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 77 lg 1 ja 4, § 93 lg 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2 ning arvestades Ilmatsalu Kala OÜ 31. mai 2023. a taotlust planeeringu algatamiseks, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tartu linnas Ilmatsalu ja Tüki küla osa üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine.
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 kompaktse asustusega ala.
3. 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 esialgsed lähteseisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt:
 - 4.1. 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 mõlema kaldal avalikult kasutatav haljasmaa, jättes selle piiresse senise jõe-äärse tervise- ja matkaraja;
 - 4.3. näha ette Ilmatsalu-Tüki kompaktse asustuse arenguala muutmine kavandatava väikeelamumaa, sellega piirnevate tehiveekogude 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, kus üldiste ehitustingimuste määramisel arvestada, et:
 - 4.5.1. 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 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 veekogu äärde tuleb ette näha piisava ulatusega avalike juurdepääsude ja supluskoha 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 keskkonnanormidega, 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 kompaktses 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 kompaktses asustuse arenguala ulatuses, sellega seoses teha vajadusel ettepanekud maakonnaplaneeringu muutmiseks;

4.10. arvestada, et kliimakavas on muuhulgas olulisena välja toodud määrata üldplaneeringus ülejutusohuga aladel kitsendused maakasutusele ja ehitamisele, arvestada ülejutusriskiga planeeringutes ja rakendada meetmeid ülejutusriskiga aladel;

4.11. üldplaneeringuga kavandatu ei tohi kaasa tuua 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, kvartalisene 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;

4.15. planeeringualal säilitada kehtiva üldplaneeringu kohane rohevõrgustik (Ilmatsalu jõe ümbruse rohekoridor, Angervaksa kinnistu rohevõrgustiku maakondliku tasandi tugiala ning Sulaoja kaldal kohaliku tasandi rohekoridor). Planeeringuga tuleb anda lahendus, mis tagab rohevõrgustiku toimimise. Kärevere looduskaitsealaga piirnevas osas säilitatakse metsamaa kehtivas üldplaneeringus toodud ulatuses, lubatav on alale olemasoleva tee baasil avalikult kasutatava tee ehitamine.

5. Tartu Linnavalitsusel täpsustada planeeringu lähteseisukohti pärast planeerimisseaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutelt ja asutustelt arvamuste saamist ja esitada informatsioon lähteseisukohtadest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmist linnavolikogule.

6. Otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee.

7. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 08.06.2023 istungi protokoll nr 50**

Ettekandja: **Elo Kiivet**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Tartu linnas Ilmatsalu ja Tüki küla osa üldplaneeringu koostamise ja planeeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine" juurde

Ilmatsalu Kala OÜ esitas 31. mail 2023 taotluse algatada Tartu linnas, Ilmatsalu ja Tüki küla osa üldplaneering, mis haaraks Ilmatsalu külas neile kuuluvad Angervaksa, Katsetiikide, Suurtiikide kinnistud. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute baasil täismõõtmelise golfiväljakute kompleksi rajamine, endiste kalatiikide alal tehisveekogu rajamine ja valdavalt selle kallastele tiheasustusprintsiiibil elumupiirkonna kavandamine. Maakonnaplaneeringuga ei ole antud alale tiheasustusala ette nähtud, kuna linn tegi 2021. aastal üldplaneeringu kehtestamisel ettepaneku maakonnaplaneeringu muutmiseks ja ala tiheasustusega alade koosseisust välja arvata (üldplaneeringu mõistes kompaktselt asustuse arenguala piiridest). Vastava otsuse tegemisel lähtuti asjaolust, et ligikaudu sama ala osas on Tähtvere Vallavalikogu 09.06.2017 otsusega nr 1-2/23 algatanud Ilmatsalu küla Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegiline hindamine eesmärgiga rajada hajaasustuse põhimõttel üksikelanute piirkond, rajada endiste kalatiikide asemele umbes 45 hektari suurune tehisjärv, mille ümber paiknevad elamumaa krundid. Suurtiikide kinnistu lõunaosast kavandada 18 rajaga golfiväli, väikesadam koos sadama- ja klubihoonega ning aastaringse kasutusega puhke- ja rekreatsiooniala.

Lisaks oli krundi omanik 06.04.2021 esitanud linnale ettepaneku alale päikeseelektrijaama rajamiseks. [Tartu Linnavalitsuse 27.04.2021 korraldusega nr 474](#) väljastati OÜle Ilmatsalu Kala projekteerimistingimused Suurtiikide kinnistule päikeseelektrijaama püstitamiseks. Nimetatut arvestati ka linna üldplaneeringu koostamisel, kus praeguse lahenduse kohaselt asub Ilmatsalu küla Suurtiikide maaüksus tootmismaa-ala juhtfunktsiooniga alal, mis on tööstushoone ja taastuvenergeetika rajatiste maa-ala. Praeguseks on aga muutunud asjaolude tõttu päikesepargi rajamise plaanist loobutud.

Seega on kujunenud olukord, kus Ilmatsalu küla Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute ja lähiala detailplaneeringu praegune tiheasustusala põhimõtteid järgiv lahendus oleks vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga ja Tartumaa maakonnaplaneeringuga. Sellise seisukoha on andnud linnale ka Ra handusministeerium.

Kavandatavate muudatuste tegemiseks üldplaneeringus ja maakonnaplaneeringus on vajalik linna haldusterritooriumi osa üldplaneeringu algatamine ega piisa üldplaneeringut muutvast detailplaneeringust. Algatamise taotluses kinnitatakse, et ollakse teadlikud üldplaneeringu elluviimisega kaasnevatest kohustustest tehnilise taristu väljaehitamiseks. Üldplaneeringu alusel ja detailplaneeringuga täpsustatav Linnutee matkaraja ja Ilmatsalu jõe kallaste vahelise ala baasil kujundatav avalikult kasutatav roheala ning rajatava tehisveekogu kallastele kavandatavad rohealad ja supelrand võõrandatakse tasuta linnale. Vastav kokkulepe on sõlmimisel.

Linn on seisukohal, et algatatava üldplaneeringu kehtestamisel luuakse võimalused Ilmatsalu alevikku elanike juurdetulekuks, mis võimaldaks luua paremaid eeldused teenuste ligimeelitamiseks, ühistranspordi paremaks toimimiseks suurema tarbijaskonna tõttu. Seega väheneks autoga sundsõitude tegemise vajadus linna ja aleviku asemel, teenuste juurdetulekul tõuseks ka kohalik elukvaliteet.

Planeeringu elluviimisel likvideeritakse kasutusest väljas olev tehismaastik ning rajatakse elamu- ja puhkepiirkond, mis moodustab ümbritsevate Ilmatsalu küla ja Ilmatsalu aleviku ning Tüki külaga terviku ning luuakse esteetilisem keskkond aleviku elanikele. Planeeringu rakendumisel

antakse maakasutusele uus funktsioon, mis vähendab kasutusest ja rikunud maastike osakaalu Eestis ning tagab Tartu linna ääreala kasutuselevõtu elu- ja puhkepiirkonnana ning piirkonna elujõulisena hoidmise. Endiste kalakasvatustiikide asemele tehisejärve rajamine/tiikide rekonstrueerimine tõstab ala maastikulist väärtust ja seob selle ümbritseva looduskeskkonnaga. Veekogud on Ilmatsalu maastikus piirkonda siduvaks elemendiks.

Tartu linnale lähim toimiv golfikeskus paikneb planeeringualast ligikaudu 55 km kaugusel Otepääl, mistõttu on Ilmatsallu kavandatava golfiväljaku asukoht Tartu linna elanikele kättesaadavam ning annab alaga tutvumiseks hea võimaluse. Uute puhkevõimaluste (golfiväljak, veeliikluse tagamine Ilmatsalu jõel) loomine võimaldab paremini kasutada Ilmatsalu-Kärevere linnutee matkaraja, linnuvaatlustorni, matkaraja äärsete puhke- ja lõkkekohtade ja Ilmatsalu jõe puhkepotentsiaali ja toetab piirkonna arengut. Arhitektuurinõuded hoonetele tuleb määrata hoonegruppide kaupa läbimõeldult ja terviklikult, ehitised peavad sulanduma maastikku. Kuna sellise keskkonna planeerimine eeldab maakonnaplaneeringu muutmise ettepaneku tegemist üldplaneeringuga, leiab linnavolikogu, et uue üldplaneeringu koostamine linna sellele osale on põhjendatud.

Menetletava detailplaneeringu mahus on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, mille kohaselt teada olevatel andmetel planeeritava tegevusega kaasnevad ebasoodsad mõjud ei ole pöördumatud, on suuresti ennetatavad ja leevendatavad teadlike planeerimisvõtete rakendamise kaudu.

Võrreldes praeguse olukorraga võib mõju Rahinge-Ilmatsalu väärtusliku maastiku esteetilist ja turismipotentsiaali väärtust tõstvalt hinnata positiivseks.

Maakondliku tasandi rohevõrgustiku Rahinge tugiala eesmärgid ja funktsioon on võimalik säilitada loomade takistusteta liikumise ning üldilme säilitamise kaudu. Ala ei muudeta tehislukuks ega ulukitele mittesobivaks. Puittaimestiku osaline likvideerimine golfiradade ehitamiseks ei mõjuta rohevõrgustiku toimimist ja sidusust olulisel määral, kui järgitakse selle toimimiseks vajalikke tingimusi - ala ei piirata ning tagatakse loomade vaba liikumine. Ilmatsalu jõe ääres kulgeva roheline koridori peamist funktsiooni, mis on eelkõige seotud puhke-eesmärgil inimeste vaba liikumise tagamisega, on võimalik säilitada Ilmatsalu-Kärevere Linnutee matkaraja rekonstrueerimisega ning avalikus kasutuses hoidmisega. Matkarada on Ilmatsalu jõe äärsel puhkekoridori keskne element.

Endised kalakasvatustiigid olid varasemalt aktiivse inimtegevuse puudumisel paljude linnuliikide peatus- ja toitumispaiagaks (lihtsasti kättesaadav toidubaas), kuid praeguseks on kogu planeeringuala väärtus linnustiku jaoks oluliselt kahanenud - tiigid on hooldamatuse tagajärjel vähese veega, kinni kasvamas ja võsastumas või võsastunud. Koostöös ornitoloogiga on võimalik maakasutuse planeerimisel arvestada lindudele sobivate elu-, toitumis-, varje- ja pesitsusvõimaluste loomisega (toitumis-, varje- ja pesitsusvõimaluste tekitamisega). See puudutab eelkõige rajatava tehisejärve ja golfiala tiiktakistuste süsteemi kujundamist.

Üleujutusest tulenevaid negatiivseid mõjusid on võimalik vältida elamualal maapinna tõstmisega ning Suurtiikide kinnistu lõunaossa golfialale poldersüsteemi rajamisega.

Golfikeskuse rajamisest ja ala kasutusest tingitud väetamise- ja taimekaitsevahendite kasutamise mõjusid on võimalik minimeerida ning olulist ebasoodsat mõju ennetada taimekaitsevahendite ja väetiste valiku, õige doseerimise ja veekogudest piisaval kaugusel kasutamisega.

Käsitletava ala kõrval asub Sangla turbamaardla. Keskkonnaamet on linna oma 27.10.2022 kirjaga nr DM-121677-4 teavitanud, et amet on võtnud menetlusse aktsiaselts Tootsi Turvas esitatud Ulila III turbatootmisala keskkonnanõu taotluse. Keskkonnaluba taotletakse maavara kaevandamiseks ja vee ärajuhtimiseks. Samuti on linnale teada, et amet on algatanud keskkonnamõju hindamise Ulila III turbatootmisala keskkonnanõu taotlusele, seega kaevandamisloaga kaasnevaid keskkonnamõjusid hinnatakse vastava loa menetluse käigus. Linn leiab, et luba ei tohiks väljastada selle negatiivsete mõjude tõttu lähedalasuvalle Ilmatsalu aleviku piirkonna elanikele ja avaldab arvamuse 21 päeva jooksul alates KMH aruande nõuetele vastavaks tunnustamise otsuse kättesaamisest.

