



Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

30.10.2023 nr 9-3.2/UP-23-001

Keskkonnaamet  
info@keskkonnaamet.ee

Transpordiamet  
info@transpordiamet.ee

Terviseamet  
info@terviseamet.ee

Maa-amet  
maaamet@maaamet.ee

Politsei- ja Piirivalveamet  
ppa@politsei.ee

Põllumajandus- ja Toiduamet  
pta@pta.agri.ee

Päästeamet  
rescue@rescue.ee

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet  
info@ttja.ee

Kliimaministeerium  
info@kliimaministeerium.ee

## **Tartu linnas Ilmatsalu ja Tüki küla osa üldplaneering**

[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. Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

Planeerimisseaduse § 81 lõikest 1 lähtuvalt esitab linnavalitsus Tartu linna üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH programmi, millele palume esitada Teie vastutuselast lähtudes ettepanekud, samuti anda hinnang keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi asjakohasuse ja piisavuse kohta.

Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks on järgmised: 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. 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 ca 200 ha (vt lisa 1).

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.

2. Näha ette Ilmatsalu jõe mõlema kaldal avalikult kasutatav haljasmaa, jättes selle piiresse senise jõe-äärse tervise- ja matkaraja.

3. Näha ette Ilmatsalu-Tüki kompaktselt 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. Juhul, kui üldplaneeringuga kavandatakse Ilmatsalu jõe äärde väikesadamat või paadisilda, peab sildumisarajatiste ja teenindushoonete vaheline ala olema avalikult kasutatav ning sealt tuleb kavandada läbivana Linnutee matkarada.

5. Hoonestusalade ulatuses moodustada iseseisev arhitektuuriüksus, kus üldiste ehitustingimuste määramisel arvestada, et:

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;

5.2. üksik- ja kaksikelamu krundi minimaalne suurus on 1500 m<sup>2</sup>, tehisjärve äärsetel kruntidel 3000 m<sup>2</sup> ja ridaelamuboksil krundina või ehitusüksusena arvestuslikult 500 m<sup>2</sup>. Üksik- ja kaksikelamute krundi täisehitus on kuni 2000 m<sup>2</sup> kruntidel 15%, 2000 m<sup>2</sup> - 3000 m<sup>2</sup> olenevalt krundi kujust ja lähipiirkonna krundistruktuurist 10-15% ning üle 3000 m<sup>2</sup> kruntidel 10%. Erandina võib ruumilise sobivuse korral ehitusala suurendada abihoone ehitamiseks.

6. Planeeringuga kavandatava veekogu äärde tuleb ette näha piisava ulatusega avalike juurdepääsude ja supuskoha kavandamine.

7. Planeeringulahendusest peab üheselt ilmnema, et selle elluviimine tulevikus on võimalik ja et sellega ei kaasne olulist negatiivset mõju kogukonnale, looduskeskkonnale ja sotsiaalmajanduslikule 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.

8. Tehnovõrgud lahendada vastavuses kompaktselt asustuse arenguala üldtingimustele, kajastada tehnovõrkudele seatud tingimusi, mis on linna kehtivas üldplaneeringus, sealhulgas:

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

8.2. planeerida soojusvarustus, sealhulgas tuua välja taastuvate energiaallikate kasutamise põhimõtted;

8.3. planeerida elektri- ja sidevarustuse põhiline liinivõrk.

9. Teha ettepanek Ilmatsalu aleviku laiendamiseks määratava kompaktselt asustuse arenguala ulatuses, sellega seoses teha vajadusel ettepanekud maakonnaplaneeringu muutmiseks.

10. Arvestada, et kliimakavas on muuhulgas olulisena välja toodud määrata üldplaneeringus üleujutusohuga aladel kitsendused maakasutusele ja ehitamisele, arvestada üleujutusriskiga planeeringutes ja rakendada meetmeid üleujutusriskiga aladel.

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.

12. Planeerida ala tänavate võrgustik. Kavandada tänavate klassid (kõrvaltänav, kvartalisisene tänav või juurdepääs, jalgtänav) ja sellest tulenevad nõuded projekteerimiseks.

13. Planeerida piirkonna sidumine ühistranspordivõrguga (määrata ühistranspordiliinile sobivate tänavate vajadus).

14. Veekogu ehituskeeluvööndis kajastada vajalikud tehnovõrkude rajatised, sealhulgas eesvoolud ja väljalasud.

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.

KSH programm on leitav siit:

<https://kobras.sharepoint.com/:b:/s/KeskkondK/ERThQO-c6tNEu2JkvRAYFagBReJEpO9Uo2UXbl4REsm0LA?e=loRCxN>

Ettepanekud palume esitada Tartu Linnavalitsuse ruumiloome osakonna e-posti aadressile [rlo@tartu.ee](mailto:rlo@tartu.ee) hiljemalt 01.12.2023. Ühtlasi palume teil teatada planeeringu koostamisega seotud teadete teile edastamise viis ja selleks vajalikud kontaktandmed (PlanS § 76 lg 4).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Elo Kiivet  
abilinnapea

Indrek Ranniku  
736 1262 [Indrek.Ranniku@tartu.ee](mailto:Indrek.Ranniku@tartu.ee)