



Eesti Geoloogiateenistus
F. R. Kreutzwaldi tn 5
44314 RAKVERE

15.09.2025 nr 9-3.2/UP-23-001

Tartu linnas Ilmatsalu piirkonna üldplaneering

Tartu Linnavalitsus on koostamas Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringut. Planeeringu eelnõu (*edaspidi Ilmatsalu ÜP eskiis*) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi KSH*) aruande eelnõu on läbinud avaliku väljapaneku protsessi. Praegusel ajal koostatakse planeeringu põhilahendust.

Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringu ülesehitus

Ilmatsalu ÜP eskiisi alusdokumendiks on Tartu linna üldplaneering 2040+. Planeeringu [kaardirakendus](#) kajastab planeeringuala uut ruumilist lahendust, selle elluviimiseks vajalikke üldisi maakasutus- ja ehitustingimusi jm üldplaneeringu ülesannetega seonduvaid andmekihte. Seletuskiri täpsustab, millised muutused sellega Linna üldplaneeringus kaasnevad ja selgitab muudatuste sisu. Linna ÜP kaardikihte ja seletuskirja peatükke, mille muutmiseks puudub vajadus, ei käsitleta ning need kehtivad samastena Ilmatsalu piirkonnas üldplaneeringu alal edasi. Seletuskiri on kättesaadav kaardirakenduses.

Digitaalsete materjalidega saab tutvuda Tartu linna veebilehel Tartu linna veebilehel www.tartu.ee (Valdkonnad > Maad, Ehitus ja Planeeringud > Planeerimine> Ilmatsalu piirkonna üldplaneering).

Järgnevalt selgitame Ilmatsalu ÜP eskiisi ja KSH menetlemisega seonduvaid asjaolusid ning nende sisu.

Asjaolud

[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. Tartu Linnavalitsus täpsustas planeeringu lähteseisukohti pärast planeerimisseaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutelt ja asutustelt arvamuste saamist. Kuna planeeringu üheks peamiseks eesmärgiks on Ilmatsalu aleviku, seega ka tiheasustusalala laiendamine, siis otsustati, et ei ole mõistlik käsitleda asustusüksuste nimesid eraldi. Arusaadavuse eesmärgil nimetatakse planeering ümber Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringuks 2040+.

Planeeringulahenduse kirjeldus

ÜP eskiisiga kavandatakse planeeringualale, mille pindala on ligikaudu 197 ha, puhke- ja elamupiirkond, mis annab alale täiesti uue funktsionaalsuse. Planeeringuga on hõlmatud Tartu linnas Ilmatsalu külas asuvad 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 katastriüksused. Tellise tee 8, Golfi, Kalatiikide ja Katsetiikide kinnistul paiknes Ilmatsalu kalakasvandus, mis on juba aastaid kasutuseta. Ilmatsalu ÜP eskiisiga kavandatakse kompaktse asustuse arenguala ja asustusüksuse Ilmatsalu aleviku tiheasustusala laiendamist planeeringuala poolitavast Ilmatsalu jõest põhja poole kavandatava golfiala ja elamupiirkonna ulatuses. Ilmatsalu aleviku laiendamine on põhjendatud maastikuliselt sobiva lahendusega väikeelamute piirkonna arendamiseks ja endiste kalakasvatustiikide alale golfiküla rajamiseks.

Endiste kalakasvatustiikide asemele on kavandatud rajada ca 38,7 ha suuruse veepeegli pindalaga tehishjärv. Järve ümbritsevale alale on planeeritud gruppideks üksiklamud ja ridaalamud. Tehishjärve kujundamisel rekonstrueeritakse (puhastatakse, süvendatakse ja ühendatakse) Tehishjärvedesse juhatakse vesi Ilmatsalu jõe osaks olevast Ilmatsalu paisjärvest.

Suurema tehishjärve edelaossa on üldplaneeringu eskiisjoonise kohaselt kavandatud supelranna maa-ala.

Tehishjärve ümber planeeritud väikeelamu gruppide vahele on kavandatud avalikult kasutatavad rohealad, mis võimaldavad vaba juurdepääsu tehishjärvele. Rohealad on planeeritud ka Ilmatsalu jõe kallastele ning Järve tee äärde väiksema tehishjärve juurde (ca 300 m x 50 m suurune ala). Ilmatsalu jõe lõunakaldale ette nähtud roheala tagab Linnutee matkaraja vaba kasutamise.

Linnutee matkaraja algusesse, kavandatakse parkimisehitise maa-ala, kuhu nähakse ette parkla matkaraja külastajatele ja liikuvuskeskus. Ilmatsalu jõe äärde, Sulaoja suudmega piirnevale alale, kavandatakse sadama maa-ala väikesadama (paadisadama) rajamiseks ning jõe vasakkaldale tee- ja tänava maa-ala sadamani viiva tee tarbeks.

Tellise tee 2 krundile on võimalik ehitada lasteaed.

Arhitektuuriüksustele ILM2 ja IMT2 on täismõõtmelise golfiväljaku ehitamine ning Ilmatsalu jõe rohekoridori maa reserveerimine ja kujundamine.

Elamu- ja golfiala eraldavale Ilmatsalu jõele ja selle kaldaalale on planeeritud väikesadam. Sadama rajamiseks on plaanis taastada jõe varasem voolutee ning rajada sadama akvatoorium, millega seoses kavandatakse Ilmatsalu jõe laiendada ning muuta veekogu kaldajoont.

Ilmatsalu ÜP eskiisiga on tehtud ettepanek täpsustada maakondliku tasandi rohevõrgustiku Rahinge tugiala piire. Sellega seondult on olulised muutused Angervaksa ja Raudla kinnistute puhul, mis kavandatakse rohevõrgustiku tugiala koosseisust välja arvata. Samuti täpsustatakse Ilmatsalu jõe ja Sulaoja kaldal kohaliku tasandi rohevõrgustiku koridori maa-ala piire ning määratakse elumupiirkonda rajatavad veekogud rohevõrgustiku koridori koosseisu. Lisaks arvatakse planeeringuala Rahinge-Ilmatsalu väärtusliku maastiku koosseisust välja.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu

Kuna Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringu koostamisega paralleelselt koostatakse Ilmatsalu Kala OÜ initsiatiivil planeeringulahendust detailplaneeringu täpsusastmes, siis on üldplaneeringuga kavandatud ning sellega kaasnevaid mõjusid olnud võimalik käsitleda detailplaneeringu täpsusastmes.

KSH aruande eelnõu on kättesaadav kaardirakendusest.

Järgnevalt kirjeldatakse maavaradega seonduvat valdkonda ÜP eskiisis ja KSH aruandes.

1. Tartu linna üldplaneeringus on teemat käsitletud ptk-s 13:

"Maardla on geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning keskkonnaregistris arvele võetud maavara lasund või selle osa koos vahekihtidega. Üldplaneeringus on maardlad esitatud taustteabena. Uute maardlate arvele võtmine, nende kasutusele võtmine maavara kaevandamiseks, samuti kaevandatud alade laiendamine toimub vastavalt valdkondlikele õigusaktidele ja arengukavadele. Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse kavandamisel tuleb arvestada maapõue ja maavara kaitse põhimõtetega, mis on täpsemalt reguleeritud maapõueseaduses. Elamumaade planeerimine maardlale on üldjuhul vastuolus maapõue kaitse põhimõtetega. Ent ajalooliselt kujunenud olukorras paiknevad nii Ilmatsalu savimaardla Ilmatsalu külas, aga ka Vanaaseme savimaardla 2. plokk Vorbuse külas elamutega hoonestatud aktiivses kasutuses olevatel maadel, kus võimalike karjäärade avamisega või laiendamisega killustatakse olemasolevat asustust ja halvendatakse elukeskkonda (muutused maastikus, keskkonnahäiringud jms). Ilmatsalu savimaardla idapoolne kolmandikosa paikneb olemasoleval valdavalt korterelamutega hoonestatud elamumaal ja ühtlasi maa-alal, mis on üldplaneeringuga määratud Ilmatsalu-Tüki kompaktse asustuse arengualaks.

Üldplaneeringuga seatakse järgmised maardlate ja kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimused:

13.1. Võimalusel tuleb vältida maardlate kasutuselevõttu väärtuslikel põllumajandusmaadel ja väärtuslikel maastikel.

13.2. Väärtuslikul põllumajandusmaal paiknevate maardlate kasutuselevõtu korral tuleb kaevandatud ala korrastamisel põllumajandusmaa võimalusel taastada.

13.3. Kaevandamise majandusliku otstarbekuse korral tuleb kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ning vajadusel lisada maavara kaevandamise keskkonnaloale negatiivse mõju leevendustingimused. Kaevandatud ala korrastamistingimuste andmisel ja korrastamisprojekti koostamisel näha ette maastikuliste väärtuste taastamine võimalikult samaväärses seisundis.

13.4. Rohelise võrgustiku alal paiknevate maardlate kasutuselevõtu korral tuleb kaevandusala korrastada eelistatult viisil, mis tagab korrastatud ala edasise toimimise rohevõrgustiku osana.

13.5. Võimalusel tuleb vältida asustuse ja maa muude kasutusviiside, mida kaevandamine võiks häirida, kavandamist maardlate vahetusse lähedusse. "

2. KSH aruande eelnõus on toodud välja teemaga seonduv on toodud aruande peatükis 4.4.2. Maavarad.

3. Kliimaministeerium oma 26.06.2025 kirjas nr 7-15/25/2060-2 "Ettepanekute esitamine Tartu linnas Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringu eelnõule ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõule" (Vt Lisa) on muuhulgas ettepanekuna märkinud ja linn vastusena seisukoha andnud järgmiselt:

Ettepanek

Üldplaneeringu ala kattub kahe maardlaga ning seletuskirja eelnõus ei ole käsitletud maardlaid ega maavarasid. KSH aruande eelnõus on maardlatega kattumine ning sellest tulenevad kitsendused välja toodud.

Linna seisukoht

Vastavalt Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringu ülesehitusele lisatakse siia vaid tingimused, mis kas muudavad või täiendavad kehtiva Tartu linna üldplaneeringut.

Linn arvestab esitatud ettepanekuga järgmiselt: Täiendada Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringut järgmises sõnastuses: "Angervaksa ja Raudla kinnistutele ei ole lubatud tiiktakistusi rajada.". Juhul, kui EGT poolt esitatakse täiendavaid tingimusi, analüüsib linn neid ja täiendab planeeringut põhilahenduse edasisel koostamisel.

Ettepanek

KSH aruande eelnõus arvestada konkreetsemalt taotletava Ulila III turbatootmisala keskkonnaloa taotlusega ning hinnata võimalikke mõjusid mõlemale tegevusele. Keskkonnaloa andmise või mitteandmise üle otsustab Keskkonnaamet.

Linna seisukoht

Linn on teadlik Ulila III turbatootmisala keskkonnaloa taotlusest ning on andnud ka oma arvamuse KMH programmi kohta 2024. aastal. Linnal puudub info, mis etapis nimetatud menetlus on. Kuna linnale ei ole KMH aruannet laekunud, ei ole võimalik Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringus ja KSH-s vastastikuseid mõjusid konkreetset hinnata. Seetõttu on keeruline antud taotlusega üldplaneeringu menetluses täpsemalt arvestada, kuid linn peab otstarbekaks täiendada KMH aruannet Ilmatsalu üldplaneeringuga kavandatavast tegevusest tulenevate piirangutega võimaliku turbatootmisala kasutuselevõtmisel, st viidata keskkonna- ja tervisenõuetest tulenevatele piirangutele tootmistegevusele.

Täiendada KSH-d (ptk 6.15 „Koosmõju ja kumulatiivne mõju teiste piirkonnas olemasolevate ja kavandatavate tegevustega“) järgnevalt:

„Üldplaneeringu ning selle alusel koostatud täpsustatud eskiislahenduse järgse tegevuse elluviimisel võib koosmõju teiste tegevustega kaasneda seoses müra, lõhna ning saasteainete õhku paiskamisega. Samuti võib koosmõju kaasneda rohevõrgustikule./.../

Ehitustööde elluviimisel ja ehitusmaterjalide transportimisel võib kaasneda tolmu levik piirnevatele aladele. Võimalik koosmõju võib esineda juhul, kui ehitusperiood kattub turba kaevandamise ajaga Ulila III turbatootmisalal. Tolmu leviku vältimiseks tuleb vajadusel kuival perioodil ehitusmasinate poolt kasutatavaid teid kasta./.../ Kavandatava Ulila III turbatootmisalaga piirnevale alale on kavandatud puhke- ja virgestusmaa. Turbatootmisala jääb kavandatavast sadama maa-alast ca 80 m ning elamumaast ca 150 m kaugusele. Turba tootmisel lendub välisõhku eri suurusega osakesi (turbatolm), mis suurtes kontsentratsioonides võivad põhjustada tervise- ja keskkonnaprobleeme. Antud juhul on tõenäoline, et Ulila III turbatootmisalal tekkiv turbatolm levib ka kõrvalasuvale planeeringualale. Turbatootmisega seoses on piirväärtused kehtestatud peenosakestele (PM₁₀) ja eriti peenetele osakestele (PM_{2,5})

sisalduse piirmääraga maapinnalähedases õhus (µg/m³). Turba tootmisel tuleb lähtuda atmosfääriõhukaitse seaduses ja keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäärid“ sätestatud nõuetest./.../

Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringus kavandatu puhul kaasneb müra peamiselt ehitusperioodil. Siiski on tegemist ajutise mõjuga, mis pärast ehitustegevuse elluviimist lakkab. Võimalik koosmõju võib esineda, kui ehitusperiood langeb turba tootmisega samale ajale. Ehitusaegsele müratasemele ei ole normtasemeid päevasele ajale (07.00-23.00) kehtestatud, mistõttu müra koosmõju hindamisel ei ole võimalik piirväärtustele vastavust hinnata./.../ Turba tootmisega kaasneb müra, mille sihtväärtused elamumaal ning puhke- ja virgestusmaal on rangemad kui piirväärtused. Üldplaneeringu kehtestamisel tuleb turbatootmisalal tekkiva müra puhul lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 tööstusmürale kehtestatud sihtväärtustest, mis gofialal (I mürakategooria) on päevasel ajal 45 dB ja elamualal päevasel ajal 50 dB (õisel ajal vastavalt 35 dB ja 40 dB).

Üldplaneeringuga nähakse ette planeeringuala rohevõrgustiku tugialast välja arvamine. Ulila III turbatootmisala kasutusele võtmisel kaasneb metsa raadamine ning maavara kaevandamine, mille tulemusel võivad ulukid hakata antud piirkonda vältima. Seega võib kahe tegevuse koosmõjul kaasneda toimiva tugiala pindala vähenemine ning sellest tulenevalt ebasoodne mõju rohevõrgustikule. Kuivõrd praegusel ajal ei ole teada, kas ja milliseid leevendusmeetmeid on turbatootmisalal plaanis rakendada, tuleb koosmõju rohevõrgustikule põhjalikumalt hinnata Ulila III turbatootmisala keskkonnaloa taotluse KMH aruandes“.

4. Suurtiikide ja Angervaksa kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ja KSH koostamise raames küsis Kobras OÜ Maa-ametilt seisukohta detailplaneeringus kavandatud ehitiste rajamiseks ja seeläbi planeeringu eesmärgi elluviimiseks Ilmatsalu savimaardlal ja Sangla turbamaardlal.

Samuti küsiti seisukohta savimaardla aktiivse reservvaru passiivseks varuks arvamise kohta. Maa-amet (13.05.2022 kiri nr 7-1/22/8277-2, lisa 6) (vt. Lisa) tõi välja, et Angervaksa katastriüksus moodustab osa suuremast turbamaardla reservvaru alast, mis on arvatud kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja (keskkonnaministri määrus 27.12.2016 nr 87) ja oli seisukohal, et esialgu golfiväljaku koosseisus planeeritud tiikide süsteemi rajamine sellele alale halvendab turba kaevandamisväärsena säilimist ja maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda ning on vastuolus MaaPS paragrahvi 14. Maa-amet tõi välja, et juhul, kui planeeringut muudetakse selliselt, et Angervaksa katastriüksusele veekogusid ei rajata, siis ei

ole alust eeldada, et koostatava detailplaneeringuga planeeritavad tegevused halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

Tuginedes Maa-ameti kirjale, arvestas täpsustatud eskiislahenduse koostaja Kobras OÜ Maa-ameti seisukohaga ning täpsustatud eskiislahendusega maardlale veekogusid ei kavandata. Seega on Angervaksa kinnistule golfiväljakute planeerimine võimalik juhul, kui veekogusid maardla alale ei rajata. Sellisel juhul vastab tegevus MaaPS § 14 lg 2 punktis 2 sätestatud tingimusele, st golfiväljaku rajamine halvendab küll maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga.

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ alusel paikneb Ilmatsalu savimaardla Ilmatsalu külas elamutega hoonestatud aktiivses kasutuses olevatel maadel, kus võimalike karjäärade avamisega või laiendamisega killustatakse olemasolevat asustust ja halvendatakse elukeskkonda (muutused maastikus, keskkonnahäiringud jms). Ilmatsalu savimaardla idapoolne kolmandik paikneb olemasoleval valdavalt korterelamutega hoonestatud elamumaal ja ühtlasi maa-alal, mis on kehtiva üldplaneeringuga määratud Ilmatsalu-Tüki kompaktse asustuse arengualaks (Tartu linna üldplaneeringu 2040+ ptk 13 ja KSH ptk 5.4.2). Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringuga 2040+ on Ilmatsalu maardlaga kattuvale alale kavandatud väikeelamu maa-ala ning puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala, kuhu täpsustatud eskiislahendusega on kavandatud üksikelamute, ridaelamute ning golfiala rajamine. Savimaardla on tänaseks juba osaliselt hoonestatud ning ehitisi on sellele alale ka ajalooliselt rajatud (pärandkultuuri objektid). Tellise tee 8 kinnistul, savimaardla põhjaserval asuvate kanalite vahelisel alal paikneb üks hoone ja kaks hoonet on ehitatud savimaardla idaservale Kalatiikide kinnistule. Savimaardla idakaguosale jäävad samuti hoonestatud kinnistud Tellise tee 2, Tellise tee 3, Tellise tee 4, Tellise tee 5 ja Tellise tee 6, mille sihtotstarbeks on 100% elamumaa.

Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringu 2040+ eelnõuga kavandatakse elamumaad Ilmatsalu savimaardla põhja ja kirde servaaladele, mis vähendab maardla kasutatavat ala. Samas on savimaardla alale juba eelnevalt antud hoonestusõigusi ning rajatud elamuid, samuti jääb alale mitmeid pärandkultuuri objekte (vt ptk 5.7). Seega ei võimalda ka praegune hoonestus maardla-ala täismahus kasutamist keraamilise savi karjäärina. Kavandatav golfiala jääb samuti savimaardla territooriumile, kuid ehitustööde käigus ega hiljem ei halvene maavara kvaliteet ja kättesaadavus, kui alale ei planeerita hoonestust. Kuna Ilmatsalu savimaardla asub osaliselt olemasoleva hoonestusega alal, siis karjääri avamisel halveneks sealne elukeskkond märgatavalt (müra, tolmu, võimalik mõju pinna- ja põhjaveele, maastikupilt jne), millele on viidatud ka Tartu linna üldplaneeringus 2040+.

Alates 01.01.2025 on Eesti Geoloogiateenistusele antud volitus maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks loa andmiseks ja planeeringute kooskõlastamiseks.

Käesolevaga esitame teile planeeringu eskiisi ja KSH kooskõlastamise eelselt arvamuse andmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Indrek Ranniku

736 1262 Indrek.Ranniku@tartu.ee

