



Põllumajandus- ja Toiduamet  
Lõuna regioon  
Teaduse 2  
75501 SAKU, HARJUMAA

04.07.2025 nr 9-3.2/UP-23-001

## **Tartu linnas Ilmatsalu piirkonna üldplaneering**

Tartu Linnavalitsus suunas avalikule väljapanekule Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringu eelnõu (*edaspidi Ilmatsalu ÜP eskiis*) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi KSH*) aruande eelnõu.

Ilmatsalu ÜP eskiisi ja KSH aruande avalik väljapanek toimus 19.05 - 30.06.2025. Kahetsusväärset ei edastanud linn teile vastavat informatsiooni ega küsinud arvamust eelnõu kohta. Kujunenud olukorras küsib linn käesolevaga arvamust mõlema eelnõu (Ilmatsalu ÜP eskiisi ja KSH) kohta.

Juhul, kui teilt laekub arvamusi, mis eeldavad planeeringulahenduse olulist muutmist ja/või KSH aruande olulist täiendamist seetõttu ka linna seisukohtade kujundamist nende suhtes, korraldab linn arvamuste ja linna seisukohtade tutvustamiseks täiendava avaliku arutelu, millest teavitatakse avalikkust ja arvamuse andjat.

Digitaalsete materjalidega Tartu linna veebilehel Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, Ehitus ja Planeeringud > Planeerimine > Ilmatsalu piirkonna üldplaneering)

Järgnevalt selgitab osakond Ilmatsalu ÜP eskiisi ja KSH menetlemisega seonduvaid asjaolusid ning 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 lõiget 1 ja 2 nimetatud isikutelt ja asutustelt arvamuste saamist. Kuna planeeringu üheks peamiseks eesmärgiks on Ilmatsalu aleviku, seega ka tiheasustusala laiendamine, siis otsustati, et ei ole mõistlik käsitleda asustusüksuste nimesid eraldi. Arusaadavuse eesmärgil nimetakse planeering ümber Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringuks 2040+.

### Planeeringulahenduse kirjeldus

Ilmatsalu ÜP eskiisiga kavandatakse kompaktse asustuse arenguala ja asustusüksuse Ilmatsalu aleviku tiheasustusala laiendamist planeeringuala poolitavast Ilmatsalu jõest põhja poole kavandatava golfiala ja elumupiirkonna ulatuses. Ilmatsalu aleviku laiendamine on põhjendatud maastikuliselt sobiva lahendusega väikeelamute piirkonna arendamiseks ja endiste kalakasvatustiikide alale golfiküla rajamiseks.

Ilmatsalu ÜP eskiisi alale määratakse järgmised maakasutuse juhtotstarbed: väikeelamu maa-ala, puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala, sadama maa-ala, veekogu maa-ala, roheala, tee ja tänava maa-ala, supelranna maa-ala, parkimisehitise maa-ala ning tootmismaa-ala.

Planeeringuala põhjaosas nähakse ette veekogu maa-ala, kuhu täpsustatud eskiisjoonise alusel planeeritakse rajada tehisjärv. Planeeringuala idaossa on kavandatud väiksem tehisjärv ja kraav, millele jääb sissevoolu laiendina väike sopistus. Tehisjärved on plaanis kraaviga omavahel ühendada, tagades seeläbi veevahetuse tehisjärvede vahel. Tehisjärvedesse juhitakse vesi Ilmatsalu jõe osaks olevast Ilmatsalu paisjärvest. Veekogude ümber kavandatakse grupiti väikeelamumaad, mille osas on moodustatud kaks iseseisvat arhitektuuriüksust: ILM11 ja ILM13.

Suurema tehisjärve ümber asuvad väikeelamumaad ning Katsetiikide kinnistule kavandatavad elamumaad on liigitatud arhitektuuriüksusesse ILM11, kus planeeringu ehitustingimuste kohaselt on lubatud nii üksikelamute kui paariselamute ehitamine. Krundile on lubatud rajada üks elamu ja lisaks kuni kaks abihoonet. Keelatud on pikad juurdepääsuteed kruntidele ning kohustus on järgida ehitusjoont.

Arhitektuuriüksus ILM13 on moodustatud väiksemat tehisjärve ja Tellise teed ümbritsevale alale. Viimati mainitud arhitektuuriüksusel on lubatud nii ridaelamute, üksikelamute kui paariselamute ehitamine. Kruntidele Tellise tee 4 ja Tellise tee 6 on lubatud kuni 6 korteriga korterelamute ehitamine. Hoonete korruselisis tuleb määrata ühtsena elamugruppide kaupa. Ridaelamute bokside suurim lubatud arv ühes lahushoones on kuni 8, nende arv täpsustatakse lõpliku ruumilise lahendusega detailplaneeringu käigus, kus see võib olla sõltuvalt krundi asukohast, suuruselt ja kujust ka väiksem. Arhitektuuriüksuse ILM13 puhul ehitusjoone järgimise nõuet ei seata. Arhitektuuriüksus ILM13 on moodustatud ka Tellise tee 7 kinnistule, kuhu üldplaneeringu eskiislahenduse kohaselt planeeritakse tootmismaa juhtotstarbega ala. Arhitektuuriüksuse ehitustingimuste kohaselt tuleb Tellise tee 7 kinnistul säilitada ja restaureerida tellisetehase korsten, kõrvalasuvate hoonete ümberehitamisel ja laiendamisel tuleb tagada korstna ja selle ümber oleva vaba ruumi säilitamine ning algupärane ruumiline kontekst. Eesmärk on säilitada väärtuslik ehituspärandi objekt ja selle mõjuala.

Mõlemal arhitektuuriüksusel tuleb maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel kujundada tänavalõikude kaupa ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond. Üksik- ja kaksikelamu krundi minimaalne lubatud suurus on 1500 m<sup>2</sup>, tehisjärve äärsetel kruntidel 3000 m<sup>2</sup> ning lubatud korruselisis 2, abihoonetel 1. Krundi suurim lubatud täisehitus kuni 3300 m<sup>2</sup> krundil on kuni 15%, üle 3300 m<sup>2</sup> krundi puhul kuni 10%, olenevalt krundi kujust, lähipiirkonna krundistruktuurist ning ruumilise sobivuse korral võib see ühekorruseliste hoonete puhul ja/või abihooone puhul olla kuni 15%. Ridaelamuboksil (arhitektuuriüksus ILM 13) krundina või ehitusüksusena on krundi minimaalne lubatud suurus arvestuslikult 500 m<sup>2</sup>.

Mõlemal arhitektuuriüksusel on tänaval nõutav ühepoolse kõnnitee kavandamine. Piirded on lubatud tänavate äärde ja kruntide vahele tänavast kuni majani. Veekogude äärde kavandatavate hoonete ja veekogu vahele, lähemale kui 20 m veepiirist ei ole piirete rajamine lubatud. Eelistatud on taastuvenegialahenduste ja passiivse kütte- ja jahutuspõhimõtete kasutamine.

Suurema tehisjärve edelaossa on üldplaneeringu eskiisjoonise kohaselt kavandatud supelranna maa-ala, kuhu on lubatud püstitada puhkamiseks ja suplemiseks vajalikke rajatise, nagu spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vetelpääste vaatlustornid, hüppetornid, teisaldatavate tualettide alused, talisuplejate soojakud, liumäed, piknikupaviljonid, terrassid, riiete vahetuskabiinid, välisvalgustus jms, teenindavad parklad ja juurdepääsuteed veekogule.

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

Ilmatsalu ÜP eskiisiga on elamupiirkonda ümbritsevana ja kohati läbivana planeeritud tee- ja tänava maa-ala, samuti on tee- ja tänava maa-ala kavandatud planeeringuala lõunaossa, paralleelselt Ilmatsalu jõega. Planeeringuala idaossa, 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. Sadamakrundi osas on moodustatud arhitektuuriüksus IMT3, kuhu üldplaneeringu eskiislaheduse kohaselt on lubatud rajada kuni kahekorruseline sadamahoone koos selle teenindamiseks vajalike ehitistega. Sadamas on lubatud pakkuda toitlustus- ja kaubandusteenust ning majutusteenust, kuid nimetatud otstarbega ruumide osakaal hoones peab olema alla 50%, muus osas tuleb hoones kavandada ruumid sadamateenuste tagamiseks. Samuti on hoone mahus lubatav linnuvaatluskoha rajamine.

Krundi ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga põhimõttel, kus oleks tagatud kõrghaljastus, parkimine ja avatud piisava laiusega jalakäigukoridor jõe kaldalt Linnutee matkarajale. Krundile tuleb kavandada vähemalt 10% osas kõrghaljastust. Sadama krundil on piirete rajamine lubatud, kuid Linnutee matkaraja koridor peab olema varustatud jalgvärvatega ning ööpäevaringselt avatud. Krundistruktuuri osas määratakse tingimus, mille kohaselt peab sadam koos teenindamiseks vajalike ehitistega jääma ühele krundile, krunt tuleb moodustada vaid maismaale. Üldplaneeringuga on antud sadama akvatooriumi piiride ettepanek, akvatoorium ei kuulu krundi koosseisu.

Planeeringuala kesk- ja lõunaossa on kavandatud puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala, millest idapoolseim ala jääb arhitektuuriüksusele ILM13 ning lääne- ja lõunapoolse ala osas on moodustatud arhitektuuriüksused ILM2 ja IMT2. Kõikidel nimetatud arhitektuuriüksustel tuleb järgida vastavale juhtotstarbele üldplaneeringuga määratud üldtingimusi ning arhitektuuriüksuse osas kehtestatavaid ehitustingimusi.

Ilmatsalu ÜP eskiisi kohaselt on puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-alale võimalik püstitada rajatise nagu seikluspark, laste mänguväljak, laululava, botaanikaaed, terviserajad, velodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordi otstarbeline sildumisala, kogunemiskoht (iseseisev jaanikuplats, kiigeplats, hiiekoht jne). Toetava otstarbena on lubatud kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga teenindus- ja toitlustushoonete maa-ala juhul, kui detailplaneering ei näe ette teisiti. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10% ulatuses.

Arhitektuuriüksuse ILM13 ehitustingimuste kohaselt on Tellise tee 2 krundile võimalik ehitada lasteaed. Lasteaia kavandamisel on võimalik selle ehitamiseks vajaliku moodustatava krundi osas muuta maa-ala juhtotstarvet ühiskondliku hoone maaks.

Arhitektuuriüksuse ILM2 eesmärgiks on täismõõtmelise golfiväljaku ehitamine ning Ilmatsalu jõe rohekoridori maa reserveerimine ja kujundamine. Golfiala kavandamisel tuleb arvestada Ilmatsalu jõe kaldakaitseliste piirangutega, piki jõe kulgeva rohelise võrgustiku koridoriga ja avalikult kasutatava puhkekoridoriga. Jõepoolsel küljel ei ole piirete rajamine golfiväljaku piiramiseks lubatud, haljastus ja heakord tuleb kavandada vastavalt golfiala spetsiifikale. Erandina on golfiväljaku kavandamisel lubatud ette näha seda teenindava hoonestu (sh toitlustus) ja parkla kavandamine. Teenindushoonete ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, ehitiste kõrgus ja põhilised arhitektuursed näitajad määratakse detailplaneeringuga arvestades ümbritsevat keskkonda (sh paiknemist üleujutusosal). Piirdeid ei ole golfiväljaku piiramiseks lubatud rajada, samuti ei ole piirete püstitamine lubatud matkarajale ja sildadele suunduvatele jalgradadele. Arvestada tuleb Ilmatsalu jõe kaldakaitseliste piirangutega, piki jõe kulgeva rohelise võrgustiku koridoriga ja avalikult kasutatava puhkekoridoriga. Haljastus ja heakord tuleb kavandada vastavalt golfiala spetsiifikale, rohevõrgustiku koridoriga kattuvale golfialale ei ole lubatud ehitada liikumist takistavaid rajatisi. Samuti määratakse, et juhul, kui golfiväljakuid ei rajata, ei ole raadamine muul eesmärgil Angervaksa ja Raudla kinnistutel lubatud.

Arhitektuuriüksuste ILM2 ja IMT2 ehitustingimuste kohaselt määratakse golfiväljaku rajatiste asukoht, tehnilised näitajad jms detailplaneeringu alusel koostatava ehitusprojektiga. Mõlema arhitektuuriüksuse puhul lisatakse tingimus, mille kohaselt ei kuulu Golfi kinnistust üldplaneeringuga määratud juhtotstarbekohased moodustatavad golfiväljaku krundid täiendavale jagamisele ning sadamani viiva tee ja jõe vahele tuleb Ilmatsalu jõega külgnevast ja ümber sadamaala kulgevast teest, matkarajast ja looduslikust haljasmaast moodustada iseseisev krunt /kinnistu. Samuti märgitakse, et asjaolude muutumisel võib puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala arendamise eesmärk muutuda ja olla mõne muu alale kehtestatud juhtotstarbekohase tegevuse kavandamine.

Ilmatsalu ÜP eskiisiga täpsustatakse maakondliku tasandi rohevõrgustiku Rahinge tugiala piire. Sellega seonduvalt 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 elamupiirkonda rajatavad veekogud rohevõrgustiku koridori koosseisu. Lisaks arvatakse planeeringuala Rahinge-Ilmatsalu väärtusliku maastiku koosseisust välja.

Ilmatsalu ÜP eskiisiga nähakse ette Ilmatsalu-Tüki kompaktse asustuse arenguala muutmine ning Ilmatsalu aleviku laiendamine kavandatava väikeelamu maa-ala, sellega piirnevate tehisveekogude, lähialale jäävate rohealade ning Ilmatsalu jõest põhja poole jääva puhke- spordi ja kultuurirajatiste maa-ala ulatuses. Eeltoodust tulenevalt tehakse ettepanekud maakonnaplaneeringu muutmiseks.

Planeeringulahenduses on oluliseks peetud grupeeritud elamupiirkondade maastikulist sidusust ümbritsevaga, mis väärtustab piirkonda kui tervikut. Planeeringulahenduse elluviimisel mitmekesisuvad võimalused puhkuse ja vaba aja veetmiseks Ilmatsalu piirkonnas ja Tartu linnas tervikuna.

### 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.

Ruumiloomelise osakond rõhutab, et eelnõus toodud muudatused vaid loovad võimalused ja eeldused linna seatud ruumilise arengueesmärkide saavutamiseks planeeringualal, kuid lõplikud otsused sõltuvad KSH tulemuste alusel pädevate riigiasutuste poolt langetatavatest otsustest kalda ehituskeeluvööndi ja rohevõrgustiku osas ning planeeringu avalike väljapanekute ja arutelude tulemustest.

### Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu

Ilmatsalu ÜP elluviimisel kujundatakse planeeringualale, mille pindala on ligikaudu 197 ha, puhke- ja elumupiirkond, 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. Kuna Ilmatsalu piirkonna üldplaneering 2040+ koostamisega paralleelselt koostatakse Ilmatsalu Kala OÜ initsiatiivil planeeringulahendust detailplaneeringu täpsusastmes, siis on üldplaneeringuga kavandatud ning sellega kaasnevaid mõjusid olnud võimalik käsitleda detailplaneeringu täpsusastmes.

Tehismaastikule on planeeritud uusarendus. Endiste kalakasvatustiikide asemele on kavandatud rajada ca 38,7 ha suuruse veepeegli pindalaga tehishjärv, mille keskele ornitoloogide soovitusel rajatakse ca 1 ha suurune saar. Järve ümbritsevale alale Tellise tee 8 kinnistul on planeeritud gruppideks üksikelaanid ja ridaelaanid, juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja supelrand. Tehishjärve kujundamisel rekonstrueeritakse (puhastatakse, süvendatakse ja ühendatakse) Tellise tee 8 kinnistul paiknevad endised kalakasvatustiigid. Tiikide puhastamisel väljavõetavat setet taaskasutatakse tehishjärve kaldajoone kujundamisel, osa müüakse tõenäoliselt maaparanduslikel ja /või haljastuslikel eesmärkidel kasutamiseks ning osa võidakse kasutada ka golfiala kujundamisel. Eelnevalt tühjaks lastud tiikide settest puhastamisega ja sinna kasvanud võsa likvideerimisega alustati 2021. aastal ning tööd jätkuvad tänaseni. Kaldajoone planeerimisel arvestatakse maastikulist aspekti, kuid ka piirkonda harjumuspäraselt toitumis- ja elupaigana kasutatavate lindude elupaiganõudlusi, mistõttu on see kavandatud rajada looduslikule veekogule sarnanevalt sopiline. Veekogu keskele on planeeritud rajada nn „linnusaar“, mille paigutus ja konfiguratsioon aitab suunata vee liikumist, minimeerimaks seisva vee alade tekkimist veekogus. KSH aruandes on toodud soovitusel saare, selle kaldaala ja piirneva veeala kujundamiseks, mis arvestavad piirkonda varem harjumuspäraselt kasutanud linnustiku elupaiganõudlustega, eesmärgiga pakkuda linnustikule võimalikult mitmekesiseid ja turvalisi tingimusi toitumiseks, varjumiseks ja pesitsemiseks. Arendaja sooviks on jätkata tehishjärves väikses mahus kalakasvatusega, mida võimaldab talle antud hetkel kehtiv keskkonnaluba.

Täpsustatud eskiisjoonise (DP tasand) alusel on Tellise tee 8 kinnistule rajatava veekogu ümber planeeritud ehitada peamiselt üksikelaanid, mis rajatakse gruppideks. Hoonegrupe eraldavatele aladele istutatakse madal- ja kõrghaljastus, eesmärgiga tagada võimalikult maksimaalne harmoneerumine ümbritseva looduskeskonnaga. Kinnistu kaguosas on kavandatud ridaelaanid.

Katsetiikide kinnistule on kavandatud üksikelaanid. Kalatiikide kinnistule on laiendatavat tehishjärve ümbritsevana kavandatud täiendavalt elamaid, seejuures üksikelaanide asemel ridaelaanid (osaliselt ka rohealale) ning muuta roheala asukohta ja suurust. Seoses Kalatiikide kinnistule täiendavate elamaide planeerimisega muutub osaliselt kehtetuks endise Tähtvere Vallavolikogu 2016. aastal kinnistul kehtestatud detailplaneering. Täpsustatud eskiisjoonisel näidatud kavandatavate loodavate tehiseveekogude süsteemi lahendusel on arvestatud Kalatiikide detailplaneeringu lahendusega ning elamuarendus järgib kehtiva detailplaneeringuga kavandatud kontseptsiooni.

Arendajalt saadud informatsiooni kohaselt soovitakse alale projekteerida hooned, mis vastavad A energiatõhususe klassile, lärmi ja heitgaaside välistamiseks on keelatud kasutada sisepõlemismootoriga muruniidukeid jne. Uute omanike visiooniks on arendada kogu planeeringuala säästvalt ja keskkonnasõbralikult, arvestades ja hinnates ümbritsevat loodust.

Golfi, Angervaksa ja Raudla kinnistule, ligikaudu 78,6 ha suurusele alale kavandatakse golfiala, mille osaks on golfikeskuse hoone ja vajalik taristu koos parkla ja juurdepääsuteedega, täismõõtmetes golfiväljak ning harjutusala. Golfikeskuse rajamiseks koostatakse eraldi ehitusprojekt. Golfiala rajad on planeeritud ka Angervaksa kinnistule, kuhu tiiktakistusi ei ole lubatud rajada. Tartu linnale lähim toimiv golfikeskus paikneb planeeringualast ligikaudu 55 km kaugusel Otepääl, mistõttu on Ilmatsallu kavandatava golfiväljaku asukoht Tartu linna elanikele kättesaadavam ning aitab kaasa piirkonna arengule.

Elamu- ja golfiala eraldavale Ilmatsalu jõe ja selle kaldaalale on planeeritud väikesadam ja selle teenindamiseks vajalikud ehitised (sadamahoone, parkla, sillad, paatide hoidla, slipid jms). Sadama rajamiseks on plaanis taastada jõe varasem voolutee ning rajada sadama akvatoorium, millega seoses kavandatakse Ilmatsalu jõge laiendada ning muuta veekogu kaldajoont. Veeliikluse võimaldamiseks on Ilmatsalu jõge vajalik planeeringualale jäävas lõigus settest ja taimestikust puhastada. Seoses väikesadama rajamisega hakkab Ilmatsalu jõel, peamise suunaga Emajõe, toimuma veeliiklus, mis eeldatavalt ei tekita jõele sellist koormust, mis mõjutaks oluliselt veekvaliteeti või veekogu seisundit. Lainetuse poolt põhjustatud kalda erosiooni vältimiseks kavandatakse kiiruspiirangu ja lainete tekitamise keelu märkide paigaldamist.

Ilmatsalu ÜP eskiisi kohaselt on Tellise tee 4 ja Tellise tee 6 kinnistule lubatud kuni 7 korteriga korterelamute ehitamine, Tellise tee 2 ja Spordimäe kinnistule kavandatakse puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala ning Tellise tee 1, 3, 4, 5 kinnistute osas muudatusi ei kavandata.

Ilmatsalu ÜP eskiisiga kavandatakse planeeringuala Rahinge-Ilmatsalu väärtusliku maastiku koosseisust välja arvata. Arvestades, et väärtusliku maastiku funktsioon alal säilinud ei ole, ei kaasne planeeringu elluviimisel olulist ebasoodsat mõju väärtuslikule maastikule.

Ilmatsalu ÜP eskiisiga täpsustatakse maakondliku tasandi rohevõrgustiku tugiala piire ning Angervaksa ja Raudla kinnistud eemaldatakse rohevõrgustiku tugiala koosseisust. Rohevõrgustiku tugiala piiride täpsustamine ning selle asemel üksikute golfiradade ehitamine ei mõjuta ala eeldatavalt sellisel määral, mis põhjustaks rohevõrgustiku toimivuse katkemise piirneval alal. Planeeringualaga piirneva tugiala maksimaalse toimimise jätkumiseks on KSH aruandes esitatud vajalikud tingimused, leevendusmeetmete rakendamisel tagab planeeringulahendus maakondliku tasandi rohevõrgustiku Rahinge tugiala sidususe ja loomade takistusteta liikumise. Planeeringulahendus näeb ette ka Ilmatsalu jõeäärse kohaliku tasandi rohelise koridori piiride muutmise. Rohelise koridori peamine funktsioon on seotud puhke-eesmärgil inimeste vaba liikumise tagamisega. Planeeringu rakendumisel nimetatud funktsioon säilitatakse, kuna kavandatud on uue, inimeste jaoks ohutuma matkaraja rajamine, mis koos teiste haljasaladega jääb avalikult kasutatavaks.

Planeeringu realiseerimisel on arvestatud Ilmatsalu jõe äärse Ilmatsalu-Käravere linnutee matkaraja säilimisega ja edaspidise kasutatavusega. Planeeritud puhkerajatised muudavad piirkonna atraktiivsemaks ning soosivad turismi ja ettevõtluse arenemist. Täpsustatud eskiisilahenduse realiseerumisel suureneb piirkonna asustustihedus ja ala kasutamise intensiivsus. Planeeringuala mitmekülgsed kasutusvõimalused suurendavad eelkõige suveperioodil piirkonda külastavate inimeste arvu. Nii elamuala kui ka puhkepiirkonna (väikesadam, golfikeskus) kasutusaegsed mõjud on seotud ala kasutamise intensiivistumisega, kuid ka piirkonna elanike arvu suurenemisega.

Ilmatsalu ÜP eskiisi ja täpsustatud eskiislahenduse (DP tesand) elluviimisel likvideeritakse kasutusest väljas olev tehismaastik ning rajatakse elamu- ja puhkepiirkond, mis moodustab ümbritsevate Ilmatsalu küla ja Ilmatsalu aleviku ning Tüki külaga terviku. Planeeringu rakendumisel antakse maa kasutusele uus funktsionaalsus, mis vähendab kasutusest ja rikutud maastike osakaalu Eestis, tagab Tartu linna ääreala kasutuselevõtu elu- ja puhkepiirkonnana ning piirkonna elujõulisena hoidmise. Endiste kalakasvatustiikide kasutusse võtmine tehisjärvena tõstab ala maastikulist väärtust ja loob sidususe ümbritseva looduskeskonnaga. Veekogud on Ilmatsalu maastikus piirkonda siduvaks elemendiks.

Endisi kalatiike (nende asukohti) elu- ja toitumiskohana kasutavatele lindudele pakub rajatav tehisjärv ja saar eeldatavalt soodsaid elupaiku (toitumis-, varje- ja pesitsusvõimalusi). Liikidele soodsaid elupaiku pakub ka rajatava golfiala tiiktakistuste süsteem.

Ilmatsalu ÜP eskiisis ning täpsustatud eskiisjoonisel (DP tasand) kujutatud kavandatava arendustegevuse realiseerumisel puudub mõju Kärevere looduskaitsealale ning Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Kärevere linnu- ja loodusala kaitse-eesmärgile, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 määruses nr 615 loetletud linnuliikide elupaikade kaitseks ja loodusala elupaigatüüpide soodsa seisundi tagamiseks. Kärevere looduskaitseala, linnu- ja loodusala veerežiimi ei muudeta, samuti ei kaasne selliseid tagajärgi, mis võiks mõjutada Kärevere loodusala kaitse-eesmärgiks olevat metsaelupaigatüüpide ega Kärevere linnuala kaitse-eesmärgiks olevate linnuliikide elupaika. Kärevere linnu- ja loodusala piirneb planeeringuala lõunaosas Golfi katastriüksuse piiriks oleva kraaviga (laius 4-6 m), mis suubub Ilmatsalu jõkke. Kalatiikide veest tühjaks laskmine kraavi ega Ilmatsalu jõe veerežiimi ja -taset ei mõjuta.

Planeeringuala moodustab piirneva tiheasustusalaga (Ilmatsalu alevik ja küla) terviku, pakkudes võimalust elukeskkonna muutuseks eelkõige Tartu linna inimestele, kuid ka kõikidele teistele, kes soovivad elada loodustlähedases keskkonnas, kus on piisavalt võimalusi vaba aja veetmiseks.

#### KSH järeldused:

- Üldplaneeringu elluviimine kasutusest kalakasvanduse alal toetab Ilmatsalu piirkonna ja Tartu linna arengut. Piirkonnast kujuneb läheduses paikneva Ilmatsalu aleviku ja küla tiheasustusalaga (asumiga) sobiv ja sidus asustus.
- Üldplaneeringu elluviimisel likvideeritakse endise tootmisala kasutusest tehismaastik. Ilmatsalu alevikuga piirnevale alale rajatakse elamu- ja puhkepiirkond, seega muudetakse praegust maakasutust ning ala funktsionaalsust. Üldplaneeringu eelnõus ja täpsustatud eskiisjoonisel kavandatu elluviimisel mitmekesisustavad Tartu linna ja lähipiirkonna elanike vaba aja veetmise võimalused. Golfikeskus ja väikesadam täidavad Tartu linnaäärse puhkeala eesmärgi, kuhu on kesklinnast lihtne ja kiire jõuda. Planeeringu elluviimine vähendab kasutusest ja rikutud maastike osakaalu Eestis ning tagab Tartu linna ääreala kasutuselevõtu elu- ja puhkepiirkonnana ning piirkonna elujõulisena hoidmise.
- Uute puhkevõimaluste (golfiväljak, veeliikluse tagamine Ilmatsalu jõel) loomine võimaldab paremini kasutada Ilmatsalu-Kärevere Linnutee matkaraja, matkaraja äärsete puhke- ja lõkkekohtade ja Ilmatsalu jõe puhkepotentsiaali ning toetab piirkonna arengut
- Planeeringuga korrastatakse vaated hooldatud ja seega esteetiliselt vaadeldavale alale.
- Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt ei tähenda asustuse arengu eelistamine tiheasumite alal ehituskeeldu mujal, küll aga taunib asendiliselt ja maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud piasumiteks, kus sotsiaalne taristu jääb kaugemale ja linliku tehnilise taristu rajamine ning pidamine on kulukas. Üldplaneeringuga ei kavandata põllu- ega metsamaade kruntimist, samuti ei moodustata ruumiliselt isoleeritud piasumeid.

- Planeeringulahendus tagab maakondliku tasandi rohevõrgustiku Rahinge tugiala põhieesmärgi, säilitades rohevõrgustiku sidususe ja loomade takistusteta liikumise. Angervaksa kinnistul metsa osakaal väheneb, kuid ala ei piirata ning tagatakse loomade vaba liikumine. Rohelise koridori peamine funktsioon, mis on seotud puhke-eesmärgil inimeste vaba liikumise tagamisega, säilitatakse, kuna üldplaneeringu eskiislahendusega on ette nähtud Ilmatsalu-Kärevere Linnutee matkaraja uude asukohta rajamine (sõiduteest eraldi). Planeeringulahendus ei oma olulist mõju loomade liikumisele Laugesoo ja Ilmatsalu paisjärve ümbritsevate maa-alade vahel piki Ilmatsalu jõe kallast, kuna võib eeldada, et loomad on aktiivsemad öisel ajal, mil inimhäiringud on minimaalsed ning otseseid füüsilisi barjääre/takistusi liikumisele ei seata.
- Üldplaneeringuga kavandatakse muuta maakasutuse otstarbeid ja maa-ala kasutustingimusi Tellise tee 2, Tellise tee 8, Golfi, Katsetiikide, Kalatiikide, Angervaksa, Raudla ja Spordimäe kinnistul. Tellise tee 8 kinnistul soovitakse alale elamumaa ning tehisjärve ulatuses veekogude maa-ala juhtotstarvet, tehisjärve kaldale supelranna maa-ala otstarvet, Ilmatsalu jõe lõunakaldale sadama maa-ala otstarvet, Golfi, Angervaksa ja Raudla kinnistule golfialale jäävas osas ning Spordimäe ja Tellise tee 2 kinnistule puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala otstarvet ning Ilmatsalu jõe kallastele roheala juhtotstarvet. Katsetiikide kinnistule soovitakse kogu ulatuses määrata väikeelamu maa-ala juhtotstarvet. Kalatiikide kinnistul soovitakse oluliselt tihendada elamuarendust ning seda osaliselt ka roheala arvelt, mida osaliselt kompenseerib Kalatiikide kinnistule Järve tee äärde roheala kavandamine.
- Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava 2022 – 2027 kohaselt ei ole planeeringuala piirkond määratud üleujutusohuga riskipiirkonnaks, sest tegemist ei ole tiheasustusalaga. Ka piirnev Ilmatsalu alevik ei kuulu üleujutusohuga riskipiirkondade hulka põhjusel, et üleujutused kulgevad sujuvalt ning on põhjustatud pikaajaliste rohkete sademete või lumesula tõttu üleajavatest väiksematest jõgedest, ojadest ja järvedest. Tartu linna üldplaneeringuga 2040+ on planeeringuala siiski üleujutusohuga piirkonnaks arvatud. Üleujutusest tulenevate mõjutuse vältimiseks on planeeringuga kavandatud elamualal maapinna tõstmine.
- Tööde läbiviimisel ilmneb mõju pinnaveele juhul, kui ei kasutata leevendusmeetmeid ning ega valita tööde läbiviimiseks sobivat aega. Golfikeskuse rajamisest ja ala kasutusest tingitud väetamise- ja taimekaitsevahendite kasutamise vajadus mõjutab eeldatavalt pinnaveekogude seisundit juhul, kui selleks ei rakendata leevendusmeetmeid (õigesti doseeritud kogused, looduslikud taimekaitse vahendid, veekogudele liiga lähedal kemikaalide kasutamine). Projekteerimisel on ka olulise tähtsusega niisutussüsteemi lahendamine selliselt, et oleks tagatud veekogude veekvaliteedi säilimine, tungivalt soovitatav on kavandada integreeritud drenaaži- ja niisutussüsteemi, kus üleliigne vesi kogutakse drenaaži abil kokku vastavatesse reservuaaridesse või veekogudesse (tiikidesse) ja korduvkasutatakse niisutamise vajaduse tekkimisel.
- Sulaoja ja Ilmatsalu jõe ehituskeeluvööndite vähendamine detailplaneeringu joonisel näidatud ulatuses ei mõjuta oluliselt leevendusmeetmete järgimisel Ilmatsalu jõe ja Sulaoja, mis on ühtlasi Rahinge maaparandusehitiste eesvoolud, kaldaaladel olemasolevate looduskoosluste seisundit, ei too kaasa inimtegevusest tulenevat kahjulikku mõju, samuti ei piirata ega takistata inimeste liikumist veekogude ääres.
- Ei Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringu (põhilahendus) ega detailplaneeringu koostamise staadiumis ei ole tingimata radooniuuringu läbiviimine vajalik, kuna see ei mõjuta planeeringute lõpptulemust. Hoonete projekteerijale peaks jääma võimalus otsustada, mil viisil ta garanteerib, et projekti kohaselt ehitatud hoone hilisema kasutuse käigus siseõhu radoonisisaldusele kehtestatud nõuetele vastab. On võimalik juba ennetavalt lähtuda eeldatavast halvemast pinnase radooniriski klassist või teostada pinnaseõhus leviva radoonisisalduse uuring, kui see projekteerija hinnangul lisab kindlust vajaliku lõpptulemuse saavutamise osas.
- Planeeringu alale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaiku ega kaitstavaid looduse üksikobjekte.
- Üldplaneeringu elluviimisega ei kaasne tagajärgi, mis mõjutaksid planeeringualaga piirneva Kärevere looduskaitseala ja lähedusse (ligikaudu 1,5 – 2,0 km kaugusele) jääva Alam-Pedja looduskaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist.



- Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Kärevere linnu- ja loodusalale ning Alam-Pedja linnu- ja loodusalale on negatiivne mõju välistatud. Kavandatava arenduse elluviimine ei avalda mõju Kärevere linnuala kaitse-eesmärgiks olevate lindude elupaigale, kuna tegevused viiakse ellu väljaspool liikide elupaika (väljaspool Kärevere linnuala), seega otsesed ehitustegevuse mõjud puuduvad. Planeeringu elluviimine ei muuda olemasolevaid keskkonnatingimusi Kärevere linnualal. Metsa ja planeeringuala vahele jääv kraav jääb looduslikku seisu, elanikele ülepääsu Kärevere looduskaitsealale sattumiseks ei rajata ja selleks eeldusi ei looda. Planeeringu elluviimisega ei kaasne selliseid tagajärgi, mis võiks linnuala kaitse-eesmärgiks olevate lindude elutingimusi linnualal, samuti loodusaala kaitse-eesmärgiks olevates elupaikades muuta. Lähedal asuvad Kärevere ja Emajõe luhad pakuvad lindudele piisavalt mitmekesiseid toitumisvõimalusi. Kuna alal ei ole moodustatud kaitseala ja sinnani ei ulatu Natura 2000 loodus- ja linnuala, siis maaomanikku ei saa kohustada vabaveelisi tiike säilitama ega lindudele toidulauda tagama kalade kasvatamise või kalade kasvamiseks sobivate eelduste loomise näol. Samas on oluline välja tuua, et tehisjärve kavandatakse saar ning KSH aruandes on toodud mitmeid meetmeid lindude elupaiganõudlust arvestavate tingimuste loomiseks.
- Ehitustegevus ei avalda negatiivset mõju lähialale (ligikaudu 500 m) jäävale Ilmatsalu käpaliste püsielupaigale. Ala veerežiimi ega kaitstava taimeliigi kasvukoha soodsat seisundit kavandatava arendustegevuse elluviimine ei mõjuta.
- Lihtsasti kättesaadava toidubaasina kasutatavad endised kalakasvatustiigid olid aktiivse inimtegevuse puudumisel paljude linnuliikide peatus- ja toitumispäigaks. Seoses elamupiirkonna rajamisega võivad esialgu kaasneda muutused ala varem harjumuspäraselt kasutava linnustiku arvukuses ja liigilises koosseisus. Endisi kalatiike (nende asukohti) elu- ja toitumiskohana kasutavatele lindudele pakub rajatav tehisjärv ja saar eeldatavalt soodsaid elupaiku (toitumis-, varje- ja pesitsusvõimalusi). Liikidele soodsaid elupaiku pakub ka rajatava golfiala tiiktakistuste süsteem.
- Endiste kalakasvatustiikide ühendamise tehisveekoguks ilmestab ja muudab positiivselt piirkonna maastiku üldilmet.
- Ilmatsalu savimaardla ala on juba eelnevalt osaliselt hoonestatud ning planeeringuga kavandatud elamud enam savimaardla kui terviku olukorda oluliselt ei mõjuta. Ilmatsalu savimaardlale ehitamisel on väljakaevatavat loodusressurssi võimalik taaskasutada sihipäraselt samal kinnistul golfialade kujundamisel või madalamate alade täitmisel. Väljaspool hoonete ehitusala Ilmatsalu savimaardla kaevandamisväärsus säilib. Üldplaneeringu elluviimisel ei piirata ligipääsu Sangla turbamaardla varudele ega mõjutata loodusressursi kvaliteeti, seega ei avalda golfiväljaku rajamine turbamaardla alale negatiivset mõju.
- Kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavate keskkonnakaitse abinõude rakendamisel ja ohutusnõuete järgimisel tuleb lähtuda asjakohastest õigusaktidest ja Tartu linna jäätmehoolduse eeskirja nõuetest, sel juhul puudub jäätmekäitlusest põhjustatud oluline mõju looduskeskkonnale.
- Planeeringu realiseerumisel ei killustata ümbritsevat maakasutust, senised piirkonna elamis- ja töötingimused säilivad: planeeringu elluviimine ei avalda põhjas ja läänes piirnevate metsamassiivide, idas ja kagus paiknevate põldude ja üksikmajapidamiste kasutamistingimustele negatiivset mõju. Planeeringu elluviimisel on võimalik jätkata ümbritsevatel kinnistutel olemasoleva maakasutusega.
- Golfiväljaku maa-ala on ulatuslik ja tugeva inim mõjuga, mille projekteerimisel tuleb eelkõige arvestada ümbritseva keskkonnaga ning kavandada ala looduslähedasena, et võimaldada erinevatele liikidele (linnud, kahepaiksed, putukad) selle kasutamist elupaigana.
- Ilmatsalu-Tüki rattarada ja Ilmatsalu-Kärevere Linnutee matkarada jäävad avatuks. Ilmatsalu ÜP alusel ja detailplaneeringuga täpsustatav Ilmatsalu-Kärevere Linnutee matkaraja ja Ilmatsalu jõe kallaste vahelise ala baasil kujundatav avalikult kasutatav roheala ning rajatava tehisjärve kallastele kavandatavad rohealad ja supelrand võõrandatakse tasuta linnale. Vastav kokkulepe on sõlmitud enne üldplaneeringu algatamist.

- Ilmatsalu ÜP eskiisiga kavandatava tegevuse puhul võib ajutiselt, ehitustööde ajal, kaasneda õhukvaliteedi halvenemine ja mürataseme tõus ehitustööde tsoonis ja lähialal. Inimeste tervist kahjustava välisõhu kvaliteedi piirväärtuste ületamist ega müra normtaseme ületamist ei ole ette näha. Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ja vältides asjatut müra ja õhusaaste teket.
- Ilmatsalu ÜP eskiisis on arvestatud Euroopa rohelises kokkuleppes prioriteetidenä nimetatud keskkonnanäesmärgidega: kliimamuutuste leevendamine, kliimamuutustega kohanemine, veeressursside kestlik kasutamine ja kaitse, üleminek ringmajandusele, saastuse vältimine ja tõrje, elurikkuse ja ökosüsteemide taastamine ja kaitse. Planeeringulahenduse elluviimisel ei kaasne eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju nimetatud eesmärgide täitmisele.
- Planeeringu elluviimisel puudub eeldatavalt koosmõju ja kumulatiivne mõju teiste piirkonnas olemasolevate ja kavandatavate tegevustega.

Üldplaneeringu rakendumisel antakse kasutusest väljas olevale tootmismaale uus funktsionaalsus eesmärgiga vähendada kasutusest ja rikutud maastike osakaalu Eestis ning tagada linna lähiumbruse kasutuselevõtmine elu- ja puhkepiirkonnana. Planeeringu eskiislahendus arvestab ümbritseva keskkonnaga, tehismaastiku kui endise tootmisala taaskasutamise ja ala arendamise parima lahendusega ning võimalikult soodsa keskkonna- ja loodusliku seisundi säilitamisega.

Kokkuvõtvalt on Ilmatsalu ÜP eskiisis ja täpsustatud eskiisjoonisel (DP tasand) kavandatu vastavuses otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttega, mille alusel soodustatakse varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist ning käsitletakse tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda arvestades asukohast tulenevaid asjaolusid (PlanS § 12 lg 1 ja 2).

KSH eelnõu on kättesaadav kaardirakendusest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Indrek Ranniku

736 1262 Indrek.Ranniku@tartu.ee