



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

24.01.2013 nr 442

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu vastuvõtmine, üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikule väljapanekule ja arutelule suunamine

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Tartu Linnavolikogu 17.03.2011 otsusega nr 170 linnaosale mitmekesisemate funktsioonide määramiseks ja linnaosa ühiskondliku keskuse, spordihalli ja lasteaia ehitamise võimaldamiseks. Planeeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasoleva ning kavandatava elu- ja ärikeskkonna.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahendus kiideti heaks Tartu Linnavolikogu 10.05.2012 otsusega nr 363, keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programm suunati avalikule väljapanekule linnavalitsuse 17.04.2012 korraldusega nr 415. Üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH programmi ühine arutelu toimus 18.05.2012.

Planeeringuala pindalaga ligi 75 hektarit asub Ränilinnas, Aardla, Ringtee ja Raudtee tänava ning Ülenurme valla piiri vahelisel alal.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamine on toimunud erinevate osapoolte koostöös. Lisaks Tartu Linnavalitsuse spetsialistidele ja planeeringu koostajale OÜle Hendrikson & Ko osales planeeringu koostamisel ka linnaosas arendustegevust kavandav Tamme Arendus OÜ. Arhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamisel osales arhitekt Tanel Tuhal osaühingust Arhitektuuribüroo Luhse ja Tuhal.

Planeeringulahendusega on planeeringuala jaotatud 16 alaks, millele on määratud maakasutuse juhtotstarbed ja üldised maakasutustingimused. Lahenduse keskseks elemendiks on linnaosa keskväljak. Keskväljakut rõhutatakse hoonestuse tiheduse, mitmekesiste funktsioonide ning kõrguste abil. Keskväljakuga ristuvad teljed on kavandatud jalakäijatele ja kergliikluseks. Lahendusega on määratletud hoonestustihedus ja parkimiskoormus. Juhul kui arhitektuurse kontseptsiooni edasiarendamisel tekib vajadus korruselisuse tõstmiseks, kaalutakse seda keskusalal ja viaduktipoolsel alal.

Tuginedes Tartu linna üldplaneeringule, tuleb hilisemas detailplaneeringute koostamise etapis äri- ja teenindushoonete maa-aladel kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist üle 1200 ruutmeetrise ehitusaluse pinnaga hoonete puhul. Arhitektuurivõistlus on kohustuslik keskväljaku ja sellega seotud ribapargi osas, kuna keskväljaku ruumiline lahendus on olulise tähtsusega hilisema funktsionaalsuse saavutamisel ning tegemist on olulist avalikku mõju omava alaga.

63

Elamualad paigutatakse suurematest liiklussoontest eemale, rohealade lähedusse ning eraldatakse Ringtee tänavast vähem müra- ja saastetundlike funktsioonidega aladega. Ärimaade kavandamisel lähtutakse põhimõttest, et Ringtee tänavale lähemad alad on mõeldud laiema tagamaa teenindamiseks, kohalikele elanikele keskenduvad teenused koonduvad keskusala piirkonda ning elamualade lähistele.

Lahendusega on täiendatud Tartu linna üldplaneeringuga ette nähtud rohealade võrgustikku lisakoridori lisamisega. Moodustub rohealade võrgustik, kus suuremad rohealad on seotud omavahel ning linnaosa keskusalaga. Raudtee kaitsevööndi ulatuses on raudteeliiklusest tingitud keskkonnamõjude leviku tõkestamiseks kavandatud kaitsehaljastuse maa, kuhu tuleb rajada kõrghaljastus.

Tänavavõrk kasutab ära olemasolevaid võimalusi, arvestab kehtivatest detailplaneeringutest ja kinnitatud teeprojektidest tulenevat kavandatud tänavavõrku ning loob vajalikud lisäühendused. Parkimishindade seadmisel maakasutuse juhtotstarvete kaupa on aluseks võetud OÜ Stratum 2008. aasta töö "Tartu linna parkimishindade määramine". Suured lagedad avaparklad ei ole lubatud.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2 kohaselt on üldplaneeringu koostamise käigus kavandatava osas läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). KSH aruande eelnõu on koostanud OÜ Hendrikson & Ko.

KSH eesmärgiks on vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele arvestada keskkonnakaalu mõju planeeringu koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut.

Ränilinna linnaosa alternatiivsete arengutsenaariumite võrdlemise tulemusena on selgunud, et linnaosa arendamisel on mõistlik valida paindlik, mitmekesist kasutust võimaldav areng (variant C). Kuna võrdluse tulemusena osutus sobivaimaks variant, mis põhines avalikustamisele suunatud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahendusel, siis puudus vajadus võrdlustulemuste põhjal planeeringulahenduse täiendamiseks.

KSH aruandes sätestatakse muuhulgas, et osaliselt võib probleemseks lugeda planeeringulahendusega võimaldatavat ostukeskuse kui olulise tõmbepunkti rajamist linnaserva. Ostukeskuse võimalik maht lubab oletada, et selle teeninduspiirkond kujuneks laiemaks kui Ränilinna linnaosa. Arvestades Ränilinna linnaosa paiknemist võib eeldada, et ostukeskuses hakatakse käima eelkõige isikliku autoga, mis omakorda tõstaks piirkonna liikluskoormust.

Eelnevast tulenevalt peab linn otstarbekaks suunata planeeringuala ehitustegevust alal nr 8 ja juhul, kui alale kavandatakse ostukeskust, tuleb detailplaneeringu eskiislahenduse faasis koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuring. Uuringus tuleb analüüsida ostukeskuse toimimise mõjusid Tartu linna ja eraldi kesklinna arengule, arvestades järgnevaid aspekte: mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime kumulatiivsus ning mõju ilmnemise tõenäosus.

Kohalik omavalitsus on üldplaneeringu enne selle vastuvõtmist kooskõlastanud planeerimisseaduse § 17 lg 2 kohaselt.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevatel planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

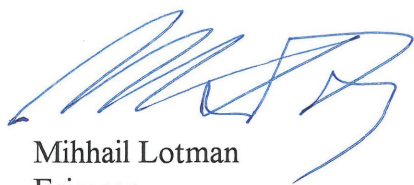
64

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 32, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 1, lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 41 ja Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2, § 36 lg 4 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Võtta vastu Ränilinna linnaosa üldplaneering vastavalt lisale.*
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik väljapanek ja avalik arutelu.
3. Määrata Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ajaks 12. veebruar kuni 12. märts 2013 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee Raekoja plats 3.
4. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 10. aprill 2013 kell 15:00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.
5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
 - 5.1. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 41 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna kodulehel.
 - 5.2. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu infokeskuses Raekojas.
6. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas



Mihhail Lotman
Esimees