

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse kommentaarid

23.01.2012

Tellija (Tamme Arendus OÜ) põhimõtted:

Üldine Ränilinna visioon Tellijal ja üldplaneeringu koostajatel kattub – soov on luua multifunktsionaalne kvaliteetse arhitektuuriga ruum, mis arvestab inimõõdet ning pakub kohalikele elanikele avaliku ruumi näol lisaväärtusi.

Küsimusi tekitavad mõningad üldplaneeringu eskiislahenduse seletuskirjas toodud punktid, mis tunduvad liiga täpsed või vastupidiselt liiga arusaamatud.

KESKVÄLJAK

Tellija visioon:

Alale nr 9 moodustatakse keskväljak, kuid mitte selle traditsioonilises mõttes. Väljak on avalik ruum, mis on tihedas seoses seda ümbritsevate hoonetega ning on kujundatud kaasaegseid põhimõtteid ja vajadusi järgides. Kujult võib see olla liigendatud hoonete vahele, moodustada laiemaid platse ning ühenduda näiteks kavandatava haljasalaga. Rõhku pannakse turvalisusele ning jalg- ja kergkliikluse soodustamisele.

Kindlasti on tegemist multifunktsionaalse alaga, mis võimaldab täita kohalike elanike soove ja huve. Lisaks hubastele istumiskohtadele, välikohvikutele, mänguväljakule ja teistele suhtlemist soodustavatele kohtadele on tarvis luua avaram ala erinevate ürituste tarbeks, näiteks turupäevaks, jõulukuuse või väikse kontserdilava jaoks (nt linnaosa ürituste ajaks). Avar ala ei tohiks samas olla liigselt suur, sest ürituste välisel ajal ei leia sageli avarad väljakud piisavalt kasutust ning mõjuvad inimestele pigem tõrjuvalt.

Erinevaid funktsioone ruumiliselt tervikuks sidudes tagatakse keskväljaku pidev kasutamine ning see meelitab ühtlasi inimesi ligi nii tegevustega liituma kui lihtsalt teisi jälgima. Kvaliteetne arhitektuur ja maastikuarhitektuur loovad lisaväärtuse piirkonnale ja soodustavad kohalike elanike välisruumi kasutama.

Eskiisiga on linnaosa läbiva haljasala põhjapoolsemasse osale kavandatud spordiplatsid ja – vahendid, mida võiks samuti paigutada keskväljaku lähedusse, et tagada pidev tegevus ja „elu“ väljakul ja selle läheduses.

Vältida tuleks liigsuure klassikalises mõttes väljaku tekkimist, sest:

- keskväljak on kavandatud avaliku ruumina praeguste ja tulevaste Ränilinna linnaosa elanikele ning seega vajadus „paraadväljaku“ järele puudub
- haljasalaid on piirkonda kavandatud ning seega ei ole tarvis ka parki või suuri murualasid
- üldplaneeringu eskiisi on toodud välja põhimõte, et tuleb vältida keskväljaku ja võimalikus kaubanduskeskuses kujuneva sisekeskkonna konkurentsi

Vältida konkurentsi ehk suunitleda erinevatele sihtgruppidele või luua välisruumi kaubanduskeskuse sisekeskkonnaga konkureeriv avalik ruum, mis pakub inimestele piisavalt tegevusi ja „hüvesid“, et nad eelistavad õues rohkem aega veeta?

Üldplaneeringu eskiislahenduse seletuskirjas on toodud:

- lk.7: ... on mõistlik kavandada keskväljaku ümbrusesse avalike teenuste ning kohalikke elanikke teenindavate teenuste pakkumise võimalused.

Tekstist jääb mulje, et alale nr 9, keskuse maale on kavandatud erineva funktsiooniga hooned **JA** avaliku ruumina väljak. Illustratsioonil hooned puuduvad (illustratsioon kattub enamjaolt arhitektuurse kontseptsiooniga, osaliselt aga mitte eskiisi kaardiga).

- lk.9: Keskväljak paikneb ringse struktuurina, mida kirdeosas ümbritseb kaarjalt jalakäijate ala. Jalakäijate ala on hoonestamata, kasutusel näiteks turuplatsina, sellele on püstitatud ajutise iseloomuga rajatised.

Illustratsioonil on keskväljak kavandatud ringse struktuurina, laienedes keskuse maalt ka alale nr 7, ärimaale. Kuidas on põhjendatud keskväljaku lainemine keskuse maalt välja? Kas hoonestusala määratakse alal nr 7 ainult Ringtee ja kvartalisese tänava äärde nagu illustratsioonil ning seega on võimalik luua kohustuslik haljastus ainult keskväljaku poolsele küljele? Kas seatakse tingimus, et ärimaade haljasalad on avalikuks kasutamiseks?

Kas ringse struktuuri määramine üldplaneeringus ei ole liiga täpne? Kui kinnistu piir ja avaliku ruumi kujundus lahendatakse teistmoodi, kui ringja joonega, on see vastuolus üldplaneeringuga?

Kavandatakse keskväljaku **JA** jalakäijate ala rajamist? Mis on nende erinevus? Kas keskväljak ei ole kavandatud ruumina, kuhu saab vajadusel nt turuplatsi rajada, vaid see on hoopis jalakäijate alale planeeritud? Mis funktsioon on sel juhul keskväljakul?

Küsimused:

1. Kuidas panna paika üldplaneeringus keskväljaku idee, et see ei oleks liiga täpne, kuid samas selle rajamine keskuse maal (ala 9) kohustuslik?

2. Kas kasutada teistsugust mõistet, mis ei tekita seost stereotüüpse lageda väljakuga? Näiteks „avalik ruum“ ja loetleda selle võimalikke funktsioone, mida detailplaneeringu koostamisel saab linnavalitsus nõuda?

3. Praegu on määratud krundile max brutopind, parkimiskohad ja haljastus. Kas avaliku ruumi suurus tuleneb sellest, mis lisaks nõutud haljastuse osakaalule (20%; haljastus arvestatakse tõenäoliselt avaliku ruumi koosseisu) hoone, parkla ja vajalike teede kõrvalt üle jääb? Kas määratakse kindel pindala või osakaal? (Praeguse eskiisi järgi jääks hoone ja parkla kõrvalt ruumi 2710m² avaliku ruumi ja haljastuse jaoks (vrdl Raekoja plats on ca 6400m²).

SPORDIHALL

Üldplaneeringu eskiislahenduse seletuskirjas on toodud:

- lk.7: Ränlinna linnaosa pikaajalised arengueesmärgid on:

... olemas on võimalused rajada vajadusel spordihall ning täiendav lasteaed

Milliseid võimalusi on silmas peetud?

- lk.9: Keskväljakust üle tänava jääb tulevane lasteaed, jalakäijate ala ning olemasolevate elamute vahelisele alale rajatakse spordihall.

- lk.13: Alale nr 10 on kavandatud spordihoone rajamine.

Küsimus:

1. Kas üldplaneeringuga määratakse ärimaale (ala nr 10) spordifunktsioon (max 2 korvpalliväljakut) või soovib linn eraldi hoonena täismahulise spordihalli rajamist?

ARHITEKTUUR

- lk.9: keskväljaku ja kaubanduskeskuse vahelisel teljel ... hoonete tänavakorrusel on suured, madalale ulatuvad aknapinnad.

Küsimus:

1. Kas arhitektuurne kontseptsioon ei peaks üldplaneeringus olema üldisem?

ÄRIPINNAD

- lk.8: Kaubanduskeskuse rajamist võimaldava ala kasutustingimuste määramisel on eesmärgiks anda eelis tarbe- ja tööstuskaupade pakkujatele toidukaupluskettide ees (vt Tartu suuremate toidukaupu pakkuvate poodide paiknemist lisast 3).

Küsimused:

1. Miks eelistatakse tarbe- ja tööstuskaupade pakkujaid?

2. Lisas 3 toodud toidupoodide skeem on vale.

HALJASTUS

Eskiisi seletuskirjas on ärimaadel haljastuse osakaal 20%; segahoonestuse korral 30% krundi pindalast.

Küsimus:

1. Kas võiks ärimaadel olla haljastuse osakaal 10-15%, segahoonestuse korral 20-25%, arvestades ka ala läbiva rohevööndi ja kavandatud alleedega?

MAAKASUTUS

- lk.11: Ala nr 3 äri- ja elamumaa. Ärimaa osakaal kuni 25%.

- lk. 11-12: Ala nr 5 on äri- ja elamumaa. Ärimaa osakaal on kuni 25%.

Küsimused:

1. Miks on ala 3 äri- ja elamumaa? (kui omanikuga ei ole suheldud)

2. Miks on alal 5 otsustatud just 25% kasuks? (varasemalt on olnud juttu, et alal nr 5 on ärimaa sihtotstarve suurem, kui elamumaal)

TÄNAVAD

Kas tänavate laiused on täpsemalt paika pandud? (Raudtee tn laiendus jne)