

Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneering Eskiislahenduse seletuskiri

Tartu Linnavalitsus
Raekoda, Tartu
www.tartu.ee



Hendrikson & Ko OÜ
Raekoja Plats 8, Tartu
www.hendrikson.ee



Hendrikson & Ko OÜ töö nr 1604/11

Tartu 2012

Sisukord

| | |
|--|-----------|
| SISSEJUHATUS. ÜLEVAADE PLANEERINGU KOOSTAMISE PROTSESSIST | 4 |
| 1. ÜLEVAADE OLEMASOLEVAST OLUKORRAST NING PLANEERINGUALA SEOSD LÄHIALADEGA..... | 6 |
| 2. PLANEERINGULAHENDUSE KUJUNEMINE | 8 |
| 2.1 PIKAAJALISED ARENGUEESMÄRGID..... | 8 |
| 2.2 RÄNILINNA LINNAOSA RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED..... | 8 |
| 3. RÄNILINNA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU LAHENDUS | 11 |
| 3.1 ARHITEKTUURNE KONTSEPTSIOON, ALADE HOONESTUSTIHEDUS NING HOONESTUSE, HALJASTUSE JA PARKIMISE PAIGUTAMISE PÕHIMÕTTED..... | 11 |
| 3.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUS JA MINIMAALSED VÕIMALIKUD DETAILPLANEERINGU ALAD | 15 |
| 3.3 TÄNAVAVÕRK, PARKIMINE NING LIIKLUSMAGISTRAALIDEST TULENEVA MÕJU LEEVENDAMINE | 15 |
| 3.4 ROHEVÕRGUSTIK, HALJASALAD JA HALJASTUSE PAIGUTAMINE | 22 |
| 3.5 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED NING MAA-ALADE KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED | 24 |
| 3.5.1 <i>Pere- ja ridaelamumaa</i> | 24 |
| 3.5.2 <i>Korterelamumaa.....</i> | 25 |
| 3.5.3 <i>Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa</i> | 25 |
| 3.5.4 <i>Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.....</i> | 25 |
| 3.5.5 <i>Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa.....</i> | 26 |
| 3.5.6 <i>Üldkasutatava hoone maa.....</i> | 26 |
| 3.5.7 <i>Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa....</i> | 27 |
| 3.5.8 <i>Tehnoehitise maa.....</i> | 27 |
| 3.5.9 <i>Tootmismaa.....</i> | 27 |
| 3.5.10 <i>Haljasala maa.....</i> | 27 |
| 3.5.11 <i>Teemaa</i> | 28 |
| 3.5.12 <i>Liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maa.....</i> | 28 |
| 3.5.13 <i>Kaitsehaljastuse maa</i> | 28 |
| 3.6 TEHNOVÕRGUD | 29 |
| 3.7 MEETMED SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD ARENGU TAGAMISEKS..... | 29 |
| 4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE | 30 |
| LISAD JA MENETLUSDOKUMENTATSIOON..... | 31 |
| LISA 1: PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS | 31 |
| LISA 2: LÄHIALADE ANALÜÜS..... | 31 |
| LISA 3: OSTUKESKUSTE JA SUUREMATE TOIDUPOODIDE PAIKNEMINE TARTUS | 31 |
| LISA 4: RÄNILINNA LINNAOSA LIIKLUSMÕJUD (KOOSTANUD STRATUM OÜ)..... | 31 |
| LISA 5: RÄNILINNA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU JA KSH ALGATAMISE OTSUS NING PLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD | 34 |
| LISA 6: RÄNILINNA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU JA KSH ALGATAMISEST TEAVITAMINE..... | 38 |
| LISA 7: KIRJAVAHETUS AS TARTU VEEVÄRGIGA..... | 39 |
| LISA 8: RÄNILINNA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE KOOSTAMISE KÄIGUS TOIMUNUD TÖÖKOOSOLEKUTE PROTOKOLLID..... | 41 |
| LISA 9: KIRJAVAHETUS MAANTEEAMETIGA | 49 |
| LISA 10: KIRJAVAHETUS AS EESTI RAUDTEEGA | 53 |
| LISA 11: KIRJAVAHETUS TARTU LINNAVALITSUSEGA | 57 |



Töö nr 1604/11

*Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala)
üldplaneering. Eskiislahenduse seletuskiri*

3

Sissejuhatus. Ülevaade planeeringu koostamise protsessist

Ränilinna linnaosa üldplaneering on algatatud Tartu Linnavalikogu otsusega nr 170 17.03.2011. Sama otsusega algatati planeeringule ka keskkonnamõtjude strateegiline hindamine ning kinnitati planeeringu lähteseisukohad. Ränilinna linnaosa üldplaneering on algatatud vastavalt *planeerimisseaduse* § 8 lg 1, 3 ja 9 ning § 10 lg 4. Üldplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavalikogu, üldplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus. Planeeringu koostamiseks sõlmis Tartu Linnavalitsus lepingu OÜ-ga Hendrikson & Ko.

Vastavalt planeeringu algatamisotsusele ning Tartu Linnavalikogu 22.04.2010 otsusele nr 66 „Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused“ on Ränilinna üldplaneeringu koostamise eesmärgiks mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasoleva ja kavandatava elu- ja ärikeskkonna. Planeeringualana on Tartu Linnavalikogu 17.03.2011 otsuses nr 170 määratletud Ränilinna linnaosa Aardla tänavast lõuna poole jääv ala, mis piirneb Ringtee tänavaga, Petseri raudtee, linna piiri ning Aardla tänavaga (skeem algatamisotsuse juures, vt lisatud menetlusdokumentatsioon).

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamine toimus erinevate osapoolte koostöös, lisaks Tartu Linnavalitsuse spetsialistidele ja konsultandile (OÜ Hendrikson & Ko) osales planeeringu koostamisel ka Ränilinna linnaosas arendustegevust kavandava Tamme Arendus OÜ. Tartu Linnavalitsusest osalesid Ränilinna üldplaneeringu eskiislahenduse koostamisel: Indrek Ranniku – planeeringuteenistuse juhataja, Liisa Unt – inseneriteenistuse spetsialist, Peep Margus – inseneriteenistuse spetsialist, Mati Raamat – linnainsener, Tiit Sild – linnaarhitekt. Konsultantidena osalesid Pille Metspalu – OÜ Hendrikson & Ko üld- ja regionaalplaneeringute osakonna juhataja, Laura Uibopuu – OÜ Hendrikson & Ko üld- ja regionaalplaneeringute osakonna planeerija, Tanel Tuhhal – arhitekt, Luhse&Tuhhal OÜ. OÜ Tamme Arendust esindas Hannes Mäger.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahendus on koostatud Tartu Linnavalikogu poolt kinnitatud lähteseisukohtade alusel (volikogu otsus nr 170, 17.03.2011). Eskiislahenduse koostamine toimus valdavalt juhtgrupi ning OÜ Hendrikson & Ko töögrupi koosolekutena.

Tähtsamad Ränilinna üldplaneeringu eskiislahenduse väljatöötamise töökoosolekud on toimunud järgmistel aegadel:

03.08.2011 – koosolek linnavalitsuses, esmaste kokkulepete sõlmimine;

17.11.2011 – koosolek linnavalitsuses, liiklusanalüüsi tulemuste üle vaatamine ja läbi arutamine;

01.12.2011 – koosolek linnavalitsuses, esialgse eskiislahenduse läbiarutamine ja täiendamine;

23.01.2012 – koosolek linnavalitsuses, täiendatud eskiislahenduse läbiarutamine ja täiendamine;

02.02.2012 – koosolek linnavalitsuses, arhitektuurse kontseptsiooni läbi arutamine ja täiendamine;



Töö nr 1604/11

*Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala)
üldplaneering. Eskiislahenduse seletuskiri*

5

29.03.2012, 02.04.2012 ja 03.04.2012 - koosolekud linnavalitsuses, linnavalitsuse eskiislahenduse täiendamise ettepanekutega tutvumine ja nende läbiarutamine.

1. Ülevaade olemasolevast olukorrast ning planeeringuala seosed lähialadega

Planeeringuala Planeeringuala on valdavas osas hoonestamata. Hoonestatud alal planeeringuala põhjaosas ei ole välja kujunenud ühtset krundi- ja teedestruktuuri. Hoonestus planeeringuala põhjaosas koosneb valdavalt 5-korruselistest kortermajadest. Tegemist on Nõukogude-aegsete tüüpprojekti järgi rajatud elamutega. Samas lähedal Aardla tänava ja Ringtee tänava ristmiku lähistel asub kohalik kaubanduskeskus, majade vahel lasteaed. Hoonestatud ala lääneosas jääb ridaelamute grupp. Kortermajade vahel paiknevad poolmaaalused garaažid, majade taga ka grupp maapealseid garaaže. Kortermajade vahel ning kogu planeeringualal hajusalt paiknevad üksikud eramud. Kõrghaljastust on planeeringualal vähe, valdavalt on tegemist lagedate rohumaadega. Illustreeritud analüüs planeeringualast koos kaardiga on toodud lisas 1.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonna maakasutuse juhtfunktsioonideks määratud valdavalt väikeelamute ja korruselamute maa, Ringtee tänava äärsel alal teenindusettevõtete maa. Väiksemas mahus on alale ette nähtud ka üldkasutatavate haljasalade maa otstarve.

Ränlinna linnaosas puuduvad mälestised, looduskaitsealused objektid, väärtmaastikud ning potentsiaalselt miljööväärtuslikud alad.

Lähiala Ränlinna linnaosa üldplaneeringu planeeringuala vahetus ümbruses leidub eriilmelisi piirkondi. Planeeringuala on kolmest küljest vahetult ümbritsetud liiklusmaastikega: Aardla tänav, Ringtee tänav, Tartu-Valga raudtee. Ringtee tänav ja Aardla tänav on mõlemad tiheda liiklusega, Ringtee tänav on osa riigi põhimaanteest nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa. Lisaks jääb planeeringuala kagupiirile raudteeülesõidu viadukt, mis oma mastaapsuses rõhutab liiklusmaastike iseloomu.

Lääneosas kulgeb planeeringuala piir rohumaal. Praegustele rohumaadele on Ülenurme valla üldplaneeringuga kavandatud elamumaa ja osaliselt ärimaa.

Teisele poole Ringtee tänavat jääb selge struktuuri ja ühtlase ehitusjoonega eramute piirkond, mida planeeringualast eraldab lisaks Ringtee tänavale jäätmaailmeline rohumaariba, millel kulgevad kõrgepingeliinid. Planeeringualast põhja poole jääv ala on selge struktuurita, osaliselt võsastunud. Sellel paikneb katlamaja. Kaugemale jääb Lõunakeskuse kaubandusmaastik ning Riia tänava ja Ringtee tänava ristmiku piirkonnas paiknevad laotüüpi kaubanduspinnad. Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres moodustub kõrge viilkatusega eramutest ridaküla struktuur.

Tänavaruum planeeringualal ning ka ümbritsevatel aladel on selgelt mootorsõiduki-keskne. Jalakäijatele ja ratturitele on tingimused liikumiseks enamasti loodud, kuid keskkond üldiselt on kergliiklejale pigem ebamugav: tiheda liiklusega suured tänavad ja ristmikud, suured parkimisplatsid, inimskaalat ületav mastaap, selge struktuuri puudumine. Sellest kirjeldusest erineb vaid eramute piirkond, kus tänavad on kitsad, liiklus rahulik, struktuur korrapärane.



Lähialade seosed planeeringualaga on nõrgad, seda mõjutab ka ala ruumiline eraldatus tänavate ja raudteega. Otsene ruumiline seos sarnase iseloomuga (elamuala vaheldub äripindadega) alaga saab tekkida planeeringuala läänepiiril kavandatud arenduste elluviimisel. Illustreeritud analüüs lähialadest koos kaardiga on toodud lisas 2.

2. Planeeringulahenduse kujunemine

Ränlinna linnaosa üldplaneeringu lahendus on välja töötatud etapiti, võttes aluseks planeeringu lähteseisukohad ning olemasoleva olukorra. Esmalt on paika pandud üldised eesmärgid ja põhimõtted. Linnaosa arhitektuurne kontseptsioon ning täpsemad maakasutuse tingimused põhinevad nendel üldistel põhimõtetel ja eesmärkidel.

2.1 Pikaajalised arengueesmärgid

Tuleviku-eesmärgina on Ränilinn terviklik Tartu linnaosa, mis pakub kohalikele elanikele vajalikke teenuseid, kuid on sihtpunktiks ka laiemale tagamaale (lähilinnaosade ja Ülenurme valda kavandatavate elamualade elanikele) töökohtade, kaubanduse/teenuste ja rekreatsioonivõimaluste osas.

Ränlinna linnaosa pikaajalised arengueesmärgid on:

- mitmekesiste funktsioonidega linnaosa,
- olemas on ühiskondlik linnaosa keskus,
- olemas on võimalused rajada vajadusel spordisaalid ning täiendav lasteaed,
- funktsionaalne rohealade võrgustik,
- toimiv liiklusskeem linnaosa sees ning ühendused Tartu teiste linnaosadega,
- linnaosa asukoha potentsiaali on võimalik ära kasutada, sh on võimalik rajada üks suurem kaubanduspind,
- olemas on võimalused veetorni rajamiseks,
- ühendustee Ülenurme valla aladele ligipääsu võimaldamiseks,
- tagatud on maakonnaplaneeringuga kavandatud ning linna üldplaneeringuga täpsustatud rohevõrgustiku jätkuv toimimine.

2.2 Ränlinna linnaosa ruumilise arengu põhimõtted

Ruumilise arengu põhimõtted annavad üldised suunised maakasutuse juhtotstarvete paigutamisel, pidades silmas seatud pikaajaliste arengueesmärkide täitmist. **Olemasoleval elamualal** (vt skeem 2.2.1)¹ senise maakasutusega võrreldes muutusi ei kavandata. Lisa-parkimiskohtade vajadus olemasoleval elamualal selgitatakse välja ning kavandatakse sobilikud lahendused edaspidi Tartu linna vastava teemaplaneeringu raames. Paralleelselt parkimiskorraldusega tuleb täiendavalt läbi mõelda majadevaheliste haljasalade kasutus. Parkimisalade vältimatu laiendamise vajaduse korral on võimalik nt mänguväljakud rajada olemasolevate pool-maa-aluste parklate katustele. Oluline on olemasolevate puude ja põõsaste säilimine olemasoleval elamualal – parkimisalade laiendamisel on soovitatav kasutada haljastuse ja parkimise kombineerimist võimaldavaid lahendusi. Vältimatult maha võtmist vajavad puud ja põõsad tuleb asendada. Uute läbivate tänavate rajamine ei ole olemasoleval elamualal lubatud.

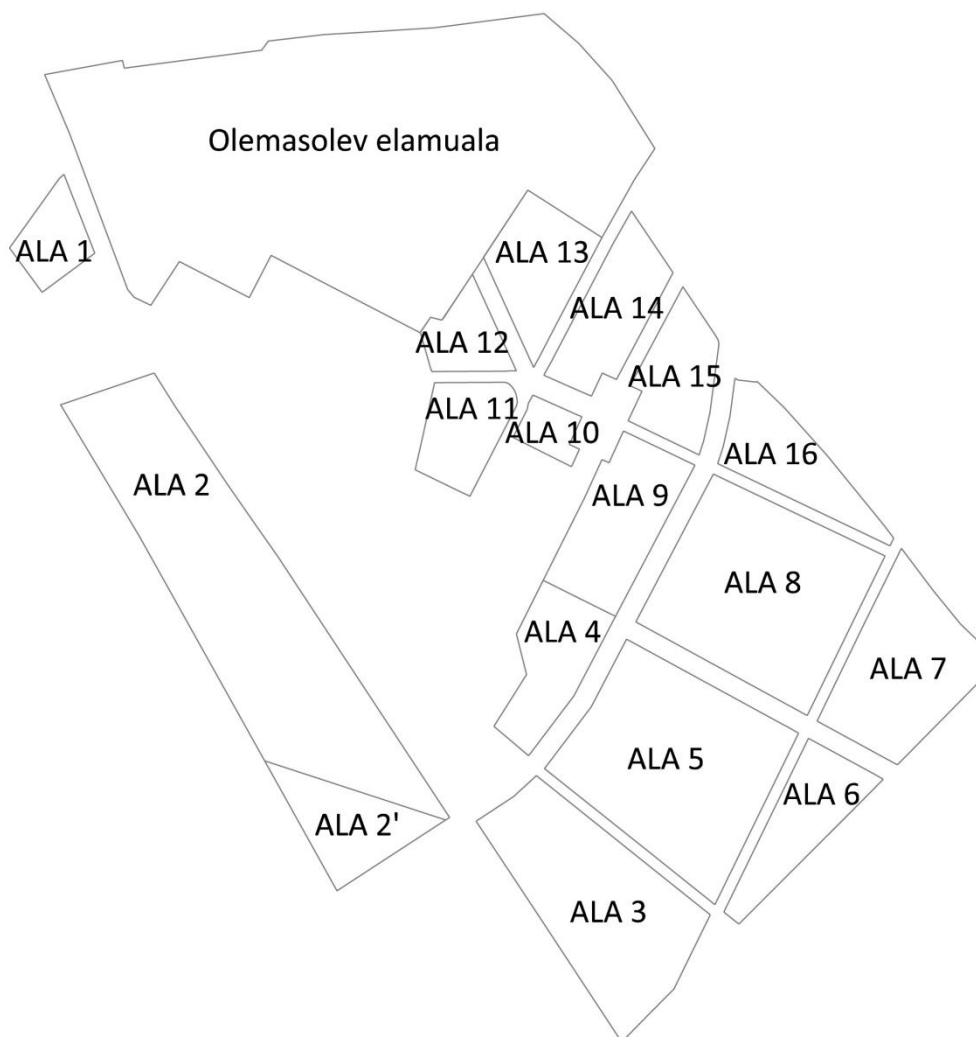
¹ Olemasoleva elamualana käsitletakse olemasoleva hoonestusega ala planeeringuala põhjaosas, sh kauplus ja lasteaed.



Ränilinna linnaosa ruumilise arengu põhimõtted on järgnevad:

- **keskväljak** kavandatakse koondama praeguste elamualade elanikke ning seni hoonestamata alade tulevase elanikke Ränilinna linnaosas. Sel eesmärgil on mõistlik kavandada keskväljaku ümbrusesse avalike teenuste ning kohalike elanikke teenindavate teenuste pakkumise võimalused. Keskväljaku ning suurema kaubanduskeskuse rajamist võimaldava ala paigutamisel, maakasutuse juhtotstarvete ja maa-alade kasutustingimuste määramisel ning arhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamisel tuleb silmas pidada vajadust vältida keskväljaku ning võimalikus kaubanduskeskuses kujuneva sisekeskkonna konkurentsi;
- **veetorni** maa-ala määratlemisel lähtutakse AS Tartu Veevärk seisukohtadest (vt seletuskirja lisa 7);
- **elamualad** paigutatakse suurematest liiklussoontest eemale, rohealade lähedusse ning eraldatakse Ringtee tänavast vähem müra- ja saastetundlike funktsioonidega aladega;
- kujundatakse loogiline **liikumisvõrgustik jalakäijatele ja ratturitele**, mis võimaldab nii linnaosasiseste käikude sooritamist kui ka ühendust Tartu linna teiste linnaosade ning olemasoleva kõnni- ja rattateede võrguga;
- Tartu linna kehtiva üldplaneeringuga kavandatud üldkasutatavad haljasalad ühendatakse omavahel ning linnaosa keskusega, nii et **moodustub puhkeotstarbeliste haljasalade võrk**, mis toetab ka roheline võrgustiku toimimist. Olemasolevad suuremad kõrghaljastusega alad säilivad;
- Ülenurme valla aladele ligipääsu võimaldava **ühendustee** kavandamisel lähtutakse vajadusest vältida Ränilinna linnaosa läbiva liikluse suunamist olemasolevate/kavandatavate elamute vahele;
- **ärimaade kavandamisel** ning lubatud kasutusotstarvete täpsustamisel lähtutakse põhimõttest, et Ringtee tänavale lähemad alad on mõeldud laiema tagamaa teenindamiseks, kohalikele elanikele keskenduvad teenused koonduvad keskusalala piirkonda ning elamualade lähistele.
- **suuremate äripindade** paigutamisel lähtutakse ligipääsuvõimalustest alale, sh parkimise paigutamise võimalustest ning vajadusest vältida suuremate äripindadega kaasneva liikluskoormuse juhtimist elamualadele;
- keskuse piirkonda ning üleminekuna äri- ja elamualade vahel kavandatakse segafunktsiooniga alad;
- korterelamud kavandatakse ärifunktsiooniga alade lähistele, eramud ja ridaelamud planeeringuala lääneossa, rohealade piirkonda;
- arvestatakse raudtee arenguperspektiiviga;
- maakasutustingimustega määratav minimaalne haljastuse osakaal lisandub käesoleva planeeringuga määratletud haljasala maale ning kaitsehaljastuse maale;
- suurte lagedate avaparklate rajamine on keelatud, parklad tuleb liigendada, paigutada hoonemahtu vmt.





Skeem 2.2.1: Olemasoleva elamuala paiknemine Ränlinna üldplaneeringus määratletud arendusalade suhtes.



3. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendus

3.1 Arhitektuurne kontseptsioon, alade hoonestustihedus ning hoonestuse, haljastuse ja parkimise paigutamise põhimõtted

Arhitektuurne kontseptsioon Planeeringuala arhitektuurne ja linnaehituslik kontseptsioon annab linnakeskkonna kujundamise põhimõtted, millest tuleb lähtuda detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel, projekteerimistingimuste koostamisel ning arhitektuurikonkursi tingimuste seadmisel. Skeemil 3.1.2 on illustreeritud hoonemahtude paigutamise põhimõtted ning aladel, kus see on terviklahenduse huvides oluline, ka arenguala sisese haljastuse paigutamise põhimõtted. Oluline on järgida skeemil 3.1.2 kajastatud mahtude paigutuse põhimõtteid – orientatsiooni arenguala, tänavate, üksteise suhtes; mahtude liigendus, suurus ja arv võib erineda skeemil kujutatust. Juhul kui parkimine lahendatakse hoonemahus, ei ole üldjuhul lubatud paigutada seda tänaväärsetesse hooneosadesse. Seda nõuet tuleb tingimusteta täita keskväljakut ümbritsevatel aladel.

Ränilinna linnaosa arhitektuurne ja linnaehituslik kontseptsioon:

Ränilinna linnaosa linnaehituslikeks põhielementideks on keskväljak ning sellega ühendatud ribapark. Ribapargist, keskväljakust ning kergliiklustänavast moodustub linnaosa keskne telg. Kergliiklustänav lahendatakse rohke haljastusega alleena.

Keskväljaku positsiooni toetab arhitektuurne ja funktsionaalne lahendus:

- *Keskväljak on mootorsõidukivaba ala.*
- *Keskväljaku piiritlevad hoonefassaadid, väljaku äärne hoonefront on tänavatasandil üldjuhul täidetud.*
- *Keskväljakut ääristavatesse hooneosadesse ei ole lubatud paigutada parkimist. Juhul kui parkimine soovitakse paigutada hoonemahtu, peab see jääma hoone tagumisse, keskväljakult eemale vaatavasse külge.*
- *Väljaku äärde koondub funktsionaalselt mitmekesine hoonestus, mis toetab tänavaruumi elavat kasutamist ööpäeva- ja aastaringelt. Tänavatasapinnas on eelistatud teenindusasutused ning avaliku funktsiooniga asutused.*
- *Keskväljaku positsiooni rõhutab seda vahetult ümbritsevate kruntide suurem lubatav hoonestustihedus võrreldes kaugemate aladega. Keskväljakut vahetult ümbritsevatel kruntidel on õigustatud üldisest maksimaalsest korruselisusest kõrgemate hoonete rajamine lubatud tiheduseindeksi piires.*

Ribapark kulgeb läbi Ränilinna linnaosa, moodustades katkestuseta, kergliiklejale suunatud, haljastatud, funktsionaalselt kujundatud avaliku ruumi. Ribapargi funktsionaalsus on suunatud erinevate



kasutajarühmade mitmekülgsele teenindamisele.

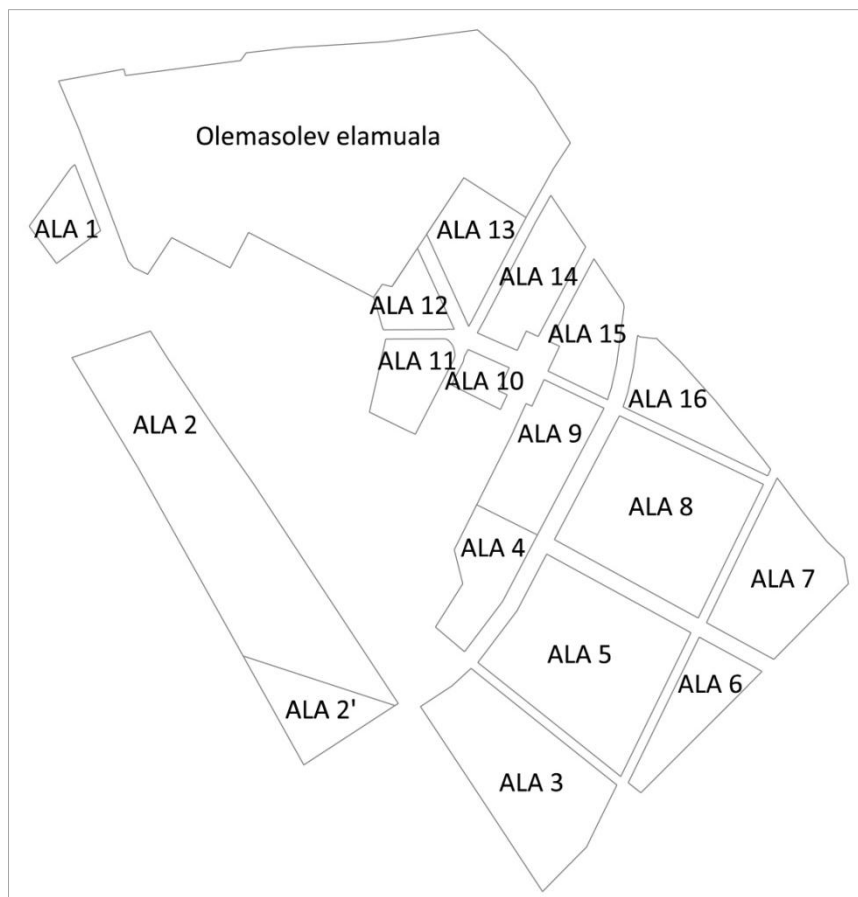
Ränilinna linnaosas on hoonete maksimaalseks lubatud kõrguseks üldjuhul 3 maapealset korrust. Erandid võivad esineda arhitektuursete aktsentide osas keskväljaku piirkonnas ning veetorni osas.

Krundistruktuur peab olema loogiline ning lähtuma hoonete ja alade hilisema kasutamise, valdamise ning hooldamise otstarbekusest. Juurdepääs igale krundile peab olema tagatud.

Parkimise paigutamisel on eelistatud lahendused, mis aitavad vältida suurte, liigendamata avaparklate kujunemist.

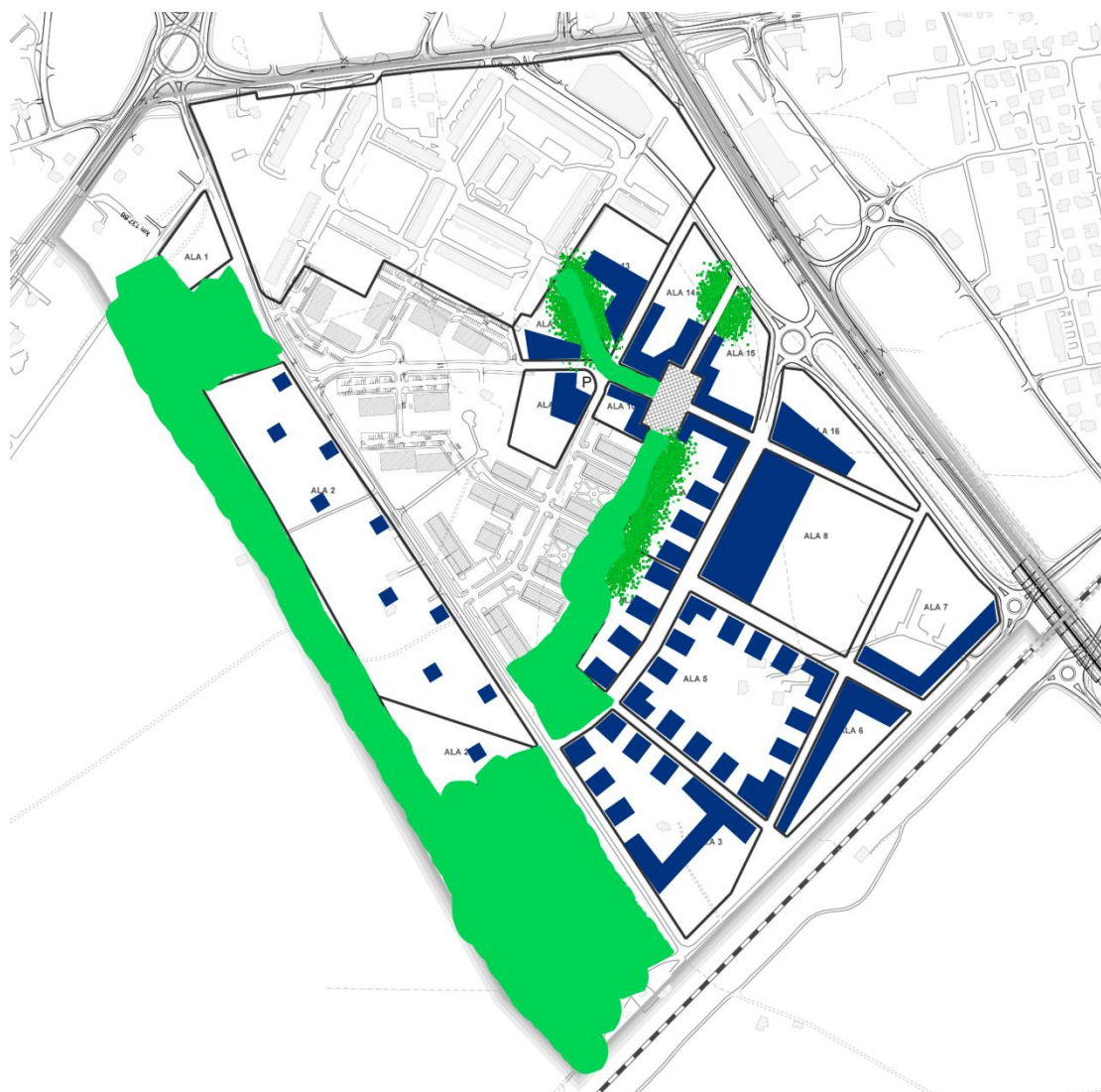
Arengualade sisese haljastuse paigutamisel lähtutakse terviklikkuse ja kasutatavuse põhimõttest – haljastusest moodustuvad väikesed pargid, rohekoridorid, mänguväljakud vm funktsionaalsed rohealad. Alade 4, 9, 12 ja 13 haljastuse paigutus rõhutab ja toetab ribapargi kujunemist nende aladega külgneval haljasalal maal. Alade 14 ja 15 haljastuse paigutus laiendab nende vahelise kergliiklustänavaga haljastust.

Haljasala maa erinevate osade (koridorid, suuremad haljasalad) rekreatiivne lahendus võib olla kujunduslikult eriilmeline, kuid peab funktsionaalselt olema terviklikult läbi mõeldud.



Skeem 3.1.1: arendusalade paiknemine planeeringualal





Skeem 3.1.2: Hoonemahtude (sinisega) paigutamise põhimõtted Ränilinna üldplaneeringuga kavandatavatel arengualadel. Aladel, kus see on terviklahenduse huvides oluline, on määratletud ka arenguala sisese haljastuse paigutamise põhimõtted (pihustatud roheline). Juhul kui parkimine lahendatakse hoonemahus, ei ole üldjuhul lubatud paigutada seda tänaväärsetesse hooneosadesse. Seda nõuet tuleb tingimusteta täita keskväljakut ümbritsevatel aladel. Vt lisaks tekstiosa peatüki alguses.

Hoonestustihedus Ränilinna üldplaneeringuga hõlmatud maa-aladel on lubatav hoonestustihedus määratud arengualade kaupa (vt arengualade paiknemist skeemilt 3.1.1 ja maakasutusplaanilt). Arengualadena käsitletakse Ränilinna üldplaneeringu lahenduse kohaselt tänavate ja teedega defineeritavaid alasid, mille maakasutuse juhtotstarve võimaldab hoonestamist. Arengualade

hoonestustihedus on määratletud tiheduseindeksiga FAR². Tiheduseindeksiga on antud juhul hõlmatud Ränilinna üldplaneeringuga lubatavad maapealsed korrused ning selle põhjal arvutatav võimalik hoonemaht ei hõlma parkimise korraldamiseks vajalikku hoonemahtu.

Juhul kui detailplaneeringu lahendus erineb oma mahult üldplaneeringus sätestatust (st soovitakse tõsta tiheduseindeksi FAR väärtust), tuleb läbi viia liikluse tekke ja parkimise nõudluse analüüs.

Kavandatav hoonestustiheduse indeks (FAR) arengualade kaupa on:

- **Aladel 2 ja 2'** eramute puhul 0,1 kuni 0,3 (võrreldavateks tihedusteks on Valga mnt äärsed elamud ning Aardla tn äärne eramupiirkond); ridaelamute puhul kuni 0,7 (võrreldavaks tiheduseks planeeringualal asuvad ridaelamud Aardla tn 156);
- **Alal 3** korterelamumaa ulatuses 0,35 (võrreldavaks tiheduseks on Karlova linnaosa Kesk tänav), kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa ulatuses 0,5 kuni 0,6;
- **Alal 4** 0,7 (võrreldavaks tiheduseks on Tulbi tn 2 korterelamute piirkond);
- **Alal 5** 0,35 (võrreldavaks tiheduseks on Karlova linnaosa Kesk tänav);
- **Alal 6** 0,5 kuni 0,6;
- **Alal 7** 0,6;
- **Alal 8** 0,7 (alale on võimalik rajada ostukeskus, eesmärgiks on saavutada tihedam keskkond kui Lõunakeskuse alal, kus FAR=0,4; suurema tiheduse kui FAR=0,7 loomist piiravad ligipääsuvõimalused);
- **Alal 9** 0,8 kuni 1. Kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskväljaku äärde ning ala 8 suunas suunduva tänava äärde;
- **Alal 10** 1;
- **Alal 11** 0,25 (võrreldavaks tiheduseks on lasteaed Lotte Ida tn 8);
- **Alal 12** 0,75;
- **Alal 13** 0,8;
- **Alal 14** 0,8 kuni 1. Kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskväljaku äärde;
- **Alal 15** 0,8 kuni 1. Kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskväljaku äärde ning ala 8 suunas suunduva tänava äärde;
- **Alal 16** 0,7

Alal 1 ei määratleta hoonestustihedust, kuna sealse hoonestuse ning rajatiste mahud ja mõõtmed tulenevad tehnilistest parameetritest. Ala 1 maakasutuse juhtotstarbeks on tehnoehitise maa, alal võivad paikneda veetootmise ja veepuhastusehitised ning neid teenindavad ehitised.

² FAR = ingl. K. *floor area ratio*, illustreerib hoone suletud brutopinna suhet (võttes arvesse hoone korruseid) krundi pindalasse. Käesoleval juhul on indeksi arvutamisel võetud arvesse hoone maapealsete korruste arv.



3.2 Detailplaneeringu koostamise kohustus ja minimaalsed võimalikud detailplaneeringu alad

Ränilinna linnaosas on detailplaneeringu koostamine kohustuslik, tulenevalt planeerimisseaduse § 3 lg 2.

Käesoleva planeeringuga määratletakse vähimad võimalikud detailplaneeringualad Ränilinna linnaosas. Nendeks on Ränilinna linnaosa üldplaneeringu joonisel määratletud arengualad³. Sealjuures tuleb detailplaneeringu alasse hõlmata ka tänavad ning arengualaga hõlmatavad olemasolevad katastriüksused täies ulatuses, kui osa katastriüksusest jääb arenguala sisse. Vajadusel hõlmatakse planeeringualasse ka piirnevad katastriüksused (nt krundipiiride ühildamiseks, infrastruktuuri terviklikuks lahendamiseks vmt vajaduse korral).

Vähimate võimalike detailplaneeringualade määratlemise vajadus tuleneb soovist saavutada maa-alade ühtne läbi mõtlemine ja lahendamine, sh ligipääsude, tehnovõrkude, parkimisalade, haljastuse jm paigutamisel.

Juhul kui detailplaneeringu lahendus erineb oma mahult üldplaneeringus sätestatust (st soovitakse tõsta tiheduseindeksi FAR väärtust), tuleb läbi viia liikluse tekke ja parkimise nõudluse analüüs.

3.3 Tänavavõrk, parkimine ning liiklusmagistraalidest tuleneva mõju leevendamine

Tänavavõrk ja ligipääsud Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on kavandatud linnaosa üldine tänavavõrk, mis kasutab ära olemasolevaid võimalusi (Raudtee ja Laseri tänavad), arvestab kehtivatest detailplaneeringutest ja kinnitatud teeprojektidest tulenevat kavandatud tänavavõrku ning loob vajalikud lisäühendused arendatavate aladega. Üldplaneeringuga kavandatud tänavavõrk vajab edasiarendamist detailplaneeringute koostamise käigus, et määratleda ligipääsud ja tänavavõrk arengualade sees.

Kõik Ränilinna üldplaneeringu joonisel tähistatud tänavad on avalikult kasutatavad.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud tänavavõrgu välja- ja edasiarendamise põhimõtted:

- Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud tänavavõrgu välja arendamine toimub teemaa piires. Üldplaneeringuga kavandatud teemaa ulatus vastab üldjoontes välja pakutud tänavaruumi lahendustest tulenevatele vajadustele. Vajaliku maa-ala ulatus täpsustub tänavate projekteerimise käigus. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani näidatud tänavad krunditakse arendusaladest välja ning antakse üle linnale.

³ Arengualadena käsitletakse Ränilinna üldplaneeringu lahenduse kohaselt tänavate ja teedega defineeritavaid alasid, mille maakasutuse juhtotstarve võimaldab hoonestamist. Vt ka skeem 3.1.1 ptk 3.1.



- Arengualade sees määratletakse tänavavõrk detailplaneeringu koostamise käigus. Nimetatud alade sisse rajatavad avalikult kasutatavad tänavad tuleb maa-alast detailplaneeringu koostamise käigus lahti kruntida ning anda üle kohalikule omavalitsusele.
- Tänavavõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, tupikud ei ole üldjuhul lubatud. Võrgustiku moodustav tänavavõrk tagab parema ligipääsu erinevates suundades ning on turvalisem, pakkudes alati teist väljapääsu. Alternatiivsete ligipääsude olemasolu on samuti oluline päästetöödel, teeremondi korral jmt juhtudel.
- Arengualade sisese tänavavõrgu kavandamisel tuleb silmas pidada, et jalakäijasõbralik linnakeskkond moodustub väikestest (küljepikkusega kuni 200 m) kvartalitest. Väiksemad kvartalid pakuvad rohkem otsetee võimalusi ning seega paremat ligipääsu erinevatele sihtmärkidele.
- Ränlinna linnaosa üldplaneeringus on kavandatud tänavad liigitatud jaotus- ja kõrvaltänavateks ning pakutud võimalikud tänavaruumi lahendused tänavaliigi kaupa (vt maakasutusplaan). Kõikidele tänavatele kavandatakse liikumisvõimalus jalakäijatele, enamasti ka jalgratturitele. Jaotustänavad lahendatakse alleedena, oluline on jalakäija eraldatus sõiduteest.
- Ribapargist, keskväljakust ning kergliiklustänavast moodustub linnaosa keskne telg. Kergliiklustänav lahendatakse rohke haljastusega alleena.
- Arendusalade 4 ja 9 vahele kavandatakse kergliikluse läbipääs, mida ei pea arendusaladest välja kruntima. Läbipääsuks võib olla ka pehme kattega, ratturitele ja jalakäijatele sobilik rada. Kavandatud kergliikluse läbipääs on jätkuks samasuunalisele jaotustänavale, võimaldades kergliiklejale otseühenduse elamupiirkonnaga ning luues lisa-ligipääsu kavandatavale ribapargile.
- Kergliiklejatele mõeldud teed ja tänavaosad võivad liiklusseaduse mõistes olla nii jalgteed, jalg- ja jalgrattateed kui ka jalgrattateed ja/või rattarajad; teede täpne iseloom ning vajalikud laiused pannakse paika järgnevas planeerimis- ja projekteerimisetappides.
- Üldplaneeringuga kavandatud tänavavõrgu täiendamisel ning jaotustänavatelt mahasõitude kavandamisel tuleb üldjuhul lähtuda põhimõttest, et üks mahasõit jaotustänavalt teenindaks vähemalt kahte kinnistut.
- Elamutevahelistel kõrvaltänavatel on soovitatav kasutada ehituslikke liikluse rahustamise võtteid („lamavad politseinikud“, kitsendatud ristmikud jmt).
- Ränlinna üldplaneeringu koostamise käigus on määratletud olulised liikumissuunad ning sihtpunktid linnaosas (skeem 3.3.1). Skeemist tuleb lähtuda linnaosa liikluse korraldamisel ning tänavavõrgu rajamisel ja edasisel kujundamisel. Tagatud peavad olema ligipääsud olulistele sihtpunktidele. Nii mootorsõidukitele kui ka kergliiklejatele mõeldud teedest peab moodustuma loogiline, mitmesuunalisi ühendusi võimaldav võrgustik, mis on ühendatud teiste linnaosade olemasoleva ja kavandatava vastava võrgustikuga.
- Parkimisalade paigutamisel tuleb vältida suurte lagedate avaparklate rajamist, parkimisalad on liigendatud haljastusega 20-kohalisteks, üle 300-kohalise parkla puhul 40-kohalisteks.
- Ringtee tänaval ning Riia maanteel on võimalikud juurdepääsud ning liikluskorraldus määratletud Tartu ümbersõidu projektiga ning Jõhvi-Tartu-Valga maantee projektiga. Täiendavate maha- ja pealesõitude rajamise keeluala on tähistatud maakasutusplaanil.



Töö nr 1604/11

Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala)
üldplaneering. Eskiislahenduse seletuskiri

17

Skeem on uuendamisel, lisatakse hiljemalt eskiislahenduse avaliku arutelu ajaks.

Skeem 3.3.1: olulised sihtpunktid ja liikumissuunad Ränilinna linnaosas.

Parkimismormid ning parkimisalade paigutamine Uutel hoonestatavatel aladel (välja arvatud kehtivate Raudtee tn 110 ja Raudtee tn 114a detailplaneeringute alad) tuleb parkimisvajaduse arvutamisel lähtuda järgnevatest tabelitest (tabelid 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4). Parkimismormide seadmisel maakasutuse juhtotstarvete kaupa on aluseks võetud IB Stratum OÜ 2008 a töö "Tartu linna parkimismormide määramine".

Parkimise võib lahendada avaparklana, parklana hoone all, parkimismajana hoonemahus, katuseparklana. Vältida tuleb suurte lagedate avaparklate rajamist, parkimisalad on liigendatud haljastusega 20-kohalisteks, üle 300-kohalise parkla puhul 40-kohalisteks. Parkimise paigutamisel tuleb lähtuda linnaosa arhitektuursest kontseptsioonist (vt ptk 3.1).

Juhul kui detailplaneeringuga kavandatav funktsioon nõuab suuremat parkimiskohtade arvu kui Ränlinna üldplaneeringuga kehtestatud norme (FAR, korruselisus, haljastuse osakaal) järgides on võimalik alale paigutada, siis tuleb:

1. vähendada kavandatava hoone mahtu selliselt, et vajalikud parkimiskohad ära mahuvad;
2. kasutada parkimise paigutamisel muid variante lisaks avaparklale (hoonesisene või maa-alune parkimine, parkimismaja vmt). Arendusaladele määratud tiheduseindeksist ning korruselisusest tulenev maksimaalne võimalik hoonemaht ei hõlma parkimise korraldamiseks vajalikku hoonemahtu.

Tabel 3.3.1: Parkimismormid elamumaal, vastavalt kavandatavale elamutüübile.

| Elamu liik | Parkimiskohti mootorsõidukitele (minimaalne nõutav väärtus) | Parkimiskohti jalgratastele (minimaalne nõutav väärtus) |
|-----------------------|--|--|
| 1. eramu | 2 | |
| 2. Ridaelamu korter | 1,5 | |
| 3. 1-2-toaline korter | 0,9 | 1 turvaline hoiukoht 2 korteri kohta, min 2 kohta |
| 4. >2-toaline korter | 1,1 | 1 turvaline hoiukoht 2 korteri kohta, min 2 kohta |

Tabel 3.3.2: Parkimismormid kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal, vastavalt kavandatavale täpsemale funktsioonile.

| Ehitise liik | Parkimiskohti mootorsõidukitele suletud brutopinna m² kohta | Parkimiskohti jalgratastele suletud brutopinna m² kohta |
|---|---|---|
| 1. Asutused (riigi-, haldus-, hoolekande-, haridus- ja teadusasutused ning ühiskondliku transpordi ettevõtted ja äriettevõtted, mida ei ole tabelis eraldi nimetatud) | | 1/400, min 2 kohta |
| Suure külastajate arvuga asutus | 1/40 | |
| Väikese külastajate arvuga asutus | 1/70 | |
| 2. Kauplused (kõik tüübid) | 1/30 | 1/250 + 1 iga 10 |



| | | |
|--|-------|---|
| | | töötaja kohta, min 2 kohta |
| 3. Sõiduautode müügi- ja hoolduskeskus | 1/30 | |
| 4. Tankla kauplusega | 1/20 | |
| 5. Restoran, kohvik jm toitlustusettevõtte | 1/80 | 1/250 + 1 iga 10 töötaja kohta, min 2 kohta |
| 6. Koolituskeskus, konverentsikeskus | 1/100 | 5% maksimaalsest üheaegsest küllastajate arvust |
| 7. Hotell jm majutusettevõtte | 1/80 | 1 iga 10 toa kohta, min 2 kohta |
| 8. Tervisekeskus, spa | 1/25 | |

Tabel 3.3.3: Parkimismidid üldkasutatava hoone maal, vastavalt kavandatavale täpsemale funktsioonile.

| Ehitise liik | Parkimiskohti mootorsõidukitele suletud brutopinna m² kohta | Parkimiskohti jalgratastele suletud brutopinna m² kohta |
|--|---|---|
| 1. Asutused (riigi-, haldus-, hoolekande-, haridus- ja teadusasutused jm asutused, mida ei ole tabelis eraldi nimetatud) | | 1/400, min 2 kohta |
| Suure küllastajate arvuga asutus | 1/40 | |
| Väikese küllastajate arvuga asutus | 1/70 | |
| 2. Koolituskeskus, konverentsikeskus | 1/100 | 5% maksimaalsest üheaegsest küllastajate arvust |
| 3. Teater, kontserdi- ja universaalhall (parkimiskoht/istekohale) | 1/5 | 5% maksimaalsest üheaegsest küllastajate arvust |
| 4. Kino, kirik | 1/80 | 5% maksimaalsest üheaegsest küllastajate arvust |
| 5. Spordisaal, ujula | 1/25 | 5% maksimaalsest üheaegsest küllastajate arvust |
| 6. Koolieelne lasteasutus | 1/150 | 1 iga 10 töötaja kohta + min 2 kohta lastele |
| 7. Näitusehoone, muuseum, raamatukogu | 1/120 | 5% maksimaalsest üheaegsest küllastajate arvust, min 2 kohta |
| 8. Päevakeskus jmt | 1/200 | 1 iga 10 töötaja kohta + 1/200 m ² külalistele |

Tabel 3.3.4: Parkimism normid kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal ning tootmismaal, vastavalt kavandatavale täpsemale funktsioonile.

| Ehitise liik | Parkimiskohti mootorsõidukitele suletud brutopinna m² kohta | Parkimiskohti jalgratastele suletud brutopinna m² kohta |
|---|---|---|
| 1. Asutused (riigi-, haldus-, hoolekande-, haridus- ja teadusasutused ning ühiskondliku transpordi ettevõtted ja äriettevõtted, mida ei ole tabelis eraldi nimetatud) | | 1/400, min 2 kohta |
| Suure külastajate arvuga asutus | 1/40 | |
| Väikese külastajate arvuga asutus | 1/70 | |
| 2. Kauplused (kõik tüübid) | 1/30 | 1/250 + 1 iga 10 töötaja kohta, min 2 kohta |
| 3. Sõiduautode müügi- ja hoolduskeskus | 1/30 | |
| 4. Tööstusettevõtte | 1/80 | 1/250 + 1 iga 10 töötaja kohta, min 2 kohta |
| 5. Ladu | 1/150 | 1/400, min 2 kohta |
| 6. Tankla kauplusega | 1/20 | |
| 7. Restoran, kohvik jm toitlustusettevõtte | 1/80 | 1/250 + 1 iga 10 töötaja kohta, min 2 kohta |



Maanteedest ja raudteest tulenevate mõjude leevendamine Ränilinna linnaosa asukohast tulenevalt jäävad riigi põhimaanteed ning raudtee-äärsed alad vastavalt teekaitsevööndisse ning raudtee kaitsevööndisse. Neis vööndites on tegutsemine piiratud vastavalt *teeseadusele* ja *raudteeseadusele*. Seadustest tulenevad piirangud ei ole otseselt majandus- ja elutegevust välistavad, vaid seavad tegevusele konkreetseid piirangud ning tegevuse kooskõlastamise nõude. Seetõttu ei ole teekaitsevööndit ning raudtee kaitsevööndit Ränilinna üldplaneeringus käsitletud maakasutuse juhtotstarvete kavandamist otseselt välistavatena. Raudtee kaitsevööndi ulatuses on Ränilinna üldplaneeringuga siiski kavandatud kaitsehaljastuse maa, kuhu tuleb raudteest lähtuvate negatiivsete mõjude leviku tõkestamiseks rajada kõrghaljastus. Raudtee kaitsevööndi laiuse määramisel on lähtutud Eesti Raudtee plaanist rajada Tartu-Valga raudteele lisarööppaar praegusest rööppaarist Raudtee tänava poolsesse külge (vt Eesti Raudtee kiri lisas 10).

Maanteedelt lähtuvad negatiivsed mõjud ulatuvad sageli väljapoole teekaitsevööndi piire, nende ulatuse hinnanguliseks vasteks on tee sanitaarkaitse vöönd. Vastava määruse⁴ kohaselt ületab tee sanitaarkaitse vööndi ulatuses õhusaaste perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni ning pinnase saastamine võib arvestusliku perioodi lõpuks saavutada lubatud piirkontsentratsiooni, mistõttu inimese elamine ja puhkamine seal on tervisele ohtlik. Sama määruse kohaselt on sanitaarkaitsevööndi ulatust võimalik vähendada leevendavate meetmete kasutamisega; täpsemalt on vähendamise tingimused toodud märkusena määrukses tabeli 1.26 all.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu maakasutuskaardil on põhimaanteed sanitaarkaitsevööndi ulatuseks arvestatud 300 m, tulenevalt Maanteeameti kirjast (vt lisa 9). Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga hõlmatav ala jääb suures ulatuses põhimaanteed nr 2 ja 3 vähendamata sanitaarkaitse vööndisse, sh olemasolevad elamualad. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostajad leiavad, et kogu linnaosa arengu pärssimine ja maakasutuse kavandamise piiramine tulenevalt põhimaanteed sanitaarkaitse vööndist ei ole õigustatud. Määratletud 300 m laiune sanitaarkaitse vöönd tuleneb põhimaanteed nr 2 ja 3 rekonstrueerimisprojektides lähtealuseks võetud eesmärgist, et rekonstrueerimise järgselt vastaksid põhimaanteed I klassi maantee nõuetele. Sanitaarkaitsevööndi ehk negatiivsete keskkonnamõjude leviku ulatus sõltub tegelikkuses muuhulgas ka sõidukiirusest, mis *liiklusseaduse* kohaselt on asulasisesel teel kuni 50 km/h. I klassi maanteed puhul on vastavalt Teede- ja Sideministri määrusele nr 55 projektkiiruseks tasemel „hea“ 120 km/h, tasemel „rahuldav“ 100 km/h. Seega on ka sanitaarkaitse vööndi ulatuse määramisel arvestatud vähemalt 100 km/h sõidukiirusega. Ränilinna linnaosaga piirnevates põhimaantee lõikudes on tegemist asulasisesega liiklusega, mistõttu on õigustatud sõidukiiruse vastav piiramine, mille tulemusena väheneb ka negatiivsete keskkonnamõjude leviulatus. Lisaks on negatiivsete keskkonnamõjude ulatumist hoonete sisetingimustesse võimalik vältida sobivate ehituslike võtetega.

Ränilinna üldplaneeringus on maantee sanitaarkaitse vööndist tulenevate negatiivsete mõjude leevendamise eesmärgil antud täiendavad soovitused ehitamiseks ja funktsioonide täpsemaks paigutamiseks aladel ning kavandatud liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maa Ringtee tänava

⁴ Teede- ja Sideministri määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“, vastu võetud 28.09.1999



äärde, võimaldamaks negatiivseid keskkonnamõjusid vähendavate kaitserajatiste rajamist (vt ptk 3.2). Vajalikud kaitserajatised tuleb kavandada maanteede edasise projekteerimise käigus.

3.4 Rohevõrgustik, haljasalad ja haljastuse paigutamine

Ränlinna linnaosa kavandatud rohevõrgustik põhineb Tartu linna üldplaneeringuga määratletud looduslike haljasalade võrgustikul, mida on Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga täpsustatud ning täiendatud. Rohevõrgustiku muutmisel võrreldes Tartu linna üldplaneeringuga (vt skeem 3.4.1) on lähtunud loogilise paigutamise eesmärgist: elamualad vajavad ligipääsu olemasolevalt tänavalt, samas rohekoridori killustamine juurdepääsuteedega oleks ebaotstarbekas. Ränlinna üldplaneeringu ala rohevõrgustik moodustub haljasala maa ning kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega maa-aladest.

Ribapargina kavandatud rohevõrgustiku lisakoridor ühendab linnaosa kavandatavat keskusala olemasoleva ning säiliva loodusliku haljasalaga. Lisakoridori ei saa lugeda täiemahulise rohekoridorina funktsioneerivaks, kuna see ei ühenda suuremaid rohevõrgustiku alasid ja lõpeb tupikuga, kuid haljastatud linnaruumina toimib see siiski linnalooduse kasvu- ja elupaigana.

Haljasala maa juhtotstarbega maa-aladele on Ränlinna üldplaneeringuga kavandatud rekreatiivne kasutus, neil maa-aladel võivad paikneda puhkamiseks, vabas õhus aja veetmiseks, tervisespordiks ning kergliiklejate liikumiseks vajalikud rajatised. Ränlinna üldplaneeringuga kavandatakse haljasala maad põhimõttel, et linnaosas oleks võimalik kujundada omavahel ühendatud funktsionaalsete haljasalade võrk. Haljasala maad ega kaitsehaljastuse maad ei hoonestata.

Haljasalade edasine arendamine ja kasutamine ning arengualadel haljastuse paigutamine:

- Haljasala maale kavandatakse rekreatiivne kasutus. Olulisemad rekreatsioonirajatised (mänguplatsid, spordiväljakud, lõkkekohad jmt) on soovitatav kavandada väljapoole maantee sanitaarkaitse vööndit.
- Säilima peab rohevõrgustiku aladel olemas olev kõrghaljastus. Lisaks tuleb rajada kõrghaljastus kaitsehaljastuse maa ulatuses, see aitab piirata raudteest lähtuvate negatiivsete keskkonnamõjude levikut.
- Haljasala maa erinevate osade (koridorid, suuremad haljasalad) rekreatiivne lahendus võib olla kujunduslikult eriilmeline, kuid peab funktsionaalselt olema terviklikult läbi mõeldud. Soovitatav on kogu põhilahenduse paika panemine ühe projekti raames, kavandades sealhulgas vajalikud kergliikluse ligipääsud ja ühendused linnaosa siseselt ning teiste linnaosadega. Soovitatav on kujundada erinevate kasutajate vajadustele vastav tervise-/matkarada, mis võimaldaks teha nii lühemaid kui pikemaid ringe. Üldplaneeringu maakasutusplaanil on näidatud võimalik terviseraja kulgemine; plaanil määratletud terviseraja asukoht on indikatiivne ning seda võib muuta projekti(de) käigus. Säilima peab haljasala maa erinevate osade vaheline ühendatus ning ühendatus linnaosa keskuse piirkonda kavandatava spordisaali(de)ga. Ränlinna



üldplaneeringuga kavandatud haljasala maa rekreatiivne kasutus tuleb lahendada selliselt, et kogu süsteemi oleks tervisesportlasel võimalik läbida katkestusteta.

- Arengualade sisese haljastuse paigutamisel lähtutakse põhimõttest, et haljastus moodustab funktsionaalsed ühikud – alleed, väikesed pargid, rohelist koridorid vmt. Vältida tuleb lagedate, kasutusvõimalusteta murualade rajamist. Vt ka ptk 3.1.
- Ribapargi-äärsetel arengualadel paigutatakse haljastus selliselt, et see laiendab linnaosa läbivat lineaarset pargiala. Vt ka ptk 3.1.



Skeem 3.4.1: Rohevõrgustiku muutmine Ränilinna linnaosa üldplaneeringus võrreldes Tartu linna üldplaneeringuga.

3.5 Maakasutuse juhtotstarbed ning maa-alade kasutamise ja ehitustingimused

Ränilinna linnaosa ruumilise arengu suunamiseks on lähtuvalt linnaosa ruumilise arengu põhimõtetest maa-aladele määratletud juhtotstarbed. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud alale edaspidise maakasutuse põhisuunad. **Üldplaneering kavandab maakasutust üldisel tasemel, määrates maa-aladele üldised kasutamise- ja ehitustingimused. Maa-alade arenguplaane täpsustatakse ning täpsemad tingimused seatakse linna territooriumil detailplaneeringute koostamise käigus.** Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel arvestatakse üldplaneeringuga määratud maa- ja veealade üldiseid kasutamise- ja ehitustingimusi ning kehtestatud ruumilise arengu üldisi põhimõtteid. Detailplaneeringute koostamise kohustuse linna territooriumil määrab planeerimisseadus.

Üldplaneeringu kehtestamisega ei muudeta koheselt maa-alade senist otstarvet ja funktsiooni, maaomanik saab oma maad kasutada praegusel otstarbel seni, kuni ta seda soovib.

Üldplaneeringuga ei muudeta enne Ränilinna üldplaneeringu algatamist kehtestatud Raudtee tn 110 ja Raudtee tn 114a detailplaneeringuid.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on maakasutuse juhtotstarvete kaupa määratletud parkimismõõdud (vt ptk 3.3). Parkimismõõdude seadmisel on aluseks võetud IB Stratum OÜ 2008 a töö "Tartu linna parkimismõõdude määramine".

3.5.1 Pere- ja ridaelamumaa

Maakasutuse juhtotstarve: pere- ja ridaelamumaa. Maakasutusplaani tähistatud helekollase värviga ning tähisega EV. Elamumaal võivad lisaks eluhoonetele paikneda elamuid teenindavad ehitised, näiteks teed ja tehnoajatised.

Minimaalne haljastuse osakaal: 65%, vähemalt 10 % sellest moodustab kõrghaljastus

Parkimismõõdud: vastavalt tabelile 3.3.1 (vt ptk 3.3)

FAR: 0,1 kuni 0,3.

Arengualal 2 ja 2' tuleb moodustada loogiline, hea ühenduvusega tänavastruktuur. Ala sisesed tänavad on soovitatavalt kitsad, kasutatud on ehituslikke liikluse rahustamise võtteid. Kõnniteed on olemas vähemalt ühel pool tänavat.

Maanteed sanitaarkaitse vööndi alasse rajatavate hoonete ehitamisel on soovitatav kasutada võtteid ja materjale, mis täiendavalt takistavad teedest lähtuva negatiivse keskkonnamõju ulatumist sisetungimustesse.



3.5.2 Korterelamumaa

Maakasutuse juhtotstarve: korterelamumaa. Maakasutusplaaniil tähistatud tumekollase värviga ning tähisega EK. Korterelamumaal võivad lisaks eluhoonetele paikneda elamuid teenindavad ehitised, näiteks teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Minimaalne haljastuse osakaal: iga hoonealuse ruutmeetri kohta vähemalt 2,5 m² haljastust, sellest vähemalt 10% kõrghaljastust.

Parkimisnorm: vastavalt tabelile 3.3.1 (vt ptk 3.3)

FAR: 0,35.

Hoonestuse paigutamisel ning kruntimisel tuleb kasutada lahendusi, mis võimaldavad kortermajade vahel/juures privaatsena ruumi tekkimist ning selle sobivat lahendamist: mänguväljak, puhkeala, taga-aed jmt. Maanteede sanitaarkaitse vööndi alasse rajatavate hoonete ehitamisel tuleb kasutada võtteid ja materjale, mis täiendavalt takistavad teedest lähtuva negatiivse keskkonnamõju ulatumist sisetingsimustesse.

3.5.3 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa

Maakasutuse juhtotstarve: kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa. Maakasutusplaaniil tähistatud helepunase värviga ning tähisega B/EK. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal ning korterelamumaal võivad paikneda eluhooned, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushooned, majutushooned, kontori- ja büroohooned ning neid teenindavad ehitised, samuti juurdekuuluv puhkeotstarbeline maa ning rajatised.

Minimaalne haljastuse osakaal: 25 %, vähemalt 15 % sellest moodustab kõrghaljastus.

Parkimisnorm: vastavalt tabelitele 3.3.1 ja 3.3.2 (vt ptk 3.3).

FAR: arengualal 4 0,7; arengualal 9 0,8 kuni 1 (kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskvaljaku äärde ning arenguala 8 suunas suunduva tänava äärde); arengualal 10 1; arengualal 12 0,75.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa omavahelised osakaalud on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus⁵. Äripinnad tuleb paigutada alumistele, eluruumid ülemistele korrustele. Lubatud on ka monofunktsionaalsete, vahelduvalt paiknevate hoonete rajamine.

Maanteede sanitaarkaitse vööndi alasse rajatavate hoonete ehitamisel on soovitatav kasutada võtteid ja materjale, mis täiendavalt takistavad teedest lähtuva negatiivse keskkonnamõju ulatumist sisetingsimustesse.

3.5.4 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa

Maakasutuse juhtotstarve: kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Maakasutusplaaniil tähistatud punase värviga ning tähisega B. Kaubandus-,

⁵ Sh on võimalik korterelamumaa, aga ka kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa suurem osakaal.

teenindus- ja büroohoone maal võivad paikneda kaubandus-, toitlustus- ja teenindushooned, majutushooned, kontori- ja büroohooned ning neid teenindavad ehitised, samuti juurdekuuluv puhkeotstarbeline maa ning rajatised.

Minimaalne haljastuse osakaal: 15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus

Parkimisnorm: vastavalt tabelile 3.3.2 (vt ptk 3.3)

FAR: arengualal 7 0,6; arengualal 8 0,7; arengualadel 14 ja 15 0,8 kuni 1 (kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskväljaku äärde); arengualal 16 0,7.

Ränlinna üldplaneeringu lahenduse välja töötamisel on arvestatud, et arengualale 8 on võimalik rajada suure külastajate arvuga kaubandusasutus, nt ostukeskus.

Maanteede sanitaarkaitse vööndi alasse rajatavate hoonete ehitamisel on soovitatav kasutada võtteid ja materjale, mis täiendavalt takistavad teedest lähtuva negatiivse keskkonnamõju ulatumist sisetingimustesse.

3.5.5 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa

Maakasutuse juhtotstarve: kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa. Maakasutusplaani tähistatud roosakaslilla värviga ning tähisega B/TT. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal ning tootmismaal võivad paikneda kaubandus-, toitlustus- ja teenindushooned, kontori- ja büroohooned, tootmis- ja tööstushooned ning neid teenindavad ehitised, samuti juurdekuuluv puhkeotstarbeline maa ning rajatised.

Minimaalne haljastuse osakaal: 15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus

Parkimisnorm: vastavalt tabelile 3.3.4 (vt ptk 3.3)

FAR: 0,6.

Maanteede sanitaarkaitse vööndi alasse rajatavate hoonete ehitamisel on soovitatav kasutada võtteid ja materjale, mis täiendavalt takistavad teedest lähtuva negatiivse keskkonnamõju ulatumist sisetingimustesse.

3.5.6 Üldkasutatava hoone maa

Maakasutuse juhtotstarve: üldkasutatava hoone maa. Maakasutusplaani tähistatud oranži värviga ning tähisega AA. Üldkasutatava hoone maal võivad paikneda koolieelne lasteasutus ning seda teenindavad ehitised, samuti juurdekuuluv mänguväljak jmt rajatised.

Minimaalne haljastuse osakaal: 20 %, vähemalt 10 % sellest moodustab kõrghaljastus

Parkimisnorm: vastavalt tabelile 3.3.3 (vt ptk 3.3)

FAR: 0,25

Maanteede sanitaarkaitse vööndi alasse rajatavate hoonete ehitamisel on soovitatav kasutada võtteid ja materjale, mis täiendavalt takistavad teedest lähtuva negatiivse keskkonnamõju ulatumist sisetingimustesse. Soovitatav on lasteaia territooriumi lahendamisel paigutada mänguväljakud ning muud vabas õhus aja veetmise rajatised väljapoole maanteede sanitaarkaitse vööndi ala.



3.5.7 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa

Maakasutuse juhtotstarve: kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa. Maakasutusplaaniil tähistatud pruuni värviga ning tähisega B/AA. kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal ning üldkasutatava hoone maal võivad paikneda kaubandus-, toitlustus- ja teenindushooned, majutushooned, kontori- ja büroohooned, spordi-otstarbeline maa ning eelnevaid teenindavad ehitised, samuti juurdekuuluv puhkeotstarbeline maa ning rajatised

Minimaalne haljastuse osakaal: 15 %, vähemalt 7 % moodustab kõrghaljastus

Parkimisnorm: vastavalt tabelitele 3.3.2 ja 3.3.3 (vt ptk 3.3)

FAR: 0,8

Üldkasutatava hoone maa osakaal maa-ala maakasutuses vastab vähemalt 3000 m² brutopinnaga spordisaali rajamise vajadustele. Vt hoonestuste ja parkimise paigutamise põhimõtteid ptk 3.1. Maanteede sanitaarkaitse vööndi alasse rajatavate hoonete ehitamisel on soovitatav kasutada võtteid ja materjale, mis täiendavalt takistavad teedest lähtuva negatiivse keskkonnamõju ulatumist sisetingsimustesse.

3.5.8 Tehnoehitise maa

Maakasutuse juhtotstarve: tehnoehitise maa. Maakasutusplaaniil tähistatud helelilla värviga ning tähisega OT. Tehnoehitise maal võivad paikneda veetootmise ja veepuhastusehitised ning neid teenindavad ehitised.

Ränilinna üldplaneeringuga kavandatakse tehnoehitise maad veetorni ja veepuhastusjaama rajamiseks (arenguala 1). Veetorni rajamise vajadus on sõnastatud Ränilinna üldplaneeringu algatamisotsuses. Veetorni ning juurdekuuluvate ehitiste rajamiseks vajaliku maa-ala suurus ja paigutus põhineb AS Tartu Veevärgilt saadud informatsioonil (vt lisa nr 7).

3.5.9 Tootmismaa

Maakasutuse juhtotstarve: tootmismaa. Maakasutusplaaniil tähistatud roosakaslilla värviga ning tähisega TT.

Ränilinna üldplaneeringuga uusi tootmismaid ei kavandata, säilivad olemasolevad tootmismaad.

3.5.10 Haljasala maa

Maakasutuse juhtotstarve: haljasala maa. Maakasutusplaaniil tähistatud helerohelise värviga ning tähisega HP. Haljasala maa on loodusliku ning kujundatud haljastuse maa, mida ei hoonestata. Haljasala maal võivad paikneda puhkamiseks, vabas õhus aja veetmiseks, tervisespordiks ning kergliiklejate liikumiseks vajalikud rajatised.

Ränilinna üldplaneeringuga kavandatakse haljasala maad põhimõttel, et linnaosas oleks võimalik kujundada omavahel ühendatud funktsionaalsete haljasalade võrk. Olulisemad rekreatsioonirajatised (mänguplatsid, spordiväljakud, lõkkekohad jmt) on soovitatav kavandada väljapoole maantee sanitaarkaitse vööndit.

3.5.11 Teemaa

Maakasutuse juhtotstarve: teemaa. Maakasutusplaaniil tähistatud helehalli värviga ning tähisega LE. Teemaa Ränlinna üldplaneeringu mõistes on tee- ja tänavamaa, millel võivad paikneda tee- ja tänavarajatised, sh jalgteed, jalg- ja jalgrattateed, jalgrattateed ning jalgrattarajad, samuti tänavahaljastus ning tänaväärsed parkimiskohad jmt.

Ränlinna üldplaneeringuga kavandatakse planeeritava ala üldine teede- ja tänavate võrk. Üldplaneeringuga määratletud tänavate vahelistel aladel tuleb tänavavõrku täiendada detailplaneeringute koostamise etapis, käsitledes kogu arenguala⁶ ning analüüsides ka ühendusi naaberaladega. Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga on määratletud ka tänavate liigid ning antud soovivad tänavate ristlõiked tänavaliikidele, samuti täpsemad soovitusel tänavavõrgu välja- ja edasiarendamiseks (vt ptk 3.3 ja maakasutusplaan). Ränlinna üldplaneeringuga kavandatud teemaa ulatus vastab üldjoontes üldplaneeringus välja pakutud tänavate ristprofiilide vajadustele. Vajaliku maa-ala ulatus täpsustub tänavate projekteerimise käigus.

Lisaks linnaosa sisesele tänavavõrgule on teemaa kavandatud ka ühendustee rajamiseks. Ränlinna üldplaneeringuga kavandatav ühendustee ühendab Ülenurme valla kavandatavaid elamu- ja ärimaid Tartu linnaga. Tee asukoht lähtub Ülenurme valla üldplaneeringu lahendusest. Ränlinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduses kaalutakse kahte võimalikku lahendust ühendustee liitmiseks Ränlinna (ning kogu Tartu linna) teedevõrguga (vt planeeritava tänavaga alternatiivid maakasutusplaaniil).

Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud struktuuride hulka kuulub ka keskväljak, mis on kavandatud teemaana ning tähistatud maakasutusplaaniil eraldi tähisega (tume ristviirutus). Keskväljaku ala on mootorsõidukivaba ning funktsioneerib linnaosa keskusena, vt täpsemalt ptk 3.1.

3.5.12 Liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maa

Maakasutuse juhtotstarve: liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maa. Maakasutusplaaniil tähistatud helesinise värviga ning tähisega LE/HK. Liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maal võivad paikneda müratõkkerajatised ning kaitsehaljastus. Vastav maakasutus on kavandatud eesmärgiga võimaldada Ringtee tänavaga lähedusest tulenevate ebasoodsate mõjude leevendamist ning maantee sanitaarkaitse vööndi vähendamist võimaldavate meetmete rakendamist (vt ka ptk 3.3). Alal võivad paikneda parkimisrajatised või tankla(d), juhul kui see on täiendavalt võimalik ning Maanteeametiga kui riigimaantee valdajaga on saavutatud vastav kokkulepe.

3.5.13 Kaitsehaljastuse maa

Maakasutuse juhtotstarve: kaitsehaljastuse maa. Maakasutusplaaniil tähistatud heleda rohekassinise värviga ning tähisega HK. Kaitsehaljastuse maad ei hoonestata. Ränlinna üldplaneeringuga on kavandatud kaitsehaljastuse maa raudtee kaitsevööndi ulatuses, kaitsehaljastuse maale tuleb arengualade 3, 6 ja 7

⁶ Arengualadena käsitletakse Ränlinna üldplaneeringu lahenduse kohaselt tänavate ja teedega defineeritavaid alasid, mille maakasutuse juhtotstarve võimaldab hoonestamist.



välja arendamise käigus rajada kõrghaljastus. Detailplaneeringute koostamisel tuleb vältida kaitsehaljastuse maa läbilõikamist teede jm rajatistega, kuna see vähendaks eeldatavalt kaitsehaljastuse funktsionaalsust.

3.6 Tehnovõrgud

Lahendused tehnovõrkude osas töötatakse välja avalikustatud eskiislahenduse alusel.

Ühisveevärgi varustuskindluse suurendamise eesmärgil kavandatakse Ränlinna veetorni, veepuhastusjaama ning juurdekuuluva taristu rajamine (tehnoehitise maa maakasutusplaanil).

3.7 Meetmed säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks

- ✓ Kuritegevuse riski vähendamise eesmärgil tuleb tänavad valgustada.
- ✓ Soovitatav on vältida tupiktänavate rajamist, tänavavõrk peab võimaldama varuväljapääsu.
- ✓ Hoonestuse kujundamisel on soovitatav järgida nn *natural surveillance* ehk loomuliku järelevalve põhimõtteid.
- ✓ Funktsioonide täpsemal kavandamisel tasub silmas pidada, et kuritegevuseristki vähendavad ööpäevaringset kastust võimaldavad lahendused.
- ✓ Tasakaalustatud arengu tagab mitmekesise linnakeskkonna loomine, kus inimsõbralik elukeskkond on põimitud toimiva äritegevusega. Seejuures tuleb eelistada erineva kasutusega alade (haljasalad, hoonestusalad, parkimisalad jne) liigendatud paigutamist ning vältida suurte lagedate avaparklate, pikkade tummade hoonefassaadide ning tühjade, lisaatraktsioonideta muruväljakute loomist.
- ✓ Efektiiivse ressursi- ja maakasutuse tagab alade järk-järguline, olemasolevat taristut ning intensiivset maakasutust katkestuseta jätkav välja arendamine.
- ✓ Säästva arengu huvides tuleb võrdse tähtsusega käsitleda nii kerg- kui mootorsõidukiliiklust ning vastavalt luua head võimalused mõlemate liikumisviiside toimimiseks koos juurdekuuluva vajaliku taristuga.



4. Planeeringu elluviimine

Oluliseks eelduseks Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisel on toimiva liiklusvõrgu väljaarendamine ning linnaosale ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus. Vastavad soovitusel on antud Ränilinna linnaosa liikluskõiguste analüüsis (vt lisa 4) ning Stratum OÜ e-kirjas (26.01.2012, vt lisa 4). Selle põhjal on alade lõikes välja toodud kavandatu elluviimise liiklusehituslikud eeldused:

Arengualade 1, 2, 2' ja 11 välja arendamiseks piisab olemasolevast tänavavõrgust (Laseri ja Raudtee tn). ühtlasi piisab olemasolevast tänavavõrgust ka juba kehtivate detailplaneeringute ehk Raudtee 110a ja 114a alade välja arendamiseks.

Arengualade 4, 6, 9, 10, 12, 13, 14 ja 15 välja arendamine eeldab Ringtee rekonstrueerimise projektiga kavandatud juurdepääsu rajamist (ainult parempöörde) ning Raudtee tänava rekonstrueerimist, samuti Aardla-Raudtee-Soinaste ristmiku rekonstrueerimist. Nimetatud alad saab osaliselt välja arendada eeldusel, et Raudtee tänav on rekonstrueeritud ning rajatud on Ringtee tänava rekonstrueerimise (Tartu ümbersõidu) eelprojektiga kavandatud juurdepääs Ringtee tänavalt.

Arengualade 3 ja 5 välja ehitamine täies mahus eeldab Raudtee tänava, Aardla-Raudtee-Soinaste ristmiku ning Tartu-Elva tee (I lõik, Riia-Ringtee ristmikust linnapiirini) rekonstrueerimist ja Ringteelt kavandatud mahasõitude rajamist. Osalises mahus on ala 2 võimalik välja arendada eeldusel, et rekonstrueeritud on Raudtee tänav ning rajatud juurdepääs Ringteelt.

Arengualade 7, 8 ja 16 välja ehitamiseks täies mahus on kaks võimalust. Esiteks, rekonstrueeritud on Ränilinnaga külgnev Ringtee lõik ja rajatud juurdepääs Ringteelt, vähemalt osaliselt on rekonstrueeritud Raudtee tänav ning kõikide teiste kavandatud arendusalade välja ehitamine lükatakse edasi kuni vajalike liiklusrajatiste rekonstrueerimiseni. Teiseks võimaluseks on arendada alad 7, 8 ja 16 välja viimases järjekorras, sel juhul peavad rekonstrueeritud olema Ringtee Ränilinnaga külgnev lõik, Raudtee tänav, Aardla-Raudtee-Soinaste ristmik, Tartu-Elva tee (I lõik, Riia-Ringtee ristmikust linnapiirini) ning rajatud ka Ringteele kavandatud Riia-Võru ehk nn Postimaja sõlm.



Lisad ja menetluskohustus

Lisa 1: Planeeringuala olemasoleva olukorra analüüs

Eraldi lehel

Lisa 2: Lähialade analüüs

Eraldi lehel

Lisa 3: Ostukeskuste ja suuremate toidupoodide paiknemine Tartus

Eraldi lehel

Lisa 4: Ränilinna linnaosa liiklusmõjud (koostanud Stratum OÜ)

Eraldi köitena.

Täiendavalt küsiti e-kirja teel arvamust ala 4 (ja sellega koos ala 14⁷) välja arendamise võimaluste kohta ning Kulli tn 1 ja 1T ning Raja tn 24 detailplaneeringutega arvestamise kohta:

From: Tarmo Sulger [mailto:garfield@stratum.ee]
Sent: Thursday, January 26, 2012 1:33 PM
To: Laura Uibopuu
Subject: RE: Ränilinna materjalid uuendatud

Tere.

Põhimõtteliselt võib alustada ala 4 arendamisega, kui ülejäänud alasid ei arendata - eeldusel, et juurdepääs Ringteelt (parempöördes!) on olemas (MA-ga kooskõlastatud) ja Raudtee tänav (ostukeskus - Aardla lõik) ka sellises seisus, et seal ka rohkem kui 60 autot/tunnis sõita saab. "Lumepall" on siis Aardla-Soinaste-Raudtee ristmikul, kuhu täiendavat liiklust praeguses seisus ei tahaks tekitada. Ala 4 on umbes pool kogu üldmahust - seega võib liikluse osas kaaluda, et kas "ülejäädud alad või ala 4".

Tarmo Sulger
Inseneribüroo Stratum
6659462

-----Original Message-----

From: Laura Uibopuu [mailto:laura@hendrikson.ee]
Sent: Thursday, January 26, 2012 12:45 PM
To: 'Tarmo Sulger'
Subject: RE: Ränilinna materjalid uuendatud

⁷ Muudetud numeratsioon järgi ala 13

Tere

Täname täienduste eest, liiklusobjektide rekonstrueerimise ajakava on oluliseks lisainfoks, sh linnavalitsuse jaoks. Olete liiklusobjektide rekonstrueerimise ajakavas välja toonud ka piirkondade osalises mahus välja ehitamise võimalused, mis on meie jaoks väga hea, kuid ei ole osalise välja ehitamise võimalust välja toonud ala 4 puhul. Saan nii aru, et ala 4 väljaehitamiseks V2 mahus (st 1200 parkimiskohta) on vajalik kõikide ajakavas nimetatud liiklusobjektide rekonstrueerimine. Kas see on ainuvõimalik lahendus või saaks ka ala 4 puhul välja tuua osalise välja ehitamise eeldused?

Planeeringu elluviimise võimaluste seisukohalt oleks oluline ala 4 osalise välja ehitamise võimalusi teada, kuivõrd sellele alale kavandatud arenduse ehk ostukeskuse rajamine toimuks ilmselt esmajärjekorras reaalsuses. Ühtlasi on ostukeskuse seisukohalt üsna realistlik rajada see etappidena/laiendustena, vastavalt nt vajalike liiklusobjektide valmimisele. Kas selline lahendus alale 4 oleks teie hinnangul mõeldav ja millised võiksid liiklusobjektide rekonstrueerimise vajadusest tulenevalt olla etapid?

Ette tänades

Laura Uibopuu

Tel +372 7409 802

Mob +372 522 3121

E-post laura@hendrikson.ee

www.hendrikson.ee



Hendrikson & Ko

From: Tarmo Sulger [mailto:garfield@stratum.ee]

Sent: Tuesday, March 20, 2012 2:26 PM

To: Laura Uibopuu

Subject: RE: Ränilinna linnaosa liiklusuuringust

Tere.

Nende detailplaneeringutega on arvestatud kaudselt, kasutades kogu linna (need on tegelikult linnaosade-alade kaupa) liikluse kasvukoefitsienti. Antud alal on kasvukoefitsient Tartu keskmisest suurem. Need piirkonnad, kus olid tühjad alad (Raja tn, Sanatooriumi tn jt.) said prognoosimudelit koostades suurema kasvukoefitsendi, sest varem või hiljem hakatakse sinna planeerima ja ehitama.

Kui palju mõjutab näiteks Raja 24 DP? Kasutades praeguseid andmeid – suhteliselt vähe, sest 50 eramaja tekitavad antud alale juurde liiklust 15-25 a/h. Samas jääb kuskil kaugemal samavõrra liiklust vähemaks, sest Tartu rahvaarv ei ole minu teada viimasel ajal kasvanud. Planeeringus oleva ühiskondliku hoone liikluse mõjude jaoks ei ole joonisel andmeid - mitu parklakohta, mis tüüpi hoone jne.

Tarmo

-----Original Message-----

From: Laura Uibopuu [mailto:laura@hendrikson.ee]

Sent: Tuesday, March 20, 2012 10:40 AM

To: 'Tarmo Sulger'

Subject: Ränilinna linnaosa liiklusuuringust

Tere



Hendrikson & Ko

Kerkinud on küsimus, kas ja mil määral sai liiklusuuringus arvestatud ka Kulli tn 1 ja Kulli tn 1T (materjalid lisatud) ning Raja 24 kruntide detailplaneeringutega?

Raja 24 DP:

<http://info.raad.tartu.ee/planlisad.nsf/ba4b2104fd73685fc2256ced00345489/a473e2918ab51aaec2256f10001d78da?OpenDocument>

Kui mitte, siis milline oleks teie esialgne hinnang materjale vaadates, kas ja kuivõrd need arengud võiksid Ränilinna liiklust mõjutada?

Ette tänades

Laura Uibopuu

Tel +372 7409 802

Mob +372 522 3121

E-post laura@hendrikson.ee

www.hendrikson.ee



Hendrikson & Ko

Lisa 5: Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja KSH algatamise otsus ning planeeringu lähteseisukohad



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

17.03.2011 nr 170

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Tartu Linnavalikogu 22.04.2010 otsusega nr 66 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" on peetud vajalikuks koostada Ränilinna linnaosa üldplaneering (piirides Ringtee tn - Petseri raudtee - linna piir - Aardla tänav) linnaosale mitmekesisemate funktsioonide määramiseks ja linnaosa ühiskondliku keskuse, spordihalli ja täiendava lasteaia ehitamise võimaldamiseks.

Eeltoodud piirides on Ränilinn enamjaolt hoonestamata ning ei ole välja kujunenud ühtset krundi- ja teedestruktuuri. Tihedamalt on hoonestatud vaid Aardla tänava poolne ala, kus Aardla tänava ja Ringtee ristmiku kõrvale jääb kaubanduskeskus, millest tagapool paiknevad korruselamud, ridaelamud, garaažidegrupp ja lasteaed Hellik. Ülejäänud alal paiknevad hajutatult vähesed üksikelamud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonna maakasutuse juhtfunktsioonideks määratud valdavalt väikeelamute ja korruselamute maa, Ringtee tänava äärsel alal teenindustevõtete maa, väiksemas mahus on alale ette nähtud ka üldkasutatavate haljasalade maa otstarve. Linnaosa kohta on 1992. aastast kehtiv Räni linnaosa Aardla tn, Ringtee tn ja Raudtee tn vahelise kvartali hoonestuskava. Lisaks on alale kehtestatud erinevate kruntide osas mitmeid detailplaneeringuid.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks sidudes omavahel terviklikult olemasolev ja kavandatav elu- ja ärikeskkond.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2 kohaselt korraldatakse üldplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Üldplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavalikogu, asukohaga Raekoda, Tartu 51003, üldplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus, asukohaga Raekoda, Tartu 50089.

Tartu linn on seisukohal, et üldplaneeringu koostamine on põhjendatud otsuses toodud tingimustel.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 31, planeerimisseaduse § 8 lg-d 1, 3 ja 9, § 10 lg 4, keskkonnamõju hindamise ja



Hendrikson & Ko

keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2, 34 lg 1, § 35 lg-d 1, 2, 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamine ning üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2. Kinnitada planeeritava ala piir vastavalt lisale 1 (Ringtee tn - Petseri raudtee - linna piir - Aardla tänav).

3. Üldplaneeringu koostamisel arvestada järgnevate täiendavate seisukohtadega:

3.1. Anda Ränilinna linnaosa ruumilise arengu põhimõtted ja seosed lähipiirkonnaga tänavaruumi ning hoonestuspõhimõtete osas. Määrata kavandatava ruumilise arenguga kaasnedes võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning seada selle alusel säästva ja ruumilise arengu tingimused. Teha ettepanekud linnaosa elanike sotsiaalse sidususe suurendamiseks planeerimise kaudu.

3.2. Toetudes olemasoleva olukorra analüüsile, anda planeeringuala üldised kasutamise- ja ehitustingimused järgnevalt:

3.2.1. Maakasutuse juhtotstarbed, nende võimalik vahemik. Juhtotstarbest tulenevalt määrata maa-aladele lubatavate ehitiste kasutamise otstarbed. Juhtotstarvete määramisel võtta lähtealuseks otsuse lisas 2 toodud Ränilinna üldplaneeringu eskiislahendus. Arvestada, et lähtealuseks olev eskiislahendus ei ole planeeringule lõplikult siduv, vaid annab võimalikud üldsuunad maa-ala planeerimiseks.

3.2.2. Planeeritava uushoonestusala kohta tuleb välja töötada terviklik arhitektuurne ja linnaehituslik kontseptsioon, millega muuhulgas anda:

3.2.2.1. nõuded krundistruktuuri kujundamisele;

3.2.2.2. uushoonestuse alad ning hoonete paigutamise põhimõtted kruntidel, hoonestuse kõrguspiirang;

3.2.2.3. avalikult kasutatavate puhkealade ja hoonestatavate kruntide haljastamise põhimõtted, roheline võrgustiku toimimist tagavad tingimused;

3.2.2.4. vajadusel kohustuslikud ehitusjooned, hoonete avanemise põhimõtted ja muud olulised arhitektuurinõuded.

3.3. Planeeringuga anda tänavate asukohad, kruntidele juurdepääsud ning liikluskorralduse ja parkimise üldised põhimõtted.

3.4. Vajaduse korral määrata eraõigusliku isiku maal asuv tee avalikult kasutatavaks teeks teeseaduses sätestatud korras.

3.5. Teha ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu.

3.6. Määrata põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukohad ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavad meetmed.

3.7. Määrata lubatud minimaalsed detailplaneeringu koostamise alad.

3.8. Planeeringus arvestada muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimustega.

4. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd võrguettevõtjatega (sh ASiga Tartu Veevärk võimaliku veetorni asukoha osas). Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Maanteeameti Lõuna regiooniga (kaitsevööndi osas), raudtee infrastruktuuri ettevõtjaga (kaitsevööndi osas), Ülenurme vallaga ja Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Üldplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3, Tartu.

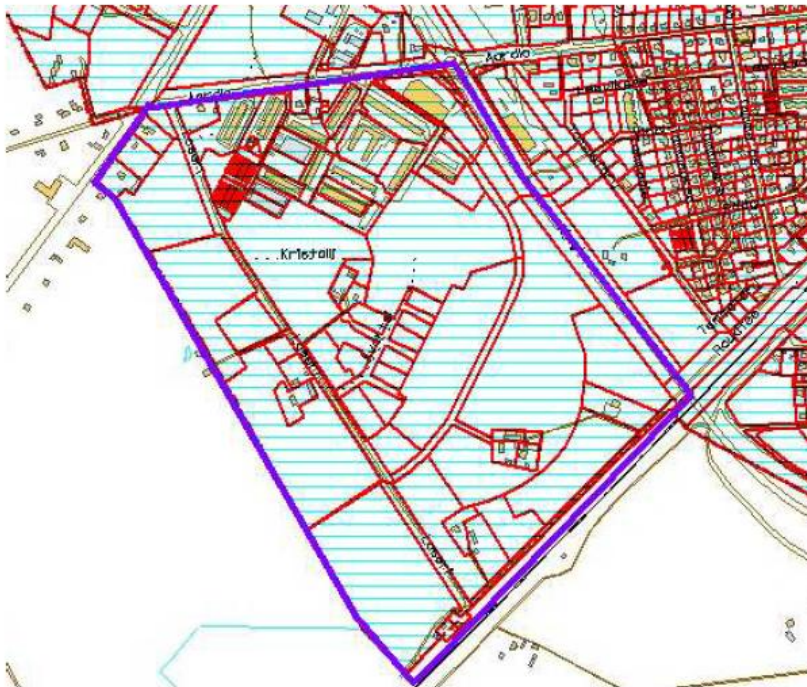
6. Otsus jõustub 21. märtsil 2011. a.

Aadu Must
Esimees



Lisa 1
Tartu Linnavolikogu 17. märtsi 2011. a
otsuse nr 170 juurde

Planeeringuala piir



Lisa 2
Tartu Linnavolikogu 17. märtsi 2011. a
otsuse nr 170 juurde

Lisa 6: Ränlinna linnaosa üldplaneeringu ja KSH algatamisest teavitamine



AMETLIKUD TEADAANDED

eRIK

Kinnistusraamat

Äriregistri teabesüsteem

Äriregistri ettevõtjaportaal

25.03.2011 Keskkonnamõju hindamise teated

Tartu Linnavalikogu 17.03.2011 otsusega nr 170 algatati Ränlinna linnaosa üldplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Planeeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasolev ja kavandatav elu- ja ärikeskkond.

Planeeringuala jääb Ringtee tn, Petseri raudtee, linna piiri ja Aardla tänava vahelisele alale.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus, Raekoda, 50089 Tartu.

Planeeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavalikogu, Raekoda, 51003 Tartu.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2 kohaselt korraldatakse üldplaneeringu koostamise käigus KSH.

Üldplaneeringu ja KSH koostamise algatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel aadressil www.tartu.ee ning tööpäevadel linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas Raekoja plats 3.

Registrite ja Infosüsteemide Keskus - Lõkke 4, 19081 Tallinn. Tel. 6 636 322 Faks 646 0165 rik.info@just.ee Kasutustingimused



Lisa 7: Kirjavahetus AS Tartu Veevärgiga

From: Peeter Pindma [mailto:peeter@tartuvesi.ee]
Sent: Thursday, September 08, 2011 3:46 PM
To: laura@hendrikson.ee
Subject: RE: Veetorni rajamise vajadusest Ränilinna linnaosas

Tere!

Võiks planeerida Raudtee 120 J kinnistule põhjapoolsesse ossa perspektiivse veetorni asukoha (+ veepuhastusjaam) ca 5000 m2.

Vajalikud kommunikatsioonid-vesi, kanalisatsioon, side, elekter ja juurdepääsutee.

Lugupidamisega,
Peeter Pindma

-----Original Message-----

From: Laura Uibopuu [mailto:laura@hendrikson.ee]
Sent: Tuesday, August 30, 2011 11:26 AM
To: Rainer.Maikov@tartuvesi.ee
Subject: Veetorni rajamise vajadusest Ränilinna linnaosas

Tere

Oleme konsulteerimas Ränilinna linnaosa üldplaneeringu (algatatud 17.03.2011 Tartu Linnavolikogu otsusega nr 170) koostamist. Üldplaneeringu lähteseisukohtade kohaselt on AS Tartu Veevärk avaldanud soovi veetorni rajamiseks Ränilinna linnaosas. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ala hõlmab muuhulgas koostamisel oleva Raudtee 118J, 120 ja 120J kruntide detailplaneeringu ala; nimetatud detailplaneeringu raames tuleb lähteülesande kohaselt kaaluda ka veetorni rajamise võimalusi.

Palume AS Tartu Veevärgilt seisukohta veetorni rajamise vajaduse ning tingimuste osas.

Palun esitage Teiepoolsed ettepanekud veetorni eeldatava asukoha, selle rajamiseks vajaliku maa-ala suuruse ning täiendavate tingimuste kohta. Nt milline on juurdepääsuvajadus? Kas veetorni rajamisega kaasneb ka muu infrastruktuuri (teed, torustikud vmt) kavandamise ja rajamise vajadus?

Lugupidamisega

Laura Uibopuu

Tel +372 7409 802

Mob +372 522 3121

E-post laura@hendrikson.ee

www.hendrikson.ee



Hendrikson & Ko



Hendrikson & Ko



From: Peeter Pindma [mailto:peeter@tartuvesi.ee]
Sent: Wednesday, February 15, 2012 8:47 AM
To: Laura Uibopuu
Subject: RE: Veetorni rajamise vajadusest Ränilinna linnaosas

Tere!

Uus asukoht on meile sobilik.

Lugupidamisega

Peeter Pindma

-----Original Message-----

From: Laura Uibopuu [mailto:laura@hendrikson.ee]
Sent: Tuesday, February 14, 2012 2:37 PM
To: 'Peeter Pindma'
Subject: RE: Veetorni rajamise vajadusest Ränilinna linnaosas

Tere

Oleme Ränilinna üldplaneeringu lahenduses siiani arvestanud Teilt saadud seisukohtadega ning kavandanud vajaliku suurusega tehnoehitise juhtotstarbega maa-ala kinnistule Raudtee 120. Seoses Jõhvi-Tartu-Valga maantee rekonstrueerimise projekti lahendusega, mille saime alles hiljuti, soovime Ränilinna üldplaneeringuga teha ettepaneku kavandada veetorni ja veepuhastusjaama jaoks vajalik tehnoehitise maa teeprojektiga kavandatava kogujatee äärde. Selline lahendus võimaldaks kavandatava haljasala mõistlikumat paigutamist teede suhtes. Veetorni maa-ala jääks meie ettepaneku kohaselt väljapoole Raudtee 120 kinnistut, praegusele reformimata riigimaale, millel Tartu Linnavalitsuse andmetel on moodustamisel katastriüksus aadressiga Laseri 3. Laseri 3 moodustatakse riigimaana, erinevalt Raudtee 120-st, mis on eramaa.

Palume Teilt seisukohta veetorni ja veepuhastusjaama jaoks vajaliku maa-ala ümberpaigutamise osas. Kirjale on lisatud ka selgitav skeem.

Lugupidamisega

Laura Uibopuu

Tel +372 7409 802

Mob +372 522 3121

E-post laura@hendrikson.ee

www.hendrikson.ee



Hendrikson & Ko



Hendrikson & Ko

Lisa 8: Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse koostamise käigus toimunud töökoosolekute protokollid

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamise töökoosolek

03.08.2011

Tartu Linnavalitsuses

- *Alad, mis jäävad ÜP planeeringualasse, kuid DP eskiisi planeeringualast välja*

Algatatud 1 DP, Ranniku saadab LÜ. Linn tahab sinna juurde liita roheala, sinna siis rajada ka veetorni. See jäi soiku. Veetorni osas tuleks teha meil Kapile. Roheala on riigimaa. Lõunapoolse osa kohta ei ole mingit ideed. Ettepanekud oodatud. Lõunapoolne mets on maakonnaplaneeringus väärtuslik roheala. Laseri ja Kvartsi ristmikule ringtee (vt ka Ülenurme ÜP)?

Liiklusskeemi osas – vbl teha kiri MNTAmetile või saada kokku nendega? Kas Tartu ringtee osas vahepeal lahendus muutunud, kas neil on lisatingimusi Ränilinna ÜPle. Tugiplaan koos Ülenurme teedevõrguga kaasa!

Kreutzwaldi 66 DP raames Ramboll teinud liiklusanalüüsi. Liiklusuuring peaks ütlema ära, mis hetkest mingi tänav umbe läheb. Sellest tuletada koormusindeks. Laseri tn-st läände jääv ala võiks jäädagi väikeelamumaaks, mingid üldised tingimused lisaks.

- *Kehtiv hoonestuskava ja DPd – kuidas ja kui palju arvestame? Kas Raudtee 110a on kehtestatud?*

Kehtestatud.

Mõlemad DPd on pankrotis, pigem mitte tühistada.

Olemasolevad pool-maalused parklad toimivad, vähemalt osaliselt.

- *Spordihall/korvpalliplatsid – algatamise otsuses juttu spordihallist, milline on täpsem idee?*

Linna huvi on linnaosa laste spordihoone.

- *Lasteaia vajadus*

Pigem multifunktsionaalne ühiskondlik hoone.

- *Arengu alternatiivid – Maakasutus? Kõrgused?*

Tihedust tahaks LV. Kompensatsioonialad ka. Ladusid ei soovi! LV soovib intensiivset maakasutust, tegemist on linnaga.

Raudtee – väidetavalt rong peatub. Kas on arvestatud eskiisis rongiliikluse võimalusega? Tuleks arvestada, ligipääs peatusele + vbl ka parkla.

See osa, mis Ränilinna ÜPst väljas, seal ei ole ÜP tasandil planeerimise vajadust. Nimetame vastuvõtmisel ümber.

Mõni veekogu võiks olla!

Ülenurme vallast uurida, kas neil Ränilinna piiri taga detaile on, millised arengud toimuvad.

Ränlinna linnaosa üldplaneeringu koostamise töökoosolek**23.01.2012 kl 14****Tartu Linnavalitsuses****OSAVÕTJAD:** Raimond Tamm abilinnapea

Mati Raamat LPMKO IT

Indrek Ranniku LPMKO PT

Laura Uibopuu Hendrikson & Ko

Pille Metspalu Hendrikson & Ko

Jaanika Koppel LPMKO PT

Mari Toom Tamme Arendus OÜ

Hannes Mäger Tamme Arendus OÜ

PÄEVAKORRAS:

1. Planeerija ülevaade Ränlinna üldplaneeringu kujunemisest.
2. Osapoolte vaheline eskiislahenduse arutelu. Käsitleti Tamme Arendus OÜ poolt kirjalikult laekunud küsimusi ja ettepanekuid.

OTSUSTATI:

1. Maa-alade juhtotstarve tuleb planeeringuga alade lõikes täpsustada. Ala 4 otstarbeks määrata suure külastajate arvuga asutus (kaubanduskeskus, sh toidukauplus). Kaaluda Ala 4 jagamist.
2. Linnavalitsus kaalub täiendavalt, kuidas väljendada üldplaneeringus soovitavaid piiranguid (parkimine, mahud jm). Kõnealune variant: planeeringuga määrata vähima koormusega ärihoone(te) brutopind ning hoonete kõrguse vahemikud - sisuliselt oleks tagatud hoone ligikaudne suurim võimalik maht ja arhitektuurised üldnõuded. Parkimisnormid kehtestatakse üldplaneeringuga lähtuvalt maa-alade juhtotstarvetest. Kruntide kaupa üldplaneeringus parkimiskohtade arvu ei väljenda, märgitakse üldviide planeeringuga kehtestatavale parkimistabelile. Piirangute määramisel arvestada liiklusega.
3. Vajalik on ülelinnaline kaubanduskeskuste paiknemise vajaduse uuringu läbiviimine.
4. Spordiväljakud ca 3000 m² lahendada ärifunktsiooniga hoone mahus. Eraldiseisva spordihalli püstitamine ei ole vajalik.
5. Keskväljaku osas planeerijal teha koostööd linnaarhitektiga ning enne eskiislahenduse heakskiitmist töötada välja arhitektuurne kontseptsioon. Kontseptsiooni väljatöötamisel kaaluda keskväljakut ja ostukeskust ühendavast sõiduteest loobumist, et vältida läbi elamute kulgevat liiklusvoogu. Analüüsida täiendavalt kujunevat tänavavõrku.
6. Enne eskiislahenduse heakskiitmist tutvustada planeeringulahendust Maanteeametile ning küsida nende hinnangut.
7. Rongipeatus planeerida Ala 4 kaubanduskeskuse lähedusse. Planeerijal teha koostööd AS Eesti Raudteega.
8. Planeerija teeb koostööd OÜ Stratumiga kavandatavate arenduste realiseerimise järjekorra määratlemise osas (linnatänavate ristmike väljaehitus, tänavate laiendamine jm).

Tamme Arendus OÜ ettepanekud ja vastused:

Kirjalikult esitatud ettepanek ja linna selgitus:

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



Vastus: Ärimaade haljastuse osakaal võib olla 15 % juhul kui 7 % sellest moodustab kõrghaljastus. Segahoonestuse korral võib haljastuse osakaal olla 25 % kui 15 % on kõrghaljastust.

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

Vastus: Ala 3 otstarve otsustatakse täiendavalt pärast kinnistu omanikuga suhtlemist.

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

Vastus: Ala 5 otstarve võib määrata 50% ärimaa ja 50 % elamumaa juhul, kui ärimaa moodustavad inimeste otsesele teenindamisele suunatud äri- ja büroopinnad (st aktiivse kasutusega äripinnad, mitte hulgilaod jms). Ärimaa sihtotstarve osakaaluga 25 % oli määratud tulenevalt soovist, et kõrgematel korrustel oleksid elamis-, madalamatel äripinnad.

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

Vastus: Tänavate laiused on täpsemalt paika pandud, tänava ristlõiked on linnavalitsuse inseneriteenistuses läbi analüüsitud.

Ülejäänud kirjalikult esitatud küsimused loeti arutelul ette ja vastati jooksvalt.

Seisukohad kajastuvad protokollitud punktides.

Lisa: Tamme Arendus OÜ eskiis kommentaarid

Protokollis:

Jaanika Koppel

**Ränilinna üldplaneeringu arhitektuurse kontseptsiooni arutelu
Tartu linnavalitsuses
2. veebruar 2012 kl 13**

Osalesid:

Tiit Sild, Tartu LV, linnaarhitekt
Erkki Annama, Tartu LV, arhitekt
Erik Kõivistik, Tartu LV, arhitekt
Aire Priks, Tartu LV, planeeringuteenistuse spetsialist
Pille Metspalu, OÜ Hendrikson & Ko Ränilinna ÜP töörühm
Tanel Tuhal, OÜ Hendrikson & Ko Ränilinna ÜP töörühm
Laura Uibopuu, OÜ Hendrikson & Ko Ränilinna ÜP töörühm

Protokoll:

Arhitektuursest kontseptsioonist (AK) on praegu teemade lõikes puudu funktsionaalne tsoneering. Peaks ikkagi olema täpsem kui ÜP juhtotstarbed. Tsoneering peaks lähtuma teljest, mis on praegu AK keskmeks.

Parkimise osas võiks ära nimetada võimalused: avaparkla; parkla hoone all; parkla hoone katusel; parkimismaja hoonemahus (st osana alale lubatud hoonestusest). Lisaks loome välistused, kus parkimine (sh parkimismaja) ei saa asuda, nt telje ääres hoonemahus. Põhimõtted tuleb sõnastada selliselt, et ei tekiks üksikuid hooned keset parkimisvälja. Juurde võiks teha skeemi selle kohta, kus on parkimine välistatud. Vältida suuri **avatud** parkla-alasid, hoonemahus võivad olla suured.

T. Sild: ettepanek, et hoonestuse kõrgus ei oleks suurem kui 3 korrust. Rohkem ei kanna välja – ka kesklinna ärihooned pärast valmishitamist tihti pooltühjad. Hea oleks tiheduse indeksiga määratleda piirid. Telje ääres võiks olla segakasutus, et seal oleks elu ka õhtuti.

Segakasutusega aladel anda kasutuse osakaalud nt 30-70 % (st 30-70%äri, 30-70%elu) vahemikuna.

Olemasoleva olukorra analüüsile lisame erinevate ümbritsevate alade FARid. Planeeringus määratletavad FARid võiks esitada koos näidetega, siis on lihtsam mõista (arusaadavuse mõttes võiksid mõned neist kindlasti Tartust olla).

Põhimõttena AKsse, et telje ääres esimese korruse tasandil on hoonefront täidetud (ja aktiivse funktsiooniga). Võib olla väikesi katkestusi, nt juurdepääsuteed, aga hõredaid hambaid ei taha tekitada.

Ühtse ehitusjoone järgimine pole esmatähtis. Võiks mõistena kasutada nt aktiivne tänavafont, mitte ehitusjoon, siis on vabam. Telje puhul siiski peaksid hooned olema tänava ääre lähedal, samuti ostukeskus – et ei oleks tänavast parklaga eraldatud.

Teljed on kõige olulisem element, neid peaks rõhutama tiheduse, funktsioonide ja kõrgusega.



Keskväljaku kuju jääb lahtiseks sõnastuses. Vorm võiks olla rohkem defineeritud hoonestusega. Rohealast võiks keskväljak ka välja kasvada, sest mõlemad on antud planeeringulahenduse juures olulised avaliku ruumi osad. See, kui autod on keskväljaku üks front, on halb lahendus. Ikka hooned peaksid defineerima väljaku, parkimine hoonete taha.

Roheala, seda ribaparki ei tohiks katkestada.

Autoliiklus teljel: pigem võiks olla, kahesuunaline, rahustatud liiklusega, parkimine tänava ääres. Liiklus on sujuvam, kui liikumisvõimalusi on rohkem – väiksem tõenäosus pudelikaelte tekkimiseks. Autoga liiklejate põhiteljelt ära jätmine võib põhjustada selle, et telg ei hakka tööle. Jalakäijad ja autod saab kokku panna küll, küsimus on konkreetsetes lahenduses ja rõhuasetuses.

AK joonis ei ole otseselt siduv, erinev DP ei ole ÜP muutmine. Olulised on printsiibid, et neid järgitakse, need on siduvad.

Ränilinna üldplaneeringu eskiislahenduse täienduste arutelud Tartu Linnavalitsuses 02.04.2012 ja 03.04.2012

Ränilinna ÜP eskiislahendus, arutelu LV poolt 29.03 välja pakutud muudatuste üle (keskväljaku asukoha ja ribapargi kulgemise muudatused, üldise tänavavõrgu kontseptsioon)

02.04.2012 Tartu Linnavalitsuses

Kl 14:00, osalejad: H. Mäger, M. Toom, P. Metspalu, L. Uibopuu
Tamme Arenduse seisukohad LV ettepanekule eskiisi muutmiseks:
Ribapargi ruutmeetrid peavad klappima, vastavalt notariaalsele lepingule
Ala 7 läbiv roheriba ei sobi.

Varasem eskiis (Hendriksoni kaart 23.03.2012) meeldib rohkem
Alade 9 ja 10 vahel võib olla välja krunditud jalgtee, laiem haljastus osana kruntide haljastusest.

Keskväljak kindlasti väiksem (kui jääb hoonestamata täiesti).

Kl 15:30, osalejad: I. Ranniku, P. Metspalu, L. Uibopuu

LV seisukohad:

Roheriba alal 7 on osa teljekontseptsioonist, jääb sisse. Milline kujuneb roheala laius, selle mõõdab Hendrikson, lähtudes esialgsetest ribapargi ruutmeetritest.
Aladel 2 ja 3 jääb tänavastruktuur vastavalt LV pakutud muutustele, ebaloogiliselt paiknev segakasutus muuta korterelamumaaks.

LV arutab oma arhitektidega ala 4 läbiva tänava teemat, keskväljaku pindala vähendamise teemat, alade 9 ja 10 vahele kergliiklustee kavandamise teemat.

Ribaparki ala 5 loodenurgas sirgeks ei saa tõmmata, tuleb kehtiva DPga arvestada, jääb ribapargile jõnks sisse.

ÜP seletuskirjas selgemalt sõnastada, et ribapargi-äärsete kvartalite haljastus tuleb paigutada selliselt, et see laiendab ja toetab ribaparki.

Ränilinna eskiislahenduse muudatuste arutelu

Tartu Linnavalitsuses

03.04.2012 kl 14

Osalejad: I. Ranniku, E. Annama, M. Raamat, L. Uibopuu

Ala 2 ja 3 tänavavõrgu ja juhtotstarvete piiride muutmise osas kehtib LV 29.03 ettepanek ja 02.04 kokku lepitu.

Aladel 5 ja 6 selgelt välja tuua, sh arhitektuursel joonisel, et kvartalisisene haljastus toetab ribaparki ja laiendab seda.

Alal 7 jääb lisatud tänav alles, ei ole rohealana, vaid jalakäijate/kergliiklusalalee. Ribapargi viime alade 9 ja 10 vahelt.

Alale 4 jääb LV ettepanekus näidatud tänav. See näidata liiklusmaana, tuleb eraldi lahti krunditav. Alast 4 eralduvat tükki käsitleda eraldi alana, arhitektuursel joonisel näidata sinna ka eraldi hoone(d).

Raudtee äärsetel aladel paigutada hooned müratõkkena – paralleelselt raudteega. Aladel 2 ja 3 raudtee lähisteale äri- ja tootmismaa (tähistatud kaardil), elamufunktsioon sealt ära.



Keskväljaku suuruseks võiks olla 3000-3500 m², mitte rohkem. Väljak on defineeritud hoonestusega.

Parkimise arvutamise loogikat LV veel mõtleb, aladel 7, 4 ja 13 ning alast 4 eralduv tükk võiks olla ikkagi 1/40 norm (suure külastajate arvuga asutus äärelinnas).



Lisa 9: Kirjavahetus Maanteeametiga

From: Laura Uibopuu [<mailto:laura@hendrikson.ee>]

Sent: Monday, January 23, 2012 6:28 PM

To: Tiit Vunk

Subject: Ränilinna linnaosa üldplaneeringust

Tere

Palume Maanteeameti seisukohta Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahendusele.

Eskiislahenduse materjalid on kättesaadavad siit:

http://klient.hendrikson.ee/R2nilinn/R2nilinnaYP_eskiis_jaan2012.7z

Palun andke märku, kui materjalide kättesaamisega on probleeme!

Parimate soovidega ja tagasisidet oodates

Laura Uibopuu

Tel +372 7409 802

Mob +372 522 3121

E-post laura@hendrikson.ee

www.hendrikson.ee



Hendrikson & Ko



Hendrikson & Ko





MAANTEEAMET

Laura Uibopuu
Hendrikson & Ko OÜ
Raekoja plats 8
51004 Tartu
laura@hendrikson.ee

Teie 24.01.12 e-kiri

Meie 03.02.12 nr 15-2/12-00191/018

Koopia: lpmko@raad.tartu.ee

Ränilinna üldplaneeringu eskiis

Võttes aluseks Teeseaduse § 5 lg 2, § 10, § 13 lg 1 ja 2, § 17 lg 2, § 19 lg 2, § 25 lg 2, § 29 lg 3, § 36, § 37 ning Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173), kooskõlastab Maanteeamet Tartu linnas Ränilinna üldplaneeringu (edaspidi planeering) eskiislahenduse, mis külgneb põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 185,40-186,20 ning põhimaantee nr 3 Jõhvi-tartu-Valga km 138,35-138,60 järgmistel tingimustel:

1. planeeringu joonistele kanda eelprojekti T-3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee lõigus: Tartu-Elva km 137,0-159,3 (edaspidi eelprojekt) lahendus (joonised lisas). Eelprojekti lahendusest tulenevalt tuleb Laseri tänavast põhimaantee nr 3-ga paralleelne tänav, mis eeskätt teenindab põhimaantee nr 3 äärseid kinnistuid suletavate mahasõitude tõttu;
2. teede projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2002, 23, 303, edaspidi TPNN) tabelis 1.25 välja toodud maanteeäärsete vööndite mõju tase, elukeskkonna iseloomustus ja võimalused majanduslikuks kasutamiseks toob välja, et riigimaantee sanitaarkaitsevööndis inimese elamine ja puhkamine on tervisele ohtlik. Põhimaantee sanitaarkaitsevööndi ulatus TPNN tabel 1.26 ja 1.5 järgi on 300 m. Sellesse alasse on soovitatav mitte ette näha inimeste puhkamiseks ja elamiseks mõeldud tegevusi, kuna on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ning planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas;
3. planeeringu joonistele kanda põhimaantee teekaitsevöönd, mis Teeseaduse § 13 lg 2 järgi on 50 m äärmise sõiduraja teljest ning sanitaarkaitsevöönd;
4. planeeringus näidatud peale- ja mahasõitude keeluala pikendada kogu planeeringuala põhimaanteedega külgnevas lõigus. Selles lõigus on lubatud vaid eelprojektidega ette nähtud peale- ja mahasõitude rajamine. Hetkel planeeringus näidatud peale – ja mahasõitude keeluala liigutada maanteele lähemale, kuna võib tekitada eksitavat arusaama (joon kaugel põhimaanteedest);
5. planeeringus sätestada põhitänavale lubatud mahasõitude arv, et vältida igale kinnistule mitme mahasõidu rajamist. Hea lahendusena võiks üks mahasõit teenindada vähemalt 2 põhitänavaga külgnevat kinnistut;
6. põhimaantee nr 2 projektis on ala nr 12 ja 13 nähtud ette teemaana, hetkel planeeringus ärimaana. Planeeringu lisa 4 – Tartu, Ränilinna linnaosa üldplaneeringu liikluse mõjud toob välja samuti soovitusena, et *alad nr 11 ja 12 peaks jääma haljastuse ning vajadusel korrald miiratõkete jaoks*. Korrigeerida;

Pärnu mnt 463a
10916 TALLINN

Tel +372 611 9300
Faks +372 611 9360
E-post: info@mnt.ee

Kodulehekülg: www.mnt.ee
Registrikood 70001490



7. Maanteeamet juhib tähelepanu Planeerimisseaduse § 10 lg 5 *detailplaneeringu koostamist korraldab kohalik omavalitsus*. Sellest tulenevalt planeeringu kooskõlastamise avaldus teha Tartu Linnavalitsusel;
8. planeering kooskõlastada Maanteeametiga.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Tagger

Planeeringute osakonna juhataja

Lisad: Väljavõte eelprojekti T-3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee lõigus: Tartu-Elva km 137,0-159,3
krundijaotuskavast (2 faili dgn ja pdf)

Kaarel Lääne, 740 8122

Kaarel.Laane@mnt.ee



DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

| FAILI NIMI | FAILI TÜÜP | FAILI SUURUS |
|--|--------------------|--------------|
| Maanteeamet kiri_Template_12-00191_018.doc | application/msword | 76288 B |
| 8_5_1_land_2000.pdf | application/msword | 2276287 B |
| 8_5_1_land_2000.dgn | application/msword | 108544 B |

ALLKIRJASTAJAD

| nr. | NIMI | ISIKUKOOD | AEG |
|-----|--------------|-------------|---------------------|
| 1. | TÖNIS TAGGER | 36409160239 | 03.02.2012 14:59:09 |

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI KEHTIB

ROLL/RESOLUTSIOON

Planeeringute osakonna juhataja

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

Tallinn, 10916, Eesti

4D40 36C9 (1296053961)

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA AVALIKU VÕTME LÜHEND

ESTEID-SK 2007

48 06 DE BE 8C 87 57 95 80 78 63 FA 9C 23 2B 2B A0 3A 18 75

KEHTIVUSKINNITUSE SÕNUMILÜHEND

77 9C 07 A8 4C C7 EC 34 A7 1D A6 A1 4A 21 12 51 6F D8 BC 20

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.



Lisa 10: Kirjavahetus AS Eesti Raudteega

From: Laura Uibopuu [mailto:laura@hendrikson.ee]

Sent: Friday, January 27, 2012 11:55 AM

To: 'raudtee@evr.ee'

Subject: Tartu Ränilinna linnaosa üldplaneeringust

Tere

Tartu Linnavalitsus on algatanud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamise, OÜ Hendrikson & Ko osaleb üldplaneeringu koostamisel konsultandina. Üldplaneering on eskiislahenduse koostamise staadiumis. Praeguseks välja töötatud lahendusega tehakse üldplaneeringus ettepanek Variku rongipeatuse nihutamiseks (tähistatud planeeringu joonisel). Ettepaneku põhjenduseks on üldplaneeringu realiseerumisel Ränilinnas oluliselt kasvav elanike hulk, samuti kavandatakse üldplaneeringu alale 4 ostukeskuse rajamist. Palume Teiepoolset seisukohta Variku peatuse nihutamise ettepaneku osas.

Planeeringu joonis on leitav:

http://klient.hendrikson.ee/R2nilinn/ranilinn_eskiis_20120126_EestiRaudteele.pdf

Tagasisidet oodates

Laura Uibopuu

Tel +372 7409 802

Mob +372 522 3121

E-post laura@hendrikson.ee

www.hendrikson.ee



Hendrikson & Ko



Hendrikson & Ko





Lp Laura Uibopuu
OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
51004 TARTU

Teie: 27.01.2012 nr
Meie: 03.02.2012 nr 4-1.3.1/219-I-1

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiis

AS EVR Infra tutvus OÜ Hendrikson & Ko töö «Ränilinna linnaosa üldplaneering» esialgse eskiislahenduse joonisega nr 1.

Juhime Teie tähelepanu alljärgnevatele raudteest tulenevatele asjaoludele:

1. AS EVR Infra majandustegevuse mõistes paikneb Teie tööga piirnev Tartu-Valga raudtee jaamadevahelisel alal, kus rongide perspektiivseks sõidukiirusteks on arvestatud 160 km/h;
2. Lisaks on perspektiivselt kavas raudtee teise peatee rajamine olemasolevast raudteest Raudtee tänava poolsele küljele, st uus raudtee tuleb Teie planeeringule lähemale kui olemasolev;
3. Variku peatuskoht on likvideeritud.
4. Uut elamuala raudtee kaitsevööndisse mitte planeerida. Arvestada, et Ülenurme vallas paikneva Tartu-Valga raudtee kaitsevöönd on 50 m äärmisest rööpast. Kaitsevöönd arvestada planeeritavast raudteest;
5. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Lisas 1 toodud tingimustega.

Lugupidamisega

Arvo Smiltinš
juhatuse liige-infrastruktuuridirektor

Lisa 1: AS EVR Infra kooskõlastuse sisu planeeringute koostamisel ja olemasolevate ehitiste ehitamisel (2-el lehel).

Imbi Salmistu 6 158 514

AS EVR Infra
Toompuiestee 35, 15073 Tallinn. Registrikood 11575838
Tel 615 8501, faks 615 8519, e-post infra@evr.ee



Lisa 1

AS EVR Infra kooskõlastuse sisu planeeringute koostamisel ja olemasolevate ehitiste ehitamisel

Järgida tuleb õigusaktides sätestatud nõudeid raudtee sihtotstarbelise tegevuse ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks:

- Euroopa parlamendi ja nõukogu direktiiv 2002/49/EÜ, 25. juuni 2002, mis on seotud keskkonnamüra hindamise ja kontrollimisega;
- Raudteeseadus;
 - Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.detsembri 2007 määrus nr 99 „Tehnilise Järelevalve Ameti põhimäärus”;
 - Teede- ja sideministri 9. juuli 1999 määrusega nr 39 kinnitatud „Raudtee tehnikasutuseeskiri“ (RTL 1999, 127,1773; 2001, 129,1879; 2000, 54,836);
- SNIP 2.07.01-89 „Stroitelnoje normo i pravila. Gradostroitelstvo. Planirovka i zastroika gorodskih i selskih poselenii.”;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (22.02.2005)
- Ehitusseadus (15. 05. 2002);
- Planeerimisseadus (13. 11. 2002);
- Seadmete energiatõhususe seadus (RT I 2003, 78, 525);
- Rahvatervise seadus (RT I 1995, 57, 978)
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.(RTL 2002, 62, 931).

Ehitise omanik on kohustatud ehitama vastavalt ehitusseaduse § 3. Sh ehitises võib olla selle kasutajate poolt tajutav müra tasemel, mis ei ohusta inimese elu ega tervist ning võimaldab rahuldavates tingimustes elada või töötada.

Tulenevalt ehitusseaduse §19 lg4 on võimalik kohalikul omavalitsusel kehtestada valla/linna ehitusmääruses ehitisele arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused (PlanS §5, EhS §19 lg4).

Piirangud ehitamisel raudtee kaitsevööndisse või sellega piirnevale alale:

Raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust.

Isik, kes soovib kavandada ehitist raudtee kaitsevööndisse kohustub enne planeeringu koostamisele või projekteerimisele asumist taotlema raudteeinfrastruktuuri ettevõtjalt (AS-lt EVR Infra) tehnilised tingimused ja neid järgima.

Raudtee kaitsevööndis on keelatud tegevused, mis seavad ohtu nähtavuse kaitsevööndis:

- hoonete ja rajatiste ehitamine,
- seadmete ja materjalide ladustamine ja paigaldamine,
- kõrghaljastuse rajamine.

Raudtee kaitsevööndis tuleb järgmised tööd kooskõlastada raudteeinfrastruktuuri ettevõtjaga (AS EVR Infra):

- maaparandussüsteemide rajamine,
- maavara kaevandamine,
- kaevamistöõde teostamine,
- metsaraie ja muud looduskeskkonda muutvad tööd,
- kergestisüttivate ainete ja lõhkeainete tootmine ja ladustamine,
- hoonete, tehnovõrgu ja –rajatiste ehitamine,
- olemasolevale ehitisele juurdeehituse kavandamine.

Nende tingimuste täitmist peab kontrollima planeeringu koostaja, projekteerija ja KOV ehitusjärelvalve käigus - projekteerimistingimuste, kirjaliku nõusoleku ja ehitusloa väljastamisel.

Projekteerimise käigus tuleb lahendada müra probleemid. Nii müra kui vibratsiooni normatiivide ületamisel ehitises peab omanik rakendama oma elukeskkonna tagamiseks meetmeid, et ohtu vähendada: müratõkked, mitmekordsed aknaklaasid jms.

Müra või vibratsiooni osas teostada ekspertiis ja tellida keskkonnamõju hindamine.

Raudteekaitsevööndis oleva ehitise või ehitamise ohutuse kohustus raudtee naabruses on ehitise omanikul. Olemasoleva raudtee kaitsevööndisse planeeritava kinnisasja omaniku kulude hüvitamise kohustus ei lasu raudtee valdajal.



Lisa 11: Kirjavahetus Tartu Linnavalitsusega

From: Liisa Unt [mailto:Liisa.Unt@raad.tartu.ee]
Sent: Friday, January 27, 2012 2:50 PM
To: pille@hendrikson.ee; laura@hendrikson.ee
Cc: Indrek Ranniku; Mati Raamat; Peep Margus
Subject: Fw: Ränilinna märkused - nii palju kui meelde jäi - TÄIENDAGE!

Siin meie märkused Ränilinna üldplaneeringu kohta lähtudes 25.01.2012. a koosolekust. Tervitustega,
Liisa

----- Edastanud Liisa Unt/LPMKO/Tartu ----- 27.01.2012 14:27 -----

Liisa Unt/LPMKO/Tartu
25.01.2012 16:36

Indrek Ranniku/LPMKO/Tartu, Mati
Kellele Raamat/LPMKO/Tartu, Peep
Margus/LPMKO/Tartu

Koopia

Teema Ränilinna märkused - nii palju kui meelde jäi -
TÄIENDAGE!

Planeeringu nimi määrata planeeringuala ümbritsevate tänavate järgi.

Fikseerida seletuskirjas, et detailplaneeringute koostamisel juhul kui detailplaneeringu lahendus erineb oma mahult üldplaneeringus sätestatavaga tuleb läbi viia liikluse tekke ja parkimise nõudluse analüüs.

Seletuskirjas näidata parkimiskohtade arvutuskäik (kasutatud normatiiv ja funktsioon) iga ala kohta. Kui alal on mitu funktsiooni siis kõigile eraldi.

Normatiiv määrata lähtudes IB Stratum OÜ 2008 a tööst nr "Tartu linna parkimishormide määramine" (dokumendi lõpus on ka failid)

<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/0/AEC6210D97F13973C225780400483847>

Kristalli tänava ühendamine äripiirkonna tänavatevõrguga sõiduteena ei ole hea lahendus, kuna tekitab elurajoonist läbisõidu. Leida keskväljakule ja tema juurdepääsudele lahendus, mis oleks atraktiivne ja elukeskkonda rikastav.

Planeeringu rakendamise ehitusjärjekorrad tuua välja vastavalt Stratumi ränilinna jaoks tehtud uuringule (uuring ise panna kogu mahus lisade kausta).

Tuua välja, et ala 4 realiseerimise eelduseks on kõigi liiklusanalüüsis esitatud objektide väljaehitamine.

Rohelise võrgustiku toimimise eesmärgil tuleb Raudtee tänava äärde kavandada, kas tänavahaljastus või haljasmaad. Võib olla oleksime siis 20% vähendamisega 15 peale nõus kui ka ringtee äärde kogujatee vahele näidataksegi haljasmaa.

Tänavamaade laiuse arvestamisel tuleks nii ehk nii lähtuda sellest, et tänavad on haljastusega (puude või põõsasterivid, alleed, vmt). Ja muidugi maapealsed parklad peavad olema haljastusega liigendatud 20 kuni 40 kohalisteks osadeks.



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Hendrikson & Ko OÜ
Raekoja plats 8
51004 TARTU

Teie 16.02.2012 nr 1888/12
Meie 19.03.2012 nr 9-3.2/ÜP-11-001

**Ränilinna linnaosa üldplaneeringu
eskiislahenduse korrigeerimine**

Palume planeeringulahendust eskiislahenduse avalikustamiseks korrigeerida, arvestades järgnevaid märkusi:

1. Keskusemaad ja ala 4 ühendav telg kavandada jalakäijatele ja jalgratturitele liiklemiseks ilma mootorsõidukite liiklusega (teha eraldi vastav leppemärk).
2. Planeeringuga määrata lubatud suurimaks korruselisuseks kuni 3 korrust. Juhul kui arhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamise käigus ilmneb vajadus viadukti poolisel alal korruselisust tõsta, tehakse seda hilisemalt (enne joonise väljaprintimist). Sama võib tulla kaalumisele keskväljaku piirkonna osas.
3. Ala 2 sees olevate eramute sissepääs lahendada otstarbekamalt.
4. Planeeringu seletuskirjas sätestada läbivalt, et suurte lagedate avaparklate rajamine on keelatud.
5. Planeeringus parandada tänavate liigitus, võttes aluseks EVS 843:2003 ja linna üldplaneeringu. Planeeringuga määrata, et kvartalite sisse rajatavad avalikult kasutatavad tänavad tuleb maa-alast detailplaneerimise käigus lahti kruntida ja üle anda linnale.
6. Näidata kaitsehaljastuse maa raudtee kaitsevööndi ulatuses. Täiendada skeemi 3.4.1 ribapargiga.
7. Liiklusuuringu koostajal palume täpsustada, kas ja millisel moel on liiklusanalüüsi seisukohalt arvestatud Kulli tn 1 ja Kulli tn 1T ning Raja 24 krundi detailplaneeringutega. Kehtestatud planeeringud on kättesaadavad Tartu linna kodulehel.

Edasisel planeeringu koostamise käigus arvestada järgmiste märkustega:

8. Kaaluda rohekoridori ja terviseraja asetuse ning laiuse otstarbekamat kulgemist teede ja tänavate suhtes. Planeeringus käsitleda teeületuste teemat ning seada tingimused ohutute lahenduste rajamiseks.
9. Planeeringu seletuskirjas käsitleda mänguväljakute kavandamist.
10. Tehnovõrkude asukohad ja nendega varustamine täpsustada edasisel planeerimisel.
11. Täiendada ostukeskuste ja suuremate toidupoodide paiknemist Tartus (Lisa 3).
12. Täiendada meetmeid säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks (ptk 3.7).

Palume märkustele vastavalt korrigeeritud planeeringu esitada osakonnale avaliku arutelu korraldamiseks. Planeeringu materjalid on kättesaadavad planeeringu korraldaja käest.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Ahven

Raekoja plats 3
51003 TARTU

tel 736 1242, faks 736 1164
reg kood 75006546

www.tartu.ee
lpmko@raad.tartu.ee



Juhataja

Jaanika Koppel 736 1259
jaanika.koppel@raad.tartu.ee

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

| FAILI NIMI | FAILI TÜÜP | FAILI SUURUS |
|--|--------------------------|--------------|
| Linnaplaneerimise_ ja_ maakorralduse_ osakond_ Kiri_ 20120319_ UP_ -11-001.pdf | application/octet-stream | 37513 B |

ALLKIRJASTAJAD

| nr. | NIMI | ISIKUKOOD | AEG |
|-----|-------------|-------------|---------------------|
| 1. | URMAS AHVEN | 36103172724 | 19.03.2012 12:55:57 |

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI KEHTIB

ROLL/RESOLUTSIOON

Juhataja

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

4D22 DC06 (1294130182)

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA AVALIKU VÖTME LÜHEND

ESTEID-SK 2007

48 06 DE BE 8C 87 57 95 80 78 63 FA 9C 23 2B 2B A0 3A 18 75

KEHTIVUSKINNITUSE SÕNUMILÜHEND

37 DE DA 82 4D C7 22 33 87 98 A1 C5 9C EC EC AE 9F E7 52 2C

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.