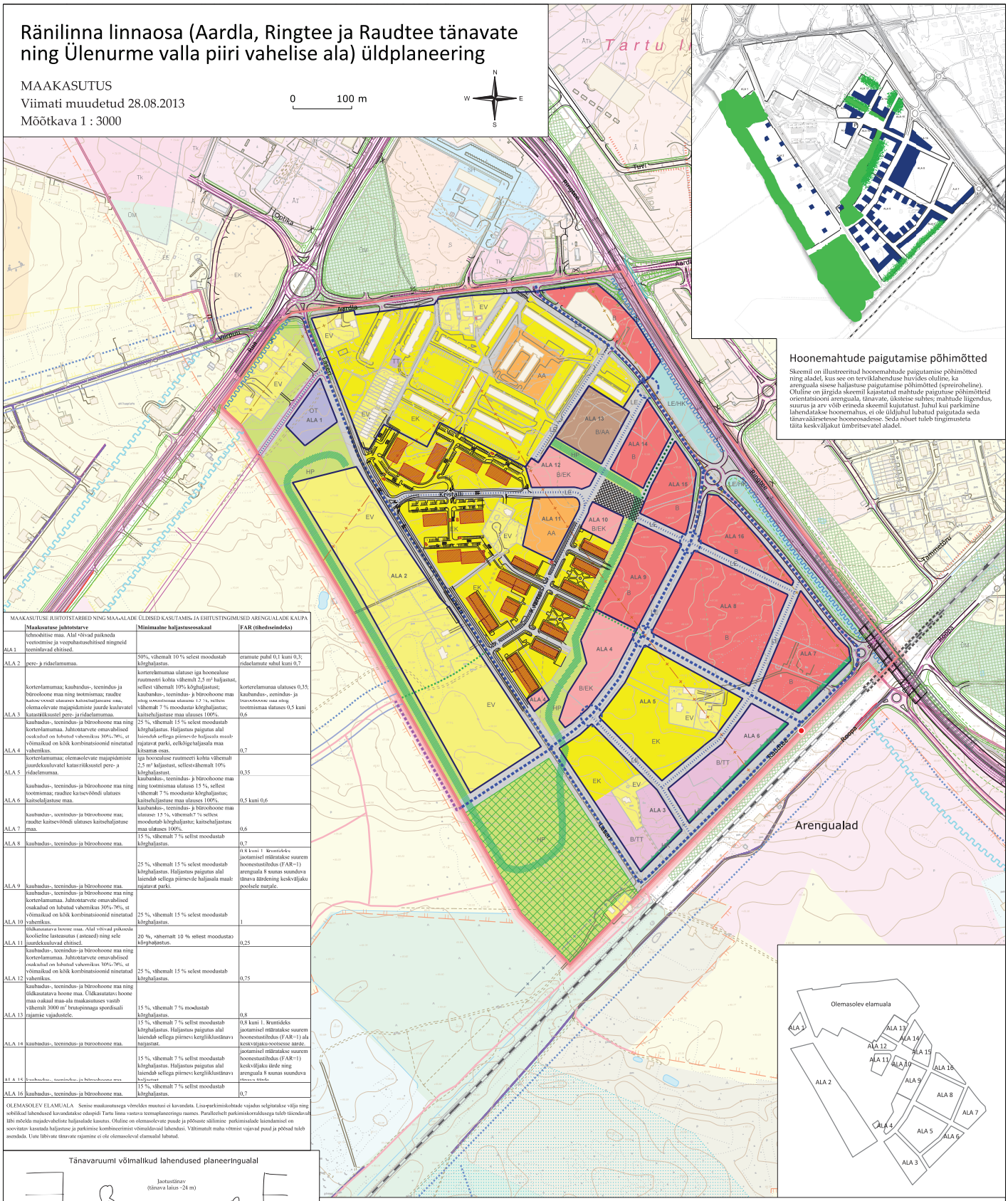
Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneering

MAAKASUTUS
Viimati muudetud 28.08.2013
Mõõtkava 1 : 3000

0 100 m

N W E S



Hoonemahtude paigutamise põhimõtted

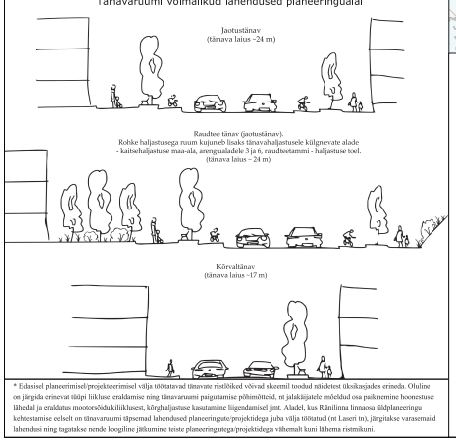
Skeemil on illustreeritud hoonemahtude paigutamise põhimõtted ning aladel, kus see on tervikluhenduse huvides oluline, ka arenguala sisese haljastuse paigutamise põhimõtted (spreiroheline). Oluline on järgida skeemil kajastatud mahtude paigutuse põhimõtteid orientatsiooni arenguala, tänavate, üksteise suhtes; mahtude liigendus, suurus ja arv võib erineda skeemil kujutatust. Juhul kui parkimine lahendatakse hoonemahus, ei ole üldjuhul lubatud paigutada seda tänavaäärsetesse hooneosadesse. Seda nõuet tuleb tingimusteta täita keskväljakut ümbritsevatel aladel.

MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED NING MAA-ALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED ARENGUALADE KAUPA

	Maakasutuse juhtotstarve	Minimaalne haljastusesosakaal	FAR (tihedusendeks)
ALA 1	tehnohiitse maa. Alal võivad paikneda veetoatmise ja veepuhastusehitised ningneid teeninlavad ehitised.		
ALA 2	pere- ja ridaelamumaa.	50%, vähemalt 10 % selest moodustab kõrghaljastus.	eramute puhul 0,1 kuni 0,3; ridaelamute suhul kuni 0,7
ALA 3	korterelamumaa; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa; raudtee kaitseviöönd ulatuses kaitsehaljastuse maa, olemasolevate majapidamiste juurde kuuluvatel katastriüksustel pere- ja ridaelamumaa.	korterelamumaa ulatuses iga hoonealuse ruutmeetri kohta vähemalt 2,5 m² haljastust, sellest vähemalt 10% kõrghaljastus; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa ulatuses 15 %, sellest vähemalt 7 % moodustab kõrghaljastus; kaitsehaljastuse maa ulatuses 100%.	korterelamumaa ulatuses 0,35; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa ulatuses 0,5 kuni 0,6
ALA 4	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa ning korterelamumaa. Juhtotstarvete omavahelised osakaalud on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimaikud on kõik korbinatsioonid ninetatud vahemikus.	25 %, vähemalt 15 % selest moodustab kõrghaljastus. Haljastus paigutus alal laiendab sellega piirnevde haljasala maalrajatavat parki. eelkõige/haljasala maa kitsamas osas.	0,7
ALA 5	korterelamumaa; olemasolevate majapidamiste juurdekuuluvatel katastriüksustel pere- ja ridaelamumaa.	iga hoonealuse ruutmeeti kohta vähemalt 2,5 m² haljastust, sellestvähemalt 10% kõrghaljastust.	0,35
ALA 6	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa ning tootmismaa; raudtee kaitseviöönd ulatuses kaitsehaljastuse maa.	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa ulatuses 15 %, sellest vähemalt 7 % moodustab kõrghaljastus; kaitsehaljastuse maa ulatuses 100%.	0,5 kuni 0,6
ALA 7	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa; raudtee kaitseviöönd ulatuses kaitsehaljastuse maa.	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ulatuses 15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus; kaitsehaljastuse maa ulatuses 100%.	0,6
ALA 8	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus.	0,7
ALA 9	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa.	25 %, vähemalt 15 % selest moodustab kõrghaljastus. Haljastus paigutus alal laiendab sellega piirnevde haljasala maalrajatavat parki.	0,8 kuni 1. Kruntidekes jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) arenguala 8 suunas suunduva tänava äärdening keskväljaku poolsele nurgale.
ALA 10	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa ning korterelamumaa. Juhtotstarvete omavahelised osakaalud on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimaikud on kõik korbinatsioonid ninetatud vahemikus.	25 %, vähemalt 15 % selest moodustab kõrghaljastus.	1
ALA 11	üldkasutatava hoone maa. Alal võivad paikneda koolielne lasteaastus (asteaed) ning sele juurdekuuluvad ehitised.	20 %, vähemalt 10 % sellest moodustab kõrghaljastus.	0,25
ALA 12	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa ning korterelamumaa. Juhtotstarvete omavahelised osakaalud on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimaikud on kõik korbinatsioonid ninetatud vahemikus.	25 %, vähemalt 15 % selest moodustab kõrghaljastus.	0,75
ALA 13	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa. Üldkasutatav hoone maa oakaal maa-ala maakasutuses vastab vähemalt 3000 m² brutopinnaga spordisaali rajamise vajadustele.	15 %, vähemalt 7 % moodustab kõrghaljastus.	0,8
ALA 14	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellst moodustab kõrghaljastus. Haljastus paigutus alal laiendab sellega piirnevc kergliiklustänava haljastust.	0,8 kuni 1. Kruntidekes jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) ala keskväljaku-voonisesse äärde.
ALA 15	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellst moodustab kõrghaljastus. Haljastus paigutus alal laiendab sellega piirnevc kergliiklustänava haljastust.	jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskväljaku äärde ning arenguala 8 suunas suunduva tänava äärde.
ALA 16	kaubandus-, teenindus-ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellst moodustab kõrghaljastus.	0,7

OLEMASOLEV ELAMUALA Senise maakasutusega võrreldes muutusi ei kavandata. Liiga-parkimiskohtade vajadus selgitatakse välja ning sobivad lahendused kavandatakse edaspidi Tartu linna vastava teemaplaneeringu raames. Paralleelselt parkimiskorraldusega tuleb tähendavalt läbi mõelda majadevaheliste haljasalade kasutus. Oluline on olemasolevate puude ja põõsaste säilimine parkimisalade laiendamisel on soovitatav kasutada haljastuse ja parkimise kombineerimist võimaldavaid lahendusi. Vältimatult maha võimist vajavad puud ja põõsad tuleb asendada. Uute läbivate tänavate rajamine ei ole olemasoleval elamualal lubatud.

Tänavaruumi võimalikud lahendused planeeringualal



* Edasised planeerimisel/projekteerimisel võija töötatavad tänavate ristlõikel võivad skeemil toodud näidetest tõsisikasjades erineda. Oluline on järgida erinevat tüüpi liikluse eraldamise ning tänavaruumi paigutamise põhimõtteid, et jätkäsjätete mõeldud osa paikneminne hoonestuse lähedal ja eraldatus mootorsõidukiliikluset, kõrghaljastuse kasutamine liigendamisel jne. Aladel, kus Ränilinna linnaosa üldplaneeringus kehtestamise eelselt on tänavaruumi täpsemad lahendused planeeringute/projektidega juba välja töötatud (nt Laseri tn), järgitakse varasemaid lahendusi ning tagatakse nende loogiline jätkumine teiste planeeringutega/projektidega vähemalt kuni lähema ristmikuni.

Legend

Ränilinna üldplaneeringuga kavandatavad maakasutuse juhtotstarbed ja arengud

- EV Pere- ja ridaelamumaa-ala
- EK Korterelamumaa-ala
- AA Üldkasutatava hoone maa-ala
- B Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala
- B/EK Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa-ala
- B/AA Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa-ala
- B/TT Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa-ala
- TT Tootmismaa-ala
- OT Tehnoehitise maa-ala
- HP Haljasala maa-ala
- LE Teemaa-ala
- LE/HK Liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maa-ala
- HP Kaitsehaljastuse maa-ala
- Keskväljak, mootorsõidukivaba ala
- OL.ol. haljastuse säilitamise ala
- Ringristmik või kanaliseeritud pööretega ristmik
- Terviseraja võimalik paiknemine
- Jaotustänav (tänava laius ~24 m)
- Kõrvaltänav (tänava laius ~17 m)
- Kergliiklustänav
- Kergliiklus-läbipääs
- Täiendava teelõigu vajadus Ülenurme vallas (vt seletuskiri ptk 3.2)
- Planeeritud teemaa-ala kus ei tohi olla peale- ega mahasõite
- Arenguala piir
- Variku raudteepeatuse nihutamise ettepanek

Liiklus

- Tee või tänava serv
- Kruusakattega tee või tänav
- Pinnastee
- Jalgrada
- Kõnnitee
- Raudtee
- Raudtee kaitsevöönd
- Maantee kaitsevöönd
- Maantee sanitaarkaitsevöönd

Tartu ümbersõidu ja Jõhvi - Tartu - Valga mnt tehniline projekt (2008)

- Sõidutee või -raja serv
- Jalg- ja jalgrattatee serv
- Äärekivi
- Likvideeritav mahasõit

Muud leppemärgid

- Planeeringuala piir
- Omavalitsusüksuse piir
- Olemasoleva katastriüksuse piir
- OL.ol. elu- või ühiskondlikhoone
- OL.ol. kõrval- või tootmishoone
- Nõlv
- Maaparandusobjekt
- Kõrgusjoon ja -punkt
- Hoonestusala kehtestatud DP lahendusest
- Sõidutee serv kehtestatud DP lahendusest
- Teekattemärgid kehtestatud DP lahendusest

Kavandatav maakasutus planeeringuala ümbritsevatel aladel

Tartu linna üldplaneering (2005)
(Näidatud väljaspool planeeringuala)

- EE Väikeelamute maa
- EK Korruselamute maa
- S Segahoonestusala
- Ä Teeninduettevõtete maa
- Ät/Äk Väike- ja äriettevõtete maa/kahjuliku välismõjuga väike- ja äriettevõtete maa
- T/Tk Tööstusettevõtete- ja laidude maa/ kahjuliku välismõjuga tööstusettevõtete- ja ladude maa
- SH Haridus- ja teadushoonete maa
- SÜ Muu ühiskondlike hoonete maa
- ÜM Üldkasutatavate haljasalade maa
- R Riigikaitsemaa
- RD Raudteemaa
- Looduslik haljasala, tänavahaljastus või olstarbeta/kasutuseta haljasmaa
- Ettepanekud haljasmaade rajamiseks, sh tänavahaljastuse rajamiseks üldmaa juhtfunktsiooniga maa

Kaardi koostamisel on kasutatud Tartu linnavalitsuselt saadud andmeid:
Tartu linna üldplaneeringu (2005),
Ränilinna üldplaneeringu eskiis (2004), aluskaart,
Raudtee 11ls krundi detailplaneering (2006),
Raudtee 114a krundi detailplaneering (2007),
Lisaks on kaardile kantud Maanteeametilt E263 Tallinn-Tartu-Võru Luhamaa maantee Tartu ümbersõidu ja T-3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee (km 137,0 - 199,3)tehnilisele projektide (2008), Põllumajandusameti maaparandusüsteemide (01.2011) ja Ülenurme valla üldplaneeringu (30.02.2009) andmeid.

Ülenurme valla üldplaneering (2009)

- Planeeritud elamumaa
- Planeeritud sotsiaalmaa
- Planeeritud tootmis- ja ärimaa
- Planeeritud looduslik roheala
- Planeeritud maatulundusmaa
- Säiluv väärtuslik põllumaa
- Planeeritud kergliiklustee
- Planeeritud avalikult kasutatav juurdepääsutee
- Planeeritud avalikult kasutatav kogujatee
- Avalikult kasutatav teo seisuga 2007
- Planeeritud teemaa-ala kus ei tohi olla peale- ega mahasõite
- Planeeritud lasteplevakodu
- Olemasolev tiheasustusala
- Kavantatud kompaktse hoonestusega ala (tiheasustusala)

Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneering			
Koostaja	TARTU LINNAVALITSUS		
Joonis	Maakasutusplaan		
Mõõtkava	1 : 3000	Joonis nr	1
Staadium Planeering		Kehtestatud:	
Konsultant-koostaja	Hendrikson & Ko http://www.hendrikson.ee		