

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

PLANEERIMISETTEPANEKU 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 2013

Sisukord

SISSEJUHATUS. ÜLEVAADE PROTSESSIST.....	3
MÕISTETE KÄSITLUS.....	4
1. PLANEERINGULAHENDUSE ALUSED	7
1.1 ÜLEVAADE OLEMASOLEVAST OLUKORRAST NING PLANEERINGUALA SEOSSED LÄHIALADEGA.....	7
1.2 RÄNILINNA LINNAOSA PIKAAJALISED ARENGUESMÄRGID.....	8
2. RÄNILINNA LINNAOSA RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED	9
3. RÄNILINNA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU LAHENDUS.....	11
3.1 ARHITEKTUURNE KONTSEPTSIOON JA HOONESTUSTIHEDUS.....	11
3.2 TÄNAVAVÕRK JA PARKIMINE	15
3.3 ROHEVÕRGUSTIK JA HALJASALAD.....	21
3.3.1 Haljasalade funktsionaalne ühendamine sõiduteega lõikumisel.....	24
3.4 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVETE KAVANDAMINE NING MAA-ALADE KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED JUHTOTSTARVETE KAUPA.....	26
3.4.1 Pere- ja ridaelamumaa-ala.....	28
3.4.2 Kortere lamumaa-ala.....	28
3.4.3 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa-ala.....	28
3.4.4 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala	29
3.4.5 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa-ala.....	29
3.4.6 Üldkasutatava hoone maa-ala.....	30
3.4.7 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa-ala	30
3.4.8 Tehnoehitise maa-ala	30
3.4.9 Tootmismaa-ala.....	31
3.4.10 Haljasala maa-ala.....	31
3.4.11 Teemaa-ala.....	31
3.4.12 Liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maa-ala	32
3.4.13 Kaitsehaljastuse maa-ala.....	32
3.5 TEHNOVÕRGUD	32
3.5.1 Vee- ja kanalisatsioonivõrgud.....	32
3.5.2 Kaugküttevõrk.....	34
3.5.3 Gaasivõrk.....	38
3.5.4 Elektrivõrk.....	38
3.5.5 Sidevõrk.....	39
4. MEETMED SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD ARENGU TAGAMISEKS NING TURVALISE LINNARUUMI KUJUNDAMISEKS	40
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	42
5.1 PLANEERINGU ELLUVIIMISE EELDUSED	42
5.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUS JA MINIMAALSED VÕIMALIKUD DETAILPLANEERINGU ALAD	42
5.3 ARHITEKTUURIKONKURSI NÕUDEGA ALAD	43
5.4 SEIRE JA TEISTE ARENGUDOKUMENTIDE TÄIENDAMISE VAJADUS	43
LISAD	45
LISA 1 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE.....	45



Sissejuhatus. Ülevaade 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 tänava, Petseri raudtee, linna piiri ning Aardla tänavaga (skeem algatamisotsuse juures, vt kaustast „Lisad ja 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 esindaja. Tartu Linnavalitsusest osalesid Ränilinna üldplaneeringu koostamisel: Indrek Ranniku – planeeringuteenistuse juhataja, Liisa Unt – inseneriteenistuse spetsialist, Peep Margus – inseneriteenistuse spetsialist, Mati Raamat – linnainsener, Tiit Sild – linnaarhitekt, Tõnis Arjus - linnaarhitekt. Konsultantidena osalesid Pille Metspalu – OÜ Hendrikson & Ko üld- ja regionaalplaneeringute osakonna juhataja, Laura Uibopuu – OÜ Hendrikson & Ko üld- ja regionaalplaneeringute osakonna planeerija, Tiit Oidjärv – OÜ Hendrikson & Ko keskkonnamõtju hindaja, Märt Öövel – OÜ Hendrikson & Ko keskkonnamõtju hindaja Tanel Tuhal – arhitekt, Luhse&Tuhal OÜ. OÜ Tamme Arendust esindas Hannes Mäger.

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

Tähtsamad Ränilinna üldplaneeringu planeerimisettepaneku 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, 23.01.2012 – koosolekud linnavalitsuses, esialgse eskiislahenduse läbiarutamine ja täiendamine;

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

29.03.2012, 02.04.2012, 03.04.2012 ja 13.04.2012 – koosolekud linnavalitsuses, linnavalitsuse eskiislahenduse täiendamise ettepanekutega tutvumine ja nende läbiarutamine;

06.11.2012 – keskväljaku piirkonna lahenduse täpsustamine, tulenevalt linnavalitsuse 01.11.2012 kirjaga nr 9-3.2/ÜP-11-001 esitatud ettepanekust ning 03.04.2012 töökoosolekul kokku lepitud seisukohast keskväljaku suuruse osas.

Töögrupi poolt välja töötatud üldplaneeringu eskiislahendust täiendati selle avalikustamise tulemuste alusel. Üldplaneeringu eskiislahenduse ning KSH programmi avalik väljapanek toimus 23.04.-06.05.2012, avalik arutelu 18.05.2012. Avalikustamise tulemusel on eskiislahendust täiendatud lisas 15 toodud punktide alusel (vt kaustast „Lisad ja menetluskohustus“). Eskiislahenduse täiendamisega paralleelselt küsiti tingimusi tehnovõrkude valdajatelt. Täiendatud eskiislahenduse ning tehnovõrkude valdajatelt saadud tingimuste põhjal töötati välja planeerimisettepanek, mida täiendati linnavalitsuse esitatud märkuste kohaselt ning 6.11.2012 toimunud töökoosolekul kokku lepitu alusel. Viidatud dokumendid on leitavad kaustast „Lisad ja menetluskohustus“.

Planeering koosneb:

1. tekstiosast ehk seletuskirjast (käesolev dokument);
2. kaartidest (maakasutusplaan ning tehnovõrkude kaart).

Planeeringu juurde kuuluvad:

1. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruanne;
2. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lisad ja menetluskohustus. Sisaldab planeeringulahenduse väljatöötamisel aluseks olnud analüüsimaterjali ning teavet planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad on esitatud eraldi köidetena.

Mõistete käsitus

Arenguala – Ränilinna linnaosa üldplaneeringu mõistes tänavate ja teedega defineeritud ala, mille maakasutuse juhtotstarve võimaldab hoonestamist.

Arhitektuurne kontseptsioon – planeeringuala olemasoleva olukorra ja lähialade analüüsil põhinev terviknägemus planeeringualal kujundatavast linnakeskkonnast.

Jaotustänav – ühendab juurdepääse ja kõrvaltänavaid põhitänav(te)ga, kogudes piirkonnas tekkivat liiklust. Jaotustänaval võivad kulgeda ühistranspordiliinid. Jaotustänaval on kõnniteed, vajadusel sõiduteest eraldatud jalgteed. (EVS 843:2003 „Linnatänavad“)

Juhtotstarve - üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Kõrvaltänav – ligipääs jaotus- ja/või põhitänavalt ümbritsevale alale. Kõrvaltänaval on oluline sotsiaalne roll, see toimib olulise avaliku ruumina (EVS 843:2003 „Linnatänavad“).

Lähiala – planeeringualaga vahetult külgnev maa-ala.



Planeeringuala – planeeringuga hõlmata maa-ala, mille piires kavandatakse pikaajalist ruumilist arengut vastavalt planeerimisseadusele. Käesoleva planeeringu puhul on planeeringualaks Ränilinna linnaosa Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavatega ning Ülenurme valla piiriga piiritletud osa. Planeeringuala piir on Ränilinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani ning tehnovõrkude kaardil tähistatud helepunase puhverjoonega.

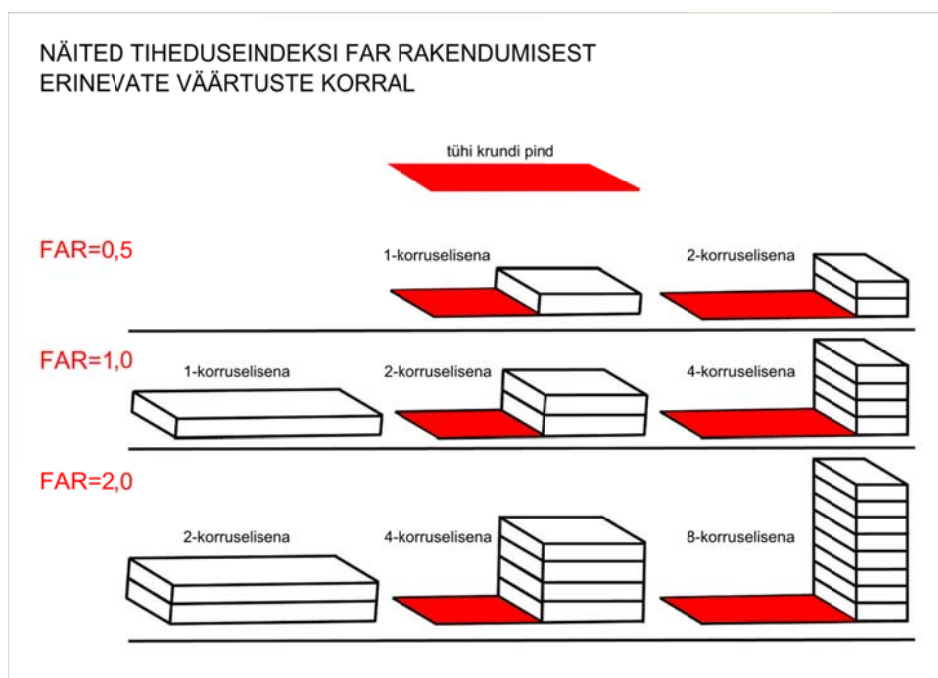
Ribapark – Ränilinna linnaosa üldplaneeringus käsitletakse ribapargina arengualade 12 ja 13, 10 ja 14, 4 ja 9 ning Raudtee 110a krundi detailplaneeringuala vahele kavandatud haljasala maa-ala (HP). Ribapark on lineaarse põhikujuga, planeeringuala erinevaid piirkondi läbiv ja ühendav park.

Rohevõrgustik – ökoloogiliste protsesside jätkuvuse seisukohalt olulistest looduslikest aladest moodustatud võrgustik. Rohevõrgustiku paiknemine Eestis on määratletud maakondlike teemaplaneeringutega „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Rohevõrgustiku piire täpsustatakse sageli üld- ja detailplaneeringute tasandil. Rohevõrgustik koosneb tugialadest ehk tuumaladest ning koridoridest ehk siduselementidest. Üldjuhul peavad rohevõrgustiku alad säilima looduslikuna.

Tiheduseindeks, FAR – tiheduseindeks illustreerib hoone(te) suletud brutopinna suhet (võttes arvesse hoone korruseid) krundi pindalasse. Lühend FAR tuleneb tiheduseindeksi ingliskeelsest vastest *floor area ratio*. Samatähenduslike mõistetena esinevad: „hoonestustihedus“, „hoonestustiheduse koefitsient“, „tihedus“. FAR esitab olukorda, kus hoone(te) korrused nõ laotatakse krundile. Kui FAR=1, siis on kogu krunt 1-korruselise mahuga kaetud. Kui FAR<1, siis jääb osa krundist 1-korruselise mahu alt vabaks. Kui FAR>1, siis on kogu krundi pindala kaetud kõrgema kui 1-korruselise mahuga.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringus on tiheduseindeksi arvutamisel võetud arvesse hoone(te) maapealsete korruste arv.

$FAR = \text{hoone(te) suletud brutopindala kõigi korruste peale kokku} / \text{krundi pindala}$



Vabaplaneeringuline struktuur – linnaehituslik hoonestusmuster, kus hooned pole reastatud sirgelt piki tänavaid, vaid paiknevad vabalt („rivotult“), mõnikord isegi otsaga tänava poole, moodustamata seega tänavafronti (D.Bruns ajakirjas Ehitaja 9(73) 2002).



1. Planeeringulahenduse alused

1.1 Ülevaade olemasolevast olukorrast ning planeeringuala seosed lähialadega

Olemasoleva olukorra ülevaadet ning planeeringuala seoseid lähialadega on kasutatud alusmaterjalina planeeringulahenduse väljatöötamisel. Peamiseks lähtepunktiks on, et kuna planeeringuala on ümbritsevatest aladest valdavalt eraldatud domineerivate liiklusmaastikega, kujundatakse planeeringualal välja terviklik, kohaliku keskuse ja teenindusega linnaosa. Samas on ühendus ümbritsevate alade ja ka kaugemate piirkondadega hea, mis võimaldab kavandada ka laiemat tagamaad vajavat maakasutust ning mahtusid. Olemasoleva olukorra ning planeeringuala lähiümbruse analüüsi tulemusena on jõutud järeldusele, et olemasolevate hoonestatud alade ruumimustrid on eriilmelised ja tihedused erinevad ega anna seega selget alust planeeritavale alale ühtse kontseptsiooni väljatöötamiseks. Tegurid, millest on lähtutud planeeringuala linnaehitusliku ja arhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamisel, on toodud ptk 3.1.

Planeeringuala Planeeringuala on valdavas osas hoonestamata. Hoonestatud alal planeeringuala põhjaosas ei ole välja kujunenud ühtset krundi- ja teedestruktuuri. Hoonestus planeeringuala põhjaosas koosneb valdavalt vabaplaneeringulist struktuuri järgivatest 5-korruselistest kortermajadest, mis on ehitatud 1970-ndate lõpus – 1980-ndate alguses. Tegemist on Nõukogudeaegsete tüüpprojekti järgi rajatud elamutega. Samas lähedal Aardla tänava ja Ringtee tänava ristmiku lähistel asub kohalik kaubanduskeskus, majade vahel lasteaed. Hoonestatud ala lääneosas jääb 1990-ndatel ehitatud ridaelamute grupp. Kortermajade vahel paiknevad pool-maalused 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 (vt kaustast „Lisad ja menetluskõrvaldokumentatsioon“).

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 jäätmaa-ilmeline 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 lisa 2 (vt kaustast „Lisad ja menetluskirjeldused“).

1.2 Ränilinna linnaosa 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.

Ränilinna linnaosa pikaajalised arengueesmärgid on:

- mitmekesiste funktsioonidega ning piisava elanikkonnaga linnaosa,
- toimiv 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. Ränilinna linnaosa ruumilise arengu põhimõtted

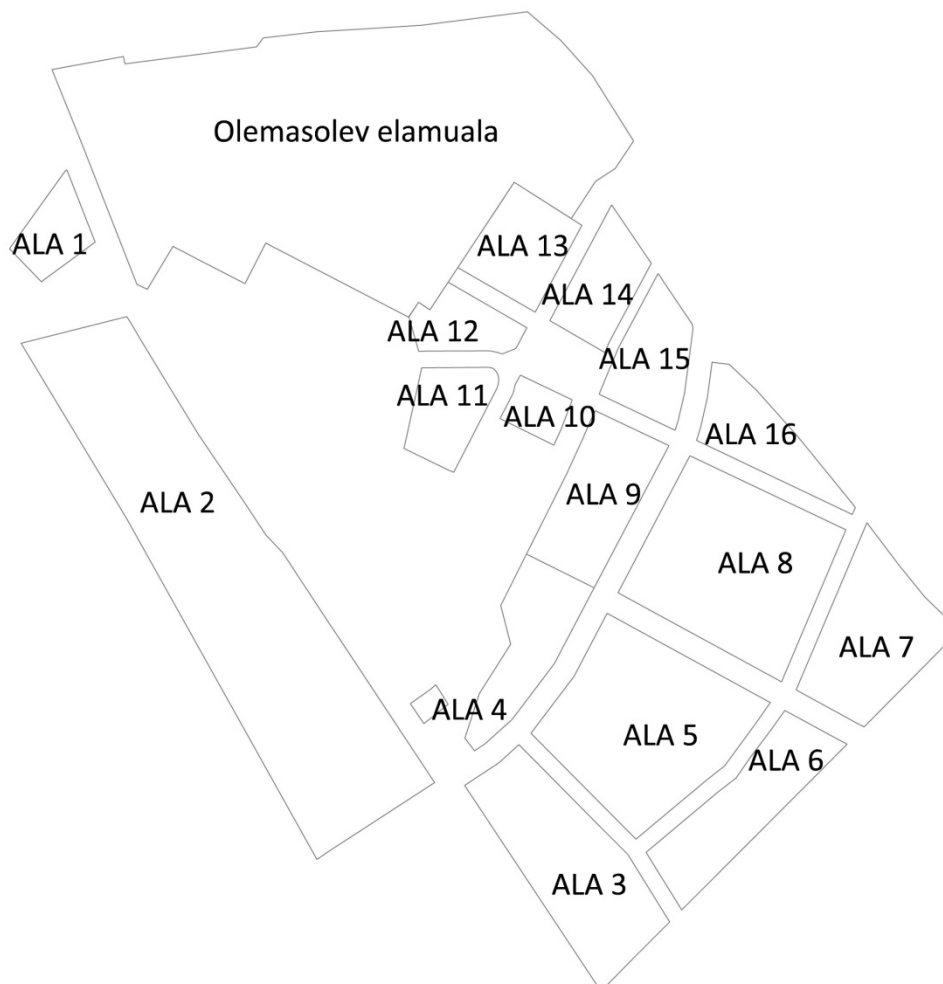
Ruumilise arengu põhimõtted annavad üldised suunised maakasutuse juhtotstarvete paigutamisel, pidades silmas seatud pikaajaliste arengueesmärkide täitmist. **Olemasoleval elamualal** (vt skeem 2.2.1)¹ senise maakasutusega võrreldes muutusi ei kavandata. Lisa-parkimiskohtade vajadus olemasoleval elamualal selgitatakse välja ning kavandatakse sobilikud lahendused edaspidi Tartu linna vastava teemaplaneeringu raames. Paralleelselt parkimiskorraldusega mõeldakse täiendavalt läbi majadevaheliste haljasalade kasutus. Parkimisalade vältimatu laiendamise vajaduse korral rajatakse mänguväljakud ühe võimaliku variandina olemasolevate pool-maa-aluste parklate katustele. Olemasolevate puude ja põõsaste säilimiseks olemasoleval elamualal kasutatakse parkimisalade laiendamisel haljastuse ja parkimise kombineerimist võimaldavaid lahendusi. Vältimatult maha võtmist vajavad puud ja põõsad asendatakse. Uusi läbivaid tänavaid olemasoleval elamualal ei rajata.

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 peetakse silmas vajadust vältida keskväljaku ning võimalikus kaubanduskeskuses kujuneva sisekeskkonna konkurentsi;
- **veetorni** maa-ala määratlemisel lähtutakse AS Tartu Veevärk seisukohtadest (vt kaustast „Lisad ja menetlusdokumentatsioon“ 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 rohelise 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 lähiste.

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

- 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 lähetele, eramud ja ridaelamud planeeringuala lääneossa, rohealade piirkonda;
- arvestatakse raudtee arenguperspektiiviga;
- maakasutustingimustega määratav minimaalne haljastuse osakaal lisandub käesoleva planeeringuga määratletud haljasala maale ning kaitsehaljastuse maale;
- suuri lagedaid avaparklaid ei rajata, parklad liigendatakse, paigutatakse hoonemahtu vmt.



Skeem 2.2.1: Olemasoleva elamuala ning Ränilinna üldplaneeringus määratletud arengualade paiknemine.



3. Ränlinna linnaosa üldplaneeringu lahendus

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, maakasutuse juhtotstarvete kavandamine ning edasiseks arendamiseks tingimuste seadmine põhinevad Ränlinna linnaosa pikaajalistel arengueesmärkidel ning ruumilise arengu põhimõtetel.

3.1 Arhitektuurne kontseptsioon ja hoonestustihedus

Arhitektuurne kontseptsioon Planeeringuala arhitektuurne ja linnaehituslik kontseptsioon annab linnakeskkonna kujundamise põhimõtted, millest tuleb lähtuda detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel, projekteerimistingimuste koostamisel ning arhitektuurikonkursi tingimuste seadmisel. Arhitektuurse kontseptsiooni, sh hoonemahtude paigutamise loogika, kõrgus- ja tiheduspiirangute väljatöötamisel on lähtutud inimõõtmelisusest ning võimalikest realistlikest tihedustest äärelinna piirkonnas. Planeeringuala hoonestatud osade ning lähiümbruse ruumimustrid on eriilmelised ja tihedused erinevad (vt ptk 1 ning lisad 1 ja 2), mistõttu ei ole hoonestatava ala jaoks olnud võimalik luua üheselt olemasoleval olukorral põhinevat kontseptsiooni.

Skeemil 3.1.2 on illustreeritud hoonemahtude paigutamise põhimõtted ning aladel, kus see on terviklahenduse huvides oluline, ka arenguala sisese haljastuse paigutamise põhimõtted. Järgitakse skeemil 3.1.2 kajastatud mahtude paigutuse põhimõtteid – mahtude orientatsiooni arenguala, tänavate, üksteise suhtes; mahtude liigendus, suurus ja arv võib erineda skeemil kujutatust. Juhul kui parkimine lahendatakse hoonemahus, ei paigutata seda üldjuhul tänaväärsetesse hooneosadesse. Seda nõuet täidetakse tingimusteta keskväljakut ümbritsevatel aladel.

Ränlinna linnaosa arhitektuurne ja linnaehituslik kontseptsioon:

Ränlinna linnaosa linnaehituslikeks põhielementideks on keskväljak ning sellega ühendatud ribapark. Ribapargist, keskväljakust ning kergliiklustänavast moodustub linnaosa keskne telg. Kergliiklustänav lahendatakse rohke haljastusega alleena. Detailsemate lahenduste väljatöötamisel pööratakse tähelepanu kujunevate vaadete kvaliteedile ning lähtutakse põhimõttest, et üldjuhul mõjuvad meeldivamalt liigendatud vaated ja vaated haljastusele/haljasalale.

Keskväljaku positsiooni toetab arhitektuurne ja funktsionaalne lahendus:

- *Keskväljak on mootorsõidukivaba ala.*
- *Keskväljakut piiritlevad hoonefassaadid, väljaku äärne hoonefront on tänavatasandil üldjuhul täidetud.*
- *Keskväljakut ääristavatesse hooneosadesse ei paigutata parkimist. Juhul kui parkimine soovitakse paigutada hoonemahtu, jääb see 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, eelkõige kohalikule elanikkonnale suunatud teenindus.
- 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 mitmekülgssele teenindamisele.

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

Kujundatav krundistruktuur on loogiline ning lähtub hoonete ja alade hilisema kasutamise, valdamise ning hooldamise otstarbekusest. Juurdepääs igale krundile on tagatud.

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

Arengualade sisese haljastuse paigutamisel lähtutakse terviklikkuse ja kasutatavuse põhimõttest – haljastusest moodustuvad väikesed pargid, rohekoridorid, mänguväljakud vm funktsionaalsed rohealad. Arengualade 4, 9, 12 ja 13 haljastuse paigutus rõhutab ja toetab ribapargi kujunemist nende aladega külgneval haljasala maal. Arengualade 14 ja 15 haljastuse paigutus laiendab nende vahelise kergliiklustäna haljastust (vt arengualade paiknemist skeemilt 2.2.1). Kaitsehaljastuse maa-ala juhtotstarvet omavatel arengualadel toetab haljastuse paigutus muu juhtotstarbega maa-alal võimalusel kaitsehaljastuse maa-ala, laiendades selle ulatust ning tõhustades funktsiooni.

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





Skeem 3.1.2: Hoonemahtude (tähistatud sinise värviga) paigutamise põhimõtted Ränlinna üldplaneeringuga kavandatavatel arengualadel. Aladel, kus see on terviklahenduse huvides oluline, on määratletud ka arenguala sisese haljastuse paigutamise põhimõtted (pühustatud 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 Ränlinna üldplaneeringuga hõlmatud maa-aladel on lubatav hoonestustihedus määratud arengualade kaupa (vt arengualade paiknemist skeemilt 2.2.1 ja maakasutusplaanilt). Arengualadena käsitletakse Ränlinna 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), viiakse detailplaneeringu koostamise raames läbi liikluse tekke ja parkimise nõudluse analüüs.

Kavandatav hoonestustiheduse indeks (FAR) arengualade kaupa on:

- **Arengualal 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);
- **Arengualal 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;
- **Arengualal 4** 0,7 (võrreldavaks tiheduseks on Tulbi tn 2 korterelamute piirkond);
- **Arengualal 5** 0,35 (võrreldavaks tiheduseks on Karlova linnaosa Kesk tänav);
- **Arengualal 6** 0,5 kuni 0,6;
- **Arengualal 7** 0,6;
- **Arengualal 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);
- **Arengualal 9** 0,8 kuni 1. Kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) arenguala 8 suunas suunduva tänava äärde ning keskväljaku-poolsele nurgale;
- **Arengualal 10** 1;
- **Arengualal 11** 0,25 (võrreldavaks tiheduseks on lasteaed Lotte Ida tn 8);
- **Arengualal 12** 0,75;
- **Arengualal 13** 0,8;
- **Arengualal 14** 0,8 kuni 1. Kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) ala keskväljaku-poolsesse äärde;
- **Arengualal 15** 0,8 kuni 1. Kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskväljaku äärde ning arenguala 8 suunas suunduva tänava äärde;
- **Arengualal 16** 0,7

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

² FAR = ingl. K. *floor area ratio*, illustreerib hoone(te) suletud brutopinna suhet (võttes arvesse hoone(te) korruseid) krundi pindalasse. Käesoleval juhul on indeksi arvutamisel võetud arvesse hoone maapealsete korruste arv. Tiheduseindeksit (FAR) ja selle arvutamist on täpsemalt käsitletud mõistete all sissejuhatuse lõpus.



3.2 Tänavavõrk ja parkimine

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 lisaühendused arengualadega. Üldplaneeringuga kavandatud hoonestusalade realiseerumine eeldab olemasolevate tänavate ja ristmike rekonstrueerimist vastavalt ptk 5.1 välja toodule. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud tänavavõrk vajab edasiarendamist detailplaneeringute koostamise käigus, et määratleda ligipääsud ja tänavavõrk arengualade sees.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu joonisel kattuvad tänavad teemaa-aladega. Kõik Ränilinna üldplaneeringu joonisel tähistatud tänavad on avalikult kasutatavad.

Ülenurme valla üldplaneeringuga on kavandatud kogujatee, mis lõpeb Tartu linna piiril ning vajab linna aladel loogilist jätku ja ühendamist linna tänavavõrguga. Ränilinna linnaosa üldplaneeringus on tähistatud kohad, kus ühendustee liitmine linna tänavavõrku on võimalik (vt maakasutusplaan, punakasroosa katkendjoonega ringid). Liitmiskohtade valikul on lähtutud vajadusest suunata Ülenurme vallast tulev liiklus liiklejate jaoks eeldatavalt olulistele liikumissuundadele (Tartu kesklinn, Ringtee tn) jaotustänavate kaudu, kõrvaltänavaid läbimata. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga ei määratleta Ülenurme valla kogujateega ühendava ühendustee paiknemist arenguala 2 sees, see toimub arenguala detailplaneeringu koostamise raames. Arenguala 2 detailplaneeringu koostamisel ja planeeringulahenduse välja töötamisel arvestatakse ühendustee vajaduse ning Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga määratletud liitumiskohtade paiknemisega.

Võimaldamaks täiendavat ligipääsu ning isikliku transpordivahendi omamisest sõltumatut liiklemist, kavandatakse Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga Variku rongipeatuse taastamine ning nihutamine Ränilinna linnaosa suhtes otstarbekamasse asukohta (peatuse asukohta ettepanek on tähistatud maakasutusplaani punase täpiga). Ränilinna linnaosa lõunapiiriks oleval Tartu-Valga raudteel toimub muuhulgas ohtlike ainete vedu, suurimaks riskiteguriks on õnnetuste toimumine raudteel. Ohutuse tagamiseks lahendatakse taastatav Variku peatus selliselt, et selle vahetus läheduses on inimeste raudteele minek takistatud piisavalt pikas ulatuses (kaitseseinad, tõkked vmt).

Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud tänavavõrgu arendamise põhimõtted:

3.2.1 Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud tänavavõrgu välja arendamine toimub teemaa-ala piires. Üldplaneeringuga kavandatud teemaa-ala ulatus vastab üldjoontes välja pakutud tänavaruumi lahendustest (skeem 3.2.1) tulenevatele vajadustele. Vajaliku maa-ala ulatus täpsustub tänavate projekteerimise käigus. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani näidatud tänavad krunditakse arengualadest välja ning antakse üle kohalikule omavalitsusele.

3.2.2 Ränilinna üldplaneeringu maakasutusplaani on tähistatud ristmikud, mis lahendatakse ringristmikuna või kanaliseeritud pööretega ristmikuna.

Ristmiku ulatuses laiendatakse vajadusel Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud teemaa ulatust; laiendust ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

- 3.2.3 Arengualade sees määratletakse tänavavõrk detailplaneeringu koostamise käigus. Nimetatud alade sisse rajatavad avalikult kasutatavad tänavad krunditakse maa-alast detailplaneeringu koostamise käigus lahti ning antakse üle kohalikule omavalitsusele. Arengualal 2 tuleb detailplaneeringulahendusega tagada Ülenurme valla üldplaneeringuga kavandatud kogujatee ühendamine Tartu linna tänavavõrguga. Võimalikud Tartu linna tänavavõrguga liitumise kohad on tähistatud käesoleva planeeringu maakasutusplaani (punakasroosa katkendjoonega ring).
- 3.2.4 Tänavavõrk moodustab 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.
- 3.2.5 Arengualade sisese tänavavõrgu kavandamisel arvestatakse, et jalakäijasõbralik linnakeskkond moodustub väikestest (küljepikkusega kuni 200 m) kvartalitest. Väiksemad kvartalid pakuvad rohkem otsetee võimalusi ning seega paremat ligipääsu erinevatele sihtmärkidele.
- 3.2.6 Ränilinna 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.
- 3.2.7 Ribapargist, keskväljakust ning kergliiklustänavast moodustub linnaosa keskne telg. Kergliiklustänav lahendatakse rohke haljastusega alleena.
- 3.2.8 Arengualade 4 ja 9 vahele kavandatakse kergliikluse läbipääs, mida ei pea arengualadest välja kruntima. Läbipääs võib olla ka kruusakattega, ratturitele ja jalakäijatele sobilik rada. Kavandatud kergliikluse läbipääs on jätkuks samasuunalisele jaotustänavale, võimaldades kergliiklejale otseühenduse elamupiirkonnaga ning luues lisa-ligipääsu kavandatavale ribapargile.
- 3.2.9 Kergliiklejatele mõeldud teed ja tänavaosad on liiklusseaduse mõistes kas jalgteed, jalg- ja jalgrattateed, jalgrattateed ja/või rattarajad; teede täpne iseloom ning vajalikud laiused pannakse paika järgnevas planeerimis- ja projekteerimisetappides.
- 3.2.10 Üldplaneeringuga kavandatud tänavavõrgu täiendamisel ning jaotustänavatelt mahasõitude kavandamisel lähtutakse üldjuhul põhimõttest, et üks mahasõit jaotustänavalt teenindab vähemalt kahte kinnistut.
- 3.2.11 Elamutevahelistel kõrvaltänavatel kasutatakse soovitatavalt ehituslikke liikluse rahustamise võtteid (kitsendatud ja/või tõstetud ristmikud jmt).
- 3.2.12 Ränilinna üldplaneeringu koostamise käigus on määratletud olulised liikumissuunad ning sihtpunktid linnaosas (skeem 3.2.2). Skeemist lähtutakse linnaosa liikluse korraldamisel ning tänavavõrgu rajamisel ja edasisel kujundamisel. Tagatud peavad olema ligipääsud olulistele



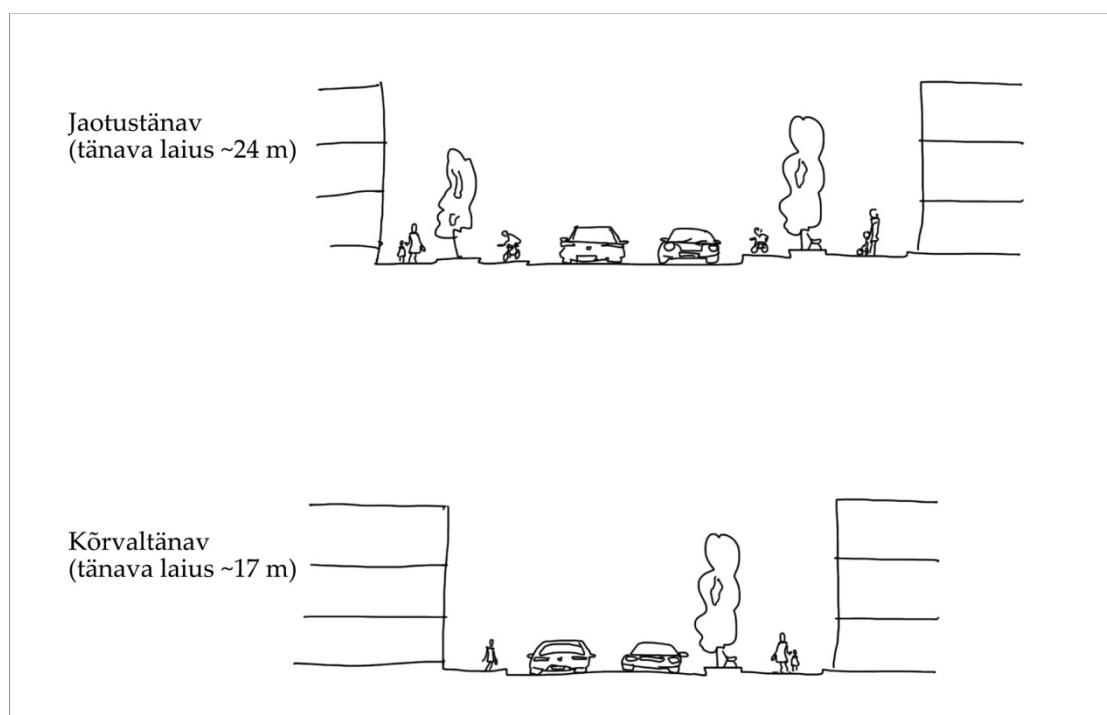
sihtpunktidele. Nii mootorsõidukitele kui ka kergliiklejatele mõeldud teedest peab moodustuma loogiline, mitmesuunalisi ühendusi võimaldav võrgustik, mis on ühendatud teiste linnaosade olemasoleva ja kavandatava vastava võrgustikuga.

3.2.13 Parkimisalade paigutamisel välditakse suurte lagedate avaparklate rajamist, parkimisalad on liigendatud haljastusega 20-kohalisteks, üle 300-kohalise parkla puhul 40-kohalisteks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

3.2.14 Ringtee tänaval ja Riia maanteel on võimalikud juurdepääsud ning liikluskorraldus määratletud Tartu ümbersõidu projektiga ja Jõhvi-Tartu-Valga maantee projektiga. Täiendavate maha- ja pealesõitude rajamise keeluala on tähistatud maakasutusplaaniil.

3.2.15 Arengualal nr 5 kaalutakse tänavavõrgu kujundamisel olemasolevatele eramutele eraldi juurdepääsude rajamise võimalusi.

3.2.16 Tänavavõrgu kavandamisel ja rajamisel arvestatakse hüdrantide paiknemisega ning vajadusega tagada päästetehnikale läbi- ja ligipääs.



Skeem 3.2.1: Võimalikud tänavaruumi lahendused. Edasisel planeerimisel/projekteerimisel välja töötatavad tänavate ristlõiked võivad skeemil toodud näidetest üksikasjades erineda. Oluline on järgida erinevat tüüpi liikluse eraldamise ning tänavaruumi paigutamise põhimõtteid, nt jalakäijatele mõeldud osa paiknemine hoonestuse lähedal ja eraldatus mootorsõidukiliiklusest, kõrghaljastuse kasutamine liigendamisel jmt. Aladel, kus Ränilinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamise eelselt on tänavaruumi täpsemad lahendused planeeringute/projektidega juba välja töötatud (nt Laseri tn), järgitakse varasemaid lahendusi ning tagatakse nende loogiline jätkumine teiste planeeringute/projektidega vähemalt kuni lähema ristmikuni.



Skeem 3.2.2: olulised sihtpunktid ja liikumissuunad Ränlinna linnaosas.

Parkimismid 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 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4). Parkimismid seadmisel maakasutuse juhtotstarvete kaupa on aluseks võetud IB Stratum OÜ 2008. a töö "Tartu linna parkimismid määramine". Tulenevalt jalgrattakasutuse populaarsuse kasvust Tartus on tõstetud jalgrataste parkimiskohtade minimaalset nõutavat väärtust koolieelsete lasteasutuste juures, arvestades ka külastajate ja lapsevanemate vajadustega.

Parkimine lahendatakse avaparklana, parklana hoone all, parkimismajana hoonemahus ja/või katuseparklana. Vältitakse suurte lagedate avaparklate rajamist, parkimisalad on liigendatud haljastusega 20-kohalisteks, üle 300-kohalise parkla puhul 40-kohalisteks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne. Parkimise paigutamisel lähtutakse linnaosa arhitektuursest kontseptsioonist (vt ptk 3.1).

Juhul kui detailplaneeringuga kavandatav funktsioon nõuab suuremat parkimiskohtade arvu kui Ränilinna üldplaneeringuga kehtestatud norme (FAR, korruselisus, haljastuse osakaal) järgides on võimalik alale paigutada, on võimalikud järgnevad variandid:

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

Tabel 3.2.1: Parkimismid 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 3.2.2: Parkimismid 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)		1/400, min 2 kohta

ettevõtted ja äriettevõtted, mida ei ole tabelis eraldi nimetatud)		
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 külastajate arvust
7. Hotell jm majutusettevõtte	1/80	1 iga 10 toa kohta, min 2 kohta
8. Tervisekeskus, spa	1/25	

Tabel 3.2.3: Parkimism normid 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 külastajate arvuga asutus	1/40	
Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	
2. Koolituskeskus, konverentsikeskus	1/100	5% maksimaalsest üheaegsest külastajate arvust
3. Teater, kontserdi- ja universaalhall (parkimiskoht/istekohale)	1/5	5% maksimaalsest üheaegsest külastajate arvust
4. Kino, kirik	1/80	5% maksimaalsest üheaegsest külastajate arvust
5. Spordisaal, ujula	1/25	5% maksimaalsest üheaegsest külastajate arvust
6. Koolieelne lasteasutus	1/150	1 iga 10 töötaja kohta + min 2 kohta lastele + min 3 kohta külastajatele ja lapsevanematele
7. Näitusehoone, muuseum,	1/120	5% maksimaalsest



raamatukogu		üheaegsest külastajate arvust, min 2 kohta
8. Päevakeskus jmt	1/200	1 iga 10 töötaja kohta + 1/200 m ² külalistele

Tabel 3.2.4: Parkimismid 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

3.3 Rohevõrgustik ja haljasalad

Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud haljasala maa-ala ning kaitsehaljastuse maa-ala juhtotstarbega alad toimivad üldplaneeringu alal rohevõrgustikuna Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ mõistes. Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud rohevõrgustiku elementide paiknemist on täpsustatud Tartu linna üldplaneeringuga, milles on määratletud rohevõrgustikuna toimiv looduslike haljasalade võrk. Ränlinna linnaosa üldplaneeringu koostamisel on täpsustatud ja täiendatud Tartu linna üldplaneeringuga määratletud rohevõrgustikku. Rohevõrgustiku muutmisel võrreldes Tartu linna üldplaneeringuga (vt skeem 3.3.1) on lähtutud loogilise paigutamise eesmärgist: elamualad vajavad ligipääsu olemasolevalt tänavalt, samas rohekoridori killustamine juurdepääsuteedega on ebaotstarbekas.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringus ribapargina kavandatud rohevõrgustiku lisakoridor ühendab linnaosa kavandatavat keskusala olemasoleva ning säiliva loodusliku haljasalaga. Lisakoridori ei saa lugeda täiemahulisel rohekoridorina (st rohevõrgustiku osana) funktsioneerivaks, kuna see ei ühenda suuremaid rohevõrgustiku alasid ja lõpeb tupikuga, kuid haljastatud linnaruumina toimib see siiski linnalooduse kasvu- ja elupaigana.

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

Haljasalade edasise arendamise ja kasutamise ning arengualadel haljastuse paigutamise tingimused:

- 3.3.1 Haljasala maa-alale kavandatakse rekreatiivne kasutus. Olulisemad rekreatsioonirajatised (mänguplatsid, spordiväljakud, lõkkekohad jmt) kavandatakse soovitatavalt väljapoole maantee sanitaarkaitse vööndit.
- 3.3.2 Säilib rohevõrgustiku aladel olemas olev kõrghaljastus. Lisaks rajatakse kõrghaljastus kaitsehaljastuse maa-ala ulatuses, see aitab piirata raudteest lähtuvate negatiivsete keskkonnamõjude levikut.
- 3.3.3 Haljasala maa-ala erinevate osade (koridorid, suuremad haljasalad) rekreatiivne lahendus võib olla kujunduslikult eriilmeline, kuid on funktsionaalselt terviklikult läbi mõeldud. Soovitatavalt pannakse kogu põhilahendus paika ühe projekti raames, kavandades sealhulgas vajalikud kergliikluse ligipääsud ja ühendused linnaosa siseselt ning teiste linnaosadega. Soovitatavalt kujundatakse erinevate kasutajate vajadustele vastav tervise-/matkarada, mis võimaldab teha nii lühemaid kui pikemaid ringe. Üldplaneeringu maakasutusplaanil on näidatud võimalik terviseraja kulgeline; plaanil määratletud terviseraja asukoht on indikatiivne ning seda võib muuta projekti(de) käigus. Säilitatakse haljasala maa-ala erinevate osade vaheline ühendatus ning ühendatus linnaosa keskuse piirkonda kavandatava spordisaali(de)ga. Ränilinna üldplaneeringuga kavandatud haljasala maa-ala rekreatiivne kasutus lahendatakse selliselt, et kogu süsteemi on tervisesportlasel võimalik läbida katkestusteta.
- 3.3.4 Arengualade sisese haljastuse paigutamisel lähtutakse põhimõttest, et haljastus moodustab funktsionaalsed ühikud – alleed, väikesed pargid, rohelist koridorid vmt. Vältitakse lagedate, kasutusvõimalusteta murualade rajamist. Vt ka ptk 3.1.
- 3.3.5 Ribapargi-äärsetel arengualadel paigutatakse haljastus selliselt, et see laiendab linnaosa läbivat lineaarset pargiala. Vt ka ptk 3.1.
- 3.3.6 Haljastuse kujundamisel kasutatakse soovitatavalt mitmekesiseid elupaiku võimaldavaid lahendusi ning kombineeritakse tugeva inimkontrolliga haljasalaid sellistega, kus looduslikud protsessid saavad omasoodu kujuneda. Haljasalade kavandamisel ja kujundamisel vältitakse nn ökolöksude, st näiliselt soodsate elupaikade tekitamist, kus loomadel on tegelikkuses väga väike tõenäosus ellu jäämiseks. Suure inimkoormusega, st vahetult rekreatsiooniks ja sportimiseks kasutatavad alad olgu



intensiivse hooldusega ja paiknegu käidavates kohtades. Haljasala vähemkäidav osa kujundatakse kaugematesse osadesse, kus vastavalt toimub ka hooldus harvem, esindatud on haljastuse erinevad rinded ning võimalik on nõ metsiku nurga kujunemine.



Skeem 3.3.1: Rohevõrgustiku muutmine Ränilinna linnaosa üldplaneeringus võrreldes Tartu linna üldplaneeringuga. Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud rohevõrgustiku koridori nihutatakse Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga edela suunas, kuna elamualad vajavad ligipääsu olemasolevalt tänavalt, samas rohekoridori killustamine juurdepääsuteedega on ebaotstarbekas.

3.3.1 Haljasalade funktsionaalne ühendamine sõiduteega lõikumisel

Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud haljasala maa-ala juhtotstarbega alad (haljasalad) on kavandatud eesmärgiga võimaldada kergliiklejate sujuv ning oluliste katkestusteta liikumine erinevate haljasalade vahel. Planeeringulahenduse kohaselt tekib haljasalade vahel liikuval kergliiklejal vajadus mootorsõidukiliiklusega tänavate ületamiseks (ühendus olemasoleva elamualaga, Laseri tänav ning arengualade 3 ja 4 vaheline tänav, samuti hilisem ühendustee Ülenurme valla juurdepääsuteega). Kergliiklejatele võimalikult sujuva tänaväletuse tagamiseks seatakse Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga järgnevad tingimused:

- 3.3.1.1 *Eelistatavaima lahendusena viiakse kergliiklejatele mõeldud tee (tervise/matkarada) tänavate alt läbi (foto 3.3.1.1).*
- 3.3.1.2 *Samatasandiliste tänaväletuste korral lahendatakse need soovitatavalt fooridega. Seejuures on foorid seadistatud selliselt, et kergliikleja jaoks süttib teeületust lubav roheline tuli võimalikult kiiresti tema foori juurde jõudes. Samuti tagatakse fooride tsüklite seadistamisega kergliiklejate katkestusteta tänaväletus kuni lähema haljasala maa-alani (arvestades Ränlinna linnaosa üldplaneeringu joonisel tähistatud maakasutust). See on vajalik, et kergliikleja jaoks ei tekiks tänavate ületamisel ebamõistlikke katkestusi, nt täiendavat ootamist ohutussaarel või kahe tänaväletamise vahel.*
- 3.3.1.3 *Juhul, kui samatasandilisi tänaväletusi ei ole võimalik reguleerida fooridega, kasutatakse tõstetud ülekäigurada kombineerituna mootorsõidukijuhte hoiatavate märkidega (foto 3.3.1.2 ja skeem 3.3.1.1).*
- 3.3.1.4 *Samatasandilise tänaväletuse korral tagatakse kergliiklejale sujuvad üleminekud erinevate tänavatasapindade vahel, sh ohutussaartel (kui neid rajatakse). Vt fotod 3.3.1.2 ja 3.3.1.3.*

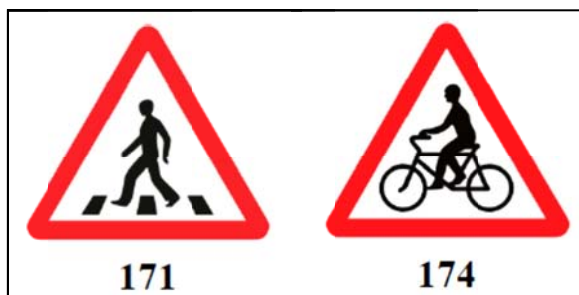


Foto 3.3.1.1: Sõiduteede alt läbi viidud kergliiklustee. Allikas: „Pedestrian planning and design guide“, Land Transport NZ, 2007





Foto 3.3.1.2: Tõstetud ülekäigurada kombineerituna mootorsõidukijuhte hoiatavate märkidega. Ühtlasi toimub kergliikleja liikumine samal tänavatasapinnal – liikumine on häiringuta ja sujuv. Allikas: The Local Government & Municipal Knowledge Base, lgam.wikidot.com.



Skeem 3.3.1.1: tõstetud ülekäigurajal kasutatavad võimalikud mootorsõidukijuhti hoiatavad liiklusmärgid. Allikas: majandus- ja kommunikatsiooniministri 22.02.2011 määrus nr 12 „Liiklusmärkide ja teemärgiste tähendused ning nõuded fooridele“, redaktsioon jõustunud 01.07.2011.



Fotot 3.3.1.3: Kergliiklejale on tagatud sujuvad üleminekud tänavatasapindade vahel, sh ohutussaare ületamine tasapinna muutuseta. Allikas: „Pedestrian planning and design guide“, Land Transport NZ, 2007

3.4 Maakasutuse juhtotstarvete kavandamine ning maa-alade kasutamise- ja ehitustingimused juhtotstarvete kaupa

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 üldplaneeringus ei ole teekaitsevööndit ning raudtee kaitsevööndit käsitletud maakasutuse juhtotstarvete kavandamist otseselt välistavatena. Ränilinna linnaosa asukohast tulenevalt jäävad riigi põhimaanteede 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 konkreetsed piirangud ning tegevuse kooskõlastamise nõude. 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 lisa-rööpapaar praegusest rööpapaarist Raudtee tänava



poolsesse külge (vt Eesti Raudtee kiri kaustas „Lisad ja menetlusedokumentatsioon“, lisa 10).

Maakasutuse juhtotstarvete kavandamisel on arvestatud maanteedelt lähtuvate negatiivsete mõjude võimaliku ulatumisega väljapoole teekaitsevööndit. Tulenevalt Maanteeameti kirjast (vt lisa 9 kaustast „Lisad ja menetlusedokumentatsioon“) on Ränilinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani põhimaanteede sanitaarkaitsevööndi ulatuseks arvestatud 300 m. Vastava määruse³ kohaselt on inimese elamine ja puhkamine tee sanitaarkaitse vööndis tervisele ohtlik. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamisel ja maakasutuse juhtotstarvete kavandamisel ei ole siiski täielikult välditud elamu- ja puhkeotstarbeliste alade kavandamist sanitaarkaitse vööndiga hõlmatavale alale. Kogu linnaosa arengu pärssimine ja maakasutuse kavandamise piiramine tulenevalt põhimaanteede sanitaarkaitse vööndist ei ole õigustatud, kuna sanitaarkaitse vööndi ulatuse määramisel ei ole antud juhul arvestatud tegelikku (sh tee rekonstrueerimise järgset tegelikku) sõidukiirust ega võimalikku sanitaarkaitse vööndi ulatust vähendavate meetmete rakendamist tee rekonstrueerimisel. Tuginedes Tartu ümbersõidu KMH (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 866/06, aruanne heaks kiidetud 16.08.2007) tulemustele, ei tohiks põhimaanteede sanitaarkaitse vööndi ulatus Tartu ümbersõidul ületada 200 m. Võimalike sanitaarkaitse vööndis paiknemisest tulenevate negatiivsete mõjude leevendamise eesmärgil on käesolevas peatükis allpool ning järgnevates alapeatükkides seatud täiendavad tingimused ja soovitused ehitamiseks ning funktsioonide täpsemaks paigutamiseks maa-aladel. Samuti on kavandatud liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maa-ala Ringtee tänava äärde, võimaldamaks negatiivseid keskkonnamõjusid vähendavate kaitserajatiste rajamist. Vajalikud kaitserajatised kavandatakse maanteede edasise projekteerimise käigus.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on maakasutuse juhtotstarvete kaupa määratletud parkimismid (vt ka ptk 3.2). Parkimismid seadmisel on aluseks võetud IB Stratum OÜ 2008 a töö "Tartu linna parkimismid määramine".

Tulenevalt planeeringuala piirnemisest raudteega, kus muuhulgas toimub ohtlike ainete vedu ning planeeringuala osalisest paiknemisest maanteede sanitaarkaitsevööndis seatakse Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga edasisele planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustegevusele järgnevad **üldised tingimused**. Üldised tingimused kehtivad kõigi maakasutuse juhtotstarvete puhul, neid täiendavad teistes peatükkides seatud tingimused.

- 3.4.1 *Kuna Tartu riskianalüüsi ruumilise sidumise ja analüüsi põhjal hõlmab raudtee ohutsoon valdava osa Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alast, sh kogu hoonestamata ala, hinnatakse tanklate vmt objektide kavandamisel, millega võivad kaasneda ohtlikud veosed, üldise ohutuse huvides täiendavalt võimalikku koondmõju ohtlike veostega raudteel.*
- 3.4.2 *Hoonete ja rajatiste planeerimisel ja ehitamisel pööratakse kõrgendatud tähelepanu tuleohutusnõuete täitmisele.*
- 3.4.3 *Maanteede sanitaarkaitse vööndi alasse ning jaotustänava äärde rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel pööratakse kõrgendatud*

³ Teede- ja Sideministri määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“, vastu võetud 28.09.1999

tähelepanu kehtivate normatiivsete müratasemete⁴ tagamisele siseruumides ning lähtutakse muuhulgas heliisolatsiooninõudeid käsitlevatest standarditest⁵. Parima tulemuse tagab ehitusakustika spetsialisti kaasamine hoone projekteerimisse ja ehitusjärelvalvesse.

3.4.1 Pere- ja ridaelamumaa-ala

Maakasutuse juhtotstarve: pere- ja ridaelamumaa-ala. Maakasutusplaaniil tähistatud helekollase värviga ning tähisega EV. Elamumaa-alal võivad lisaks eluhoonetele paikneda elamuid teenindavad ehitised, näiteks teed ja tehnorajatised.

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

Parkimismnorm: vastavalt tabelile 3.2.1 (vt ptk 3.2)

FAR: 0,1 kuni 0,3.

Arengualal 2 moodustatakse loogiline, hea ühenduvusega tänavastruktuur. Ala sisesed tänavad on soovitatavalt kitsad, kasutatud on ehituslikke liikluse rahustamise võtteid. Könniteed on olemas vähemalt ühel pool tänavat.

Soovitatav on magamisruumid kui müra suhtes tundlikumad kavandada eluhoone vaiksemas külge.

3.4.2 Kortere lamumaa-ala

Maakasutuse juhtotstarve: korterelamumaa-ala. Maakasutusplaaniil tähistatud tumekollase värviga ning tähisega EK. Kortere lamumaa-alal 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.

Parkimismnorm: vastavalt tabelile 3.2.1 (vt ptk 3.2)

FAR: 0,35.

Hoonestuse paigutamisel ning kruntimisel kasutatakse lahendusi, mis võimaldavad kortermajade vahel/juures privaatsena ruumi tekkimist ning selle sobivat lahendamist: mänguväljak, puhkeala, taga-aed jmt. Soovitatav on magamisruumid kui müra suhtes tundlikumad kavandada eluhoone vaiksemas külge.

3.4.3 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning kortere lamumaa-ala

Maakasutuse juhtotstarve: kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning kortere lamumaa-ala. Maakasutusplaaniil tähistatud helepunase värviga ning tähisega B/EK. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning kortere lamumaa-alal võivad paikneda eluhooned, kaubandus-, toitlustus- ja

⁴ Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“

⁵ EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Standardi uuendamisel lähtutakse uuendatud versioonist.



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 3.2.1 ja 3.2.2 (vt ptk 3.2).

FAR: arengualal 4 = 0,7; arengualal 9 = 0,8 kuni 1 (kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) arenguala 8 suunas suunduva tänava äärde ning keskväljaku-poolsele nurgale); 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 vahemikus⁶. Äripinnad tuleb paigutada alumistele, eluruumid ülemistele korrustele. Lubatud on ka monofunktsionaalsete, vahelduvalt paiknevate hoonete rajamine. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa-alal on eelistatud kohalikku, linnaosa elanikkonda teenindav äritegevus, seda eelkõige keskväljaku ümbruses.

Soovitav on magamisruumid kui müra suhtes tundlikumad kavandada eluhoone vaikesse külge; erineva kasutusega hoonete vahelduva paiknemise korral on soovitatav paigutada eluhooned maanteest/jaotustänavast kaugemale, võrreldes äriotstarbeliste hoonetega.

3.4.4 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala

Maakasutuse juhtotstarve: kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala. Maakasutusplaani tähistatud punase värviga ning tähisega B. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alal 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 3.2.2 (vt ptk 3.2)

FAR: arengualal 7 = 0,6; arengualal 8 = 0,7; arengualadel 14 ja 15 = 0,8 kuni 1 (kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus ehk FAR=1 keskväljaku-poolsesse äärde ning arenguala 8 suunas suunduva tänava äärde); arengualal 16 = 0,7.

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

3.4.5 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa-ala

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

⁶ Sh on võimalik korterelamumaa, aga ka kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa suurem osakaal.

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

Parkimismnorm: vastavalt tabelile 3.2.4 (vt ptk 3.2)

FAR: 0,6.

Üldise ohutuse huvides ei ole soovitatav rajada kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa-aladele ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ega olulise ruumilise mõjuga objekte.

3.4.6 Üldkasutatava hoone maa-ala

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

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

Parkimismnorm: vastavalt tabelile 3.2.3 (vt ptk 3.2)

FAR: 0,25

Soovitatavalt paigutatakse lasteaia territooriumi lahendamisel mänguväljakud ning muud vabas õhus aja veetmise rajatised väljapoole maanteede sanitaarkaitse vööndi ala.

3.4.7 Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa-ala

Maakasutuse juhtotstarve: kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa-ala. Maakasutusplaanil tähistatud pruuni värviga ning tähisega B/AA. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa-alal 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

Parkimismnorm: vastavalt tabelitele 3.2.2 ja 3.2.3 (vt ptk 3.2)

FAR: 0,8

Üldkasutatava hoone maa osakaal maa-ala maakasutuses vastab vähemalt 3000 m² brutopinnaga spordisaali rajamise vajadustele.

3.4.8 Tehnoehitise maa-ala

Maakasutuse juhtotstarve: tehnoehitise maa-ala. Maakasutusplaanil tähistatud helelilla värviga ning tähisega OT. Tehnoehitise maa-alal võivad paikneda veetootmise ja veepuhastusehitised ning neid teenindavad ehitised.

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



3.4.9 Tootmismaa-ala

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

Ränilinna üldplaneeringuga uusi tootmismaid ei kavandata, säilivad olemasolevad tootmismaad.

3.4.10 Haljasala maa-ala

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

Ränilinna üldplaneeringuga kavandatakse haljasala maa-ala põhimõttel, et linnaosas oleks võimalik kujundada omavahel ühendatud funktsionaalsete, st puhke- ja spordieesmärgil kasutatavate haljasalade võrk. Olulisemad rekreatsioonirajatised (mänguplatsid, spordiväljakud, lõkkekohad jmt) paigutatakse soovitatavalt väljapoole maantee sanitaarkaitse vööndit.

3.4.11 Teemaa-ala

Maakasutuse juhtotstarve: teemaa-ala. Maakasutusplaaniil tähistatud helehalli värviga ning tähisega LE. Teemaa-ala Ränilinna 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.

Ränilinna üldplaneeringuga kavandatakse planeeritava ala üldine teede- ja tänavate võrk. Üldplaneeringuga määratletud tänavate vahelistel aladel tuleb tänavavõrku täiendada detailplaneeringute koostamise etapis, käsitledes kogu arenguala⁷ ning analüüsid ka ühendusi naaberaladega. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on määratletud ka tänavate liigid ning antud soovitatavad tänavate ristlõiked tänavaliikidele, samuti täpsemad soovitused tänavavõrgu arendamiseks (vt ptk 3.2). Ränilinna üldplaneeringuga kavandatud teemaa-ala ulatus vastab üldjoontes üldplaneeringus välja pakutud tänavate ristprofiilide (skeem 3.2.1) vajadustele. Vajaliku maa-ala ulatus täpsustub tänavate projekteerimise käigus. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaaniil näidatud tänavad krunditakse arengualadest välja ning antakse üle kohalikule omavalitsusele. Lisaks on maakasutusplaaniil tähistatud ristmikud, mis lahendatakse ringristmikuna või kanaliseeritud pööretega ristmikuna. Ristmiku ulatuses laiendatakse vajadusel Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud teemaa-ala ulatust.

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

⁷ Arengualadena käsitletakse Ränilinna üldplaneeringu lahenduse kohaselt tänavate ja teedega defineeritavaid alasid, mille maakasutuse juhtotstarve võimaldab hoonestamist.

3.4.12 Liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maa-ala

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

3.4.13 Kaitsehaljastuse maa-ala

Maakasutuse juhtotstarve: kaitsehaljastuse maa-ala. Maakasutusplaaniil tähistatud heleda rohekassinise värviga ning tähisega HK. Kaitsehaljastuse maa-ala ei hoonestata. Ränilinna üldplaneeringuga on kavandatud kaitsehaljastuse maa-ala raudtee kaitsevööndi ulatuses, kaitsehaljastuse maa-alale rajatakse arengualade 3, 6 ja 7 välja arendamise käigus kõrghaljastus. Detailplaneeringute koostamisel välditakse kaitsehaljastuse maa läbilõikamist teede jm rajatistega, kuna see vähendaks eeldatavalt kaitsehaljastuse funktsionaalsust. Kaitsehaljastuse maa-ala juhtotstarvet omavatel arengualadel toetab haljastuse paigutus muu juhtotstarbega maa-alal võimalusel kaitsehaljastuse maa-ala, laiendades selle ulatust ning tõhustades funktsiooni.

3.5 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude arendamise tingimuste seadmisel Ränilinna linnaosa üldplaneeringus on lähtutud kehtivast seadusandlusest ning tehnovõrkude valdajate esitatud nõuetest üldplaneeringu täpsusastmes. Üldiste tingimuste järgimine on kohustuslik kõikide tehnovõrkude edasisel kavandamisel ja arendamisel. Üldisi tehnovõrkude arendamise tingimusi täiendavad vastavalt teemale alapeatükkides 3.5.1-3.5.5 seatud tingimused.

Üldised tingimused tehnovõrkude arendamiseks:

- 3.5.1 Üldjuhul arendatakse kõiki tehnovõrkusid järk-järgult ning arvestades kogu Ränilinna linnaosa üldplaneeringualale kavandatud arenguvõimalusi.
- 3.5.2 Tehnovõrkude osa lahendamine detailplaneeringutes toimub tehnovõrkude valdajatelt saadud tehniliste tingimuste alusel.
- 3.5.3 Arengualade välja arendamisega seotud olemasolevate võrkude ümberehitus toimub vajadusel arendaja kulul ning kooskõlastatult võrguvaldajaga.
- 3.5.4 Detailplaneeringuga määratakse ka sama planeeringuga kavandatavate, kuid väljaspool detailplaneeringuala kulgevate trasside servituudi alad.

3.5.1 Vee- ja kanalisatsioonivõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivõrkude arendamine Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alal toimub kuni Tartu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava uuendamiseni ning Ränilinna linnaosasse kavandatavate arengute arengukavasse



hõlmamiseni ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduses esitatud nõuetele vastavate detailplaneeringute alusel.

Ränilinna linnaosa kuulub keskkonnaministri poolt määratud Tartu reoveekogumisalasse (reg. kood RKA0780420). Reoveekogumisala on piirkond, kus elanikkond ja/või majanduslik tegevus on piisav asula reovee kogumiseks ja reoveepuhastisse juhtimiseks või keskkonda heitmiseks.

Ühisveevärgi varustuskindluse suurendamise eesmärgil kavandatakse Ränilinna veetorni, veepuhastusjaama ning juurdekuuluva taristu rajamine. Selleks otstarbeks on käesoleva üldplaneeringuga kavandatud tehnoehitise maa-ala.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on kavandatud vee- ja kanalisatsioonivõrkudega liitumise võimalus kõigil arengualadel (vt tehnovõrkude kaart). Kavandatud veevarustuse ning olme- ja sademeveekanaliseerimise põhitrasside asukoht täpsustub edasise planeerimise ja projekteerimise käigus. Vee- ja kanalisatsioonivõrkude kavandamine arengualade sees toimub detailplaneeringute koostamise raames.

Tingimused vee- ja kanalisatsioonivõrkude arendamiseks:

- 3.5.1.1 Veevõrgu edasisel kavandamisel ja projekteerimisel tagatakse standarditele vastava tuletõrje vesivarustuse süsteemi rajamise võimalused.
- 3.5.1.2 Veevõrk rajatakse ringvõrguna. Veevarustuse ringvõrk põhineb Aardla ja Tammetõru tänavatel asuval De 225 veemagistraalil.
- 3.5.1.3 Planeeringuala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne, st rajatakse eraldi olmekanaliseerimise ja sademevee kanalisatsiooni võrgud.
- 3.5.1.4 Olme- ja sademevee kanalisatsioon rajatakse eelistatavalt isevoolsena.
- 3.5.1.5 Aladel, kust sademevesi ei voola maapinna kalde tõttu isevoolselt olemasolevate ja/või kavandatud magistraaltrasside suunas, kaalutakse detailplaneeringu koostamisel maapinna tõstmist vajaliku tasemeni või sademevee koha peal immutamist. Sademevee koha peal immutamise soovi korral viiakse võimaluste välja selgitamiseks detailplaneeringu koostamise käigus läbi geoloogiline uuring.
- 3.5.1.6 Aladel, kus ei ole võimalik isevoolse olmekanaliseerimise rajamine olemasolevas olukorras, tõstetakse maapinda vajaliku tasemeni, kasutatakse lokaalseid lahendusi (võimalik pereelamute puhul) või reovee pumpamist.
- 3.5.1.7 Olmekanaliseerimise (reoveekanaliseerimise) eesvooluks on DN 1000 kollektor Raudtee ja Tammetõru tänavate ristmikul.
- 3.5.1.8 Sademeveekanaliseerimise eesvooluks on T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Tartu ümbersõidu projektiga Ringtee tänava äärde projekteeritud sademeveekollektor Ringtee ja Raudtee tänavate ristmikul.
- 3.5.1.9 Planeeringute ja projektide koostamisel, sh torustike dimensioneerimisel arvestatakse, et Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on muudetud Tartu linna edelaosa sajuveetorustike eelprojektiga (Krihvel Projekt OÜ, 2008) kavandatud sademeveekanaliseerimise trassi asukohta. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu tehnovõrkude joonisel on tähistatud Tartu linna edelaosa sajuveetorustiku eelprojektiga kavandatud sademeveekanaliseerimise trassi lõik, mille asukohta Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga

muudetakse (tähistatud tehnovõrkude kaardil kuuserohelise katkendjoonega) ning kavandatud uus ühendus teiste sademeveekanaliseerimise trassidega. Trassi asukoha muutmise vajadus antud lõigul tuleneb Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatavast tänavavõrgu struktuurist.

3.5.1.10 Kõvakatteliste alade kavandamisel või olemasolevate rekonstrueerimisel analüüsitakse võimalusi ning rakendatakse lahendusi sademevee kohapealseks käitlemiseks ja/või tippvooluhulkade puhverdamiseks. Eelkõige käideldakse soovitatavalt kohapeal (hajutatakse ning immutatakse haljasaladel) elamute katustel formeeruvat sademeveet.

3.5.1.11 Suurematel parklaaladel ning tööstusaladel, kus reostuse ennetamisega (sh regulaarse kuivpuhastusega) ei ole võimalik sademevee puhtust tagada, puhastatakse sademevesi enne ärajuhtimist kas konventsionaalsete liiva-õlipüüdurite või ekstensiivsete meetoditega. See on vajalik, et vältida liigselt reostunud sademevee sattumist pinnasesse või ühiskanalisatsioonisüsteemi.

3.5.2 Kaugküttevõrk

Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on kavandatud kaugküttevõrguga liitumise võimalus kõigil arengualadel (vt tehnovõrkude kaart). Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud kaugkütte põhitrasside asukohad võivad muutuda edasise planeerimise ja projekteerimise käigus. Kaugküttevõrgu kavandamine arengualade sees toimub detailplaneeringute koostamise raames.

Tingimused kaugküttevõrgu arendamiseks:

3.5.2.1 Kavandatavate kaugküttetorustike ühenduskoht olemasoleva kaugküttetorustikuga asub eelisoleeritud kaugküttetorustikul DN150, Aardla 144 kinnistul asuvas kaugküttetorustiku kambris skeemitähisega 05-A-04.

3.5.2.2 Kaugküttevõrgu kavandamisel arvestatakse, et Aardla 144 kinnistul asuva ühenduskoha soojusvõimsuse reserv on 3 MW. Nimetatud reservi ammendumisel (sh arvestades juba kehtivate planeeringute lahendustega) ehitatakse välja täiendav ühendustorustik olemasoleva kaugküttevõrguga, alates kambrist skeemitähisega 05A-02, krundil Aardla 126a.

3.5.2.3 Kavandatavate kaugküttetorustike tehnilised parameetrid ja paiknemine planeeringualal täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kaugküttepiirkonna mõiste

Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet. Kaugküttepiirkond määratakse eesmärgiga tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus, mis arvestab linna planeeritud hoonestuse ja infrastruktuuri arenguga (kaugkütteseadus § 5 lg 1). Kaugküttepiirkonna määramine vastab Tartu Linnavolikogu 17. detsembri 1998. a määruses nr 67 "Tartu Agenda 21 heakskiitmine" sätestatud säästva arengu eesmärkidele.



Kaugküttepiirkonna määramise aluseks on keskkonnauuringu tulemused⁸, väljakujunenud võrkude asukohad ning Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendus. Tulenevalt Tartu linna energeetika arengukavast⁹, on kaugküttepiirkonna määramisel prioriteediks välisõhu kaitstuse ning kaugküttevõrgu funktsioneerimise tagamine.

Kaugküttepiirkond määratakse eeldusel, et kaugküttevõrgu katlamajades kasutatakse soojuse tootmiseks valdavalt biomassi. Kaugküttepiirkonna määramine võimaldab soojusenergia tootmisel ulatuslikult kasutada taastuvaid energiaallikaid ning perspektiivis üle minna soojusenergia ja elektrienergia koostootmisele, samuti tagab väljaehitatud kaugküttevõrgu säilimise ja arengu. Kaugkütte piirkonnas tegutsevad soojusettevõtjad peavad oma arendustegevusega tagama kaugkütteseaduses ja käesolevas üldplaneeringus määratud kaugküttepiirkonna eesmärkide saavutamise.

Planeeritud kaugkütte soojusvarustuse kindlus ja usaldusväärsus põhineb Tartu energeetika arengukavas¹⁰ teostatud tehnilis-majanduslikul analüüsil ning käesoleva planeeringu raames võrguvaldajalt saadud seisukohal (vt „Lisad ja menetlusdokumentatsioon“, lisa 16). Kaugküttevõrgu arendamine tagab erinevate kütuste kasutamise võimaluse ja sellest tuleneva suure varustuskindluse olemasolevatele ja kavandatavatele uutele tarbijatele. Keskkonnanõuetele vastavust on analüüsitud koostatud uurimistöodes.¹¹ Kaugküttepiirkonna väljaarendamine teenib keskkonnareostuse vähendamise eesmärki, tagades hoonete soojusenergiaga varustamisel väiksema õhureostuse tarbimispunkti.

Soojuse hinna põhjendatus tagatakse soojuse piirhinna kujundamise ja kooskõlastamise kaudu vastavalt kaugkütteseaduse §-dele 8 ja 9. Kui tekstis ei ole sätestatud teisiti, tähistab mõiste "soojusettevõtja" edaspidi nii võrguettevõtjat kui ka soojusettevõtjat.

Kaugküttepiirkonna piirid

Kaugküttepiirkonnaks on kogu Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ala.

Võrguga liitumise ning võrgust eraldumise tingimused ja kord kaugküttepiirkonnas

Kaugküttevõrguga liitumiseks esitab tarbija taotluse soojusettevõtjale.

Planeeritava ja projekteeritava ehitise kaugküttevõrku liitumine

Ehitis planeeritakse ja projekteeritakse kaugküttevõrku liidetavana, välja arvatud:

- ühe korteriga (11100*), kahe ja mitme korteriga elamud (11200*) ning mitteamud (1200*), mille maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon, sooja vee tootmine elamute 11000* puhul) on alla 40 kW (* – vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 "Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu");

⁸ OÜ Hendrikson & Ko, 2002. Tartu linna energeetika arengukavaga esitatud lahenduse elluviimisega kaasneva reostuse määramine ja üldplaneeringu ülevaatamise käigus esitatud muudatus- ja täiendusetpanekutest lähtuvate lahenduste keskkonnareostuse võrdlev hindamine.

⁹ OÜ AAM, 1999. Tartu linna energeetika arengukava II etapp.

¹⁰ OÜ AAM, 1999. Tartu linna energeetika arengukava II etapp.

¹¹ OÜ AAM, 1999. Tartu linna energeetika arengukava II etapp.

- hooned (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 2 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja poolt väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunkt kaugkütte torustikuga ja liidetava hoone soojusmootja vaheline kaugus (m);
- hooned, mille soojusvarustus projekteeritakse ökoloogiliselt puhtamale või vähem kohalikku õhusaastet põhjustavale (siin ja allpool: maasoojus, päikese- või hüdroenergia, biogaas ja elekter) kütteviisile;
- äri- ja tootmismaa sihtotstarbega hoonetel, juhul kui soojusenergiat tarvitatakse ka tehnoloogiliseks otstarbeks vähemalt samas mahus kütmisele kuluva soojusenergiaga.

Liitumise vajadus täpsustatakse ehitise projekteerimise käigus arvutuslike parameetrite alusel.

Olemasoleva hoone kaugküttevõrguga liitumine küttesüsteemi rekonstrueerimisel

Olemasolevad hooned liituvad küttesüsteemi rekonstrueerimisel kaugküttevõrguga, välja arvatud:

- ühe korteriga (11100*) ning kahe ja mitme korteriga elamud (11200*) ning mitmealamud (1200*), mille maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon, sooja vee tootmine elamute 11000* korral) on alla 40 kW (* – vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 "Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu");
- hooned (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 2 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja poolt väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunkt kaugkütte torustikuga ja liidetava hoone soojusmootja vaheline kaugus (m);
- hoonetes ökoloogiliselt puhtama või vähem kohalikku õhusaastet tekitava kütteviisi kasutamise korral;
- äri- ja tootmismaa sihtotstarbega hoonetel, juhul kui soojusenergiat tarvitatakse ka tehnoloogiliseks otstarbeks vähemalt samas mahus kütmisele kuluva soojusenergiaga.

Liitumise vajadus täpsustatakse ehitise projekteerimise käigus arvutuslike parameetrite alusel.

Kaugküttevõrgust eraldumine

Kaugküttevõrgust võib eralduda:

- kui taotleja kavatseb üle minna ökoloogiliselt puhtamale kütteviisile ja uue küttesüsteemi töökindlus ei ole väiksem kaugküttesüsteemi poolt tagatavast töökindlusest;
- kui kaugküttevõrku liidetud hoone lammutatakse;
- tarbija ja soojusettevõtja vahel sõlmitud lepingus sätestatud muudel juhtudel, kui see ei ole vastuolus kaugküttepiirkonna määramise põhimõtetega;
- kaugküttevõrgust eraldumise peab heaks kiitma Tartu Linnavalitsus.



Kaugküttevõrgust eraldumise taotlus koos põhjendusega esitatakse Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale. Kaugküttevõrgust eraldumisel tuleb soojusettevõtjaga eelnevalt leppida kokku ühendustorustiku ohutu säilitamise või likvideerimise osas.

Kaugkütte üldised kvaliteedinõuded

Soojuskandja parameetrid (rõhk, temperatuur) peavad tagama liitumis- või müügilepinguga määratletud parameetrite täitmise kõigile tarbijatele. Remondi- ja hooldustöödest tingitud katkestuste kestus peab vastama liitumis- või müügilepingus määratud tingimustele, kuid selle keskmine summaarne katkestuse pikkus ühele kliendile aastas ei tohi olla üle 48 tunni. Remondi- ja hooldustöödega seonduvatest katkestamistest peab soojusettevõtja tarbijat teavitama vähemalt 24 tundi enne katkestamise algust, kui seaduses või lepingus ei ole sätestatud teisiti.

Soojusettevõtja tagab rikete ja avariide kõrvaldamise oma võrgu tarbijatele liitumispunktini, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Juhul, kui rikke kõrvaldamine toob kaasa katkestuse teistele tarbijatele, tuleb soojusettevõtjal ka neid katkestusest teavitada.

Soojuse piirhinna kooskõlastamise kord

Kaugküttevõrgu kaudu müüdava soojusenergia piirhinna kooskõlastamine ja kehtestamine toimub kaugkütteseaduses sätestatud korras. Soojusettevõtjad, kes ei pea kooskõlastama müüdava soojuse hinda energiaturu inspeksiooniga, esitavad taotluse piirhinna kehtestamiseks Tartu Linnavalitsusele. Taotluse lisades peavad olema toodud majanduslikud kalkulatsioonid, mis võimaldavad hinnata vajalike tegevuskulude, samuti arenguks vajalike kulude, keskkonna-, ohutus- ja kvaliteedinõuete täitmiseks vajalike kulude ning põhjendatud tulukuse tagatust. Tartu Linnavalitsus otsustab piirhinna kooskõlastamise 30 päeva jooksul nõuetekohaste dokumentide esitamise päevast arvates.

Hind avalikustatakse vähemalt kolm kuud enne selle kehtima hakkamist ja see ei tohi olla erinevate klientide või nende gruppide suhtes diskrimineeriv.

Võrguettevõtja arenduskohustus

- Võrguettevõtja peab tegevusloa taotlemisel ja võrgu arendamisel arvestama üldplaneeringus määratud soojusvõrkude trasside ja rajatiste asukohtadega ning üldplaneeringuga kavandatud linna ruumilise arenguga. Planeeringud koostatakse koostöös võrguettevõtjaga optimaalse lahenduse saavutamise eesmärgil.
- Võrguettevõtja on kohustatud arendama oma võrku ja suurendama selle efektiivsust, lähtudes detailplaneeringute realiseerimise ja olemasoleva hoonestuse küttesüsteemi kaasajastamise vajadusest. Kui kaugküttevõrgu tänavatorustik on välja ehitamata, ei tohi objekti liitumistasu suuruse ja installeeritud võimsuse suhe kaugkütte piirkonnas ületada 77 eur/kW (käibemaksuta, muutub tarbijahinna indeksiga). Muudel juhtudel määratakse liitumistasu suurus seaduses sätestatud korras.
- Võrguettevõtja on võrgu tehniliste võimaluste piires ja majandusliku põhjendatuse korral kohustatud ühendama oma võrguga kõik tema võrgupiirkonnas olevad tarbijad vastavalt nende liitumistaotlusele. Juhul, kui tarbijate liitumine kaugküttevõrguga eelmainitust tingituna ei ole võimalik, on Tartu Linnavalitsusel kaugkütteeettevõtjale esitatud liitumistaotluse, väljastatud

tehniliste tingimuste, liitumistasu pakkumise või muude liitumisega seotud dokumentide alusel õigus väljastada projekteerimistingimused maagaasil põhineva kütte rajamiseks, kusjuures projekteerimistingimustes määratakse nende kehtivuse aeg.

- Soojuse ja elektrienergia koostootmisjaama paiknemise asukoha kooskõlastab linnavalitsus, teostades vajadusel erinevate asukohavariantide ekspertiisi.

Rakendussätted

Kaugküttepiirkond on määratud käesoleva üldplaneeringu kehtestamisega üldplaneeringuala ulatuses. Kaugküttepiirkonna ülevaatamise käigus selgitatakse kaugküttepiirkonna määramisel püstitatud eesmärkide saavutamine, kaugküttepiirkonna muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadus.

Kaugküttepiirkonna ülevaatamine, muutmine või kehtetuks tunnistamine toimub seaduses sätestatud korras.

3.5.3 Gaasivõrk

Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga on kavandatud maagaasivõrguga liitumise võimalus kõigil arengualadel (vt tehnovõrkude kaart). Kavandatud maagaasi põhitrasside asukoht täpsustub edasise planeerimise ja projekteerimise käigus. Maagaasivõrgu kavandamine arengualade sees toimub detailplaneeringute koostamise raames.

Hinnanguliselt piisab olemasolevate magistraaltrasside võimsusest lisanduvate tarbijate teenindamiseks. Tarnekindluse suurendamiseks on ühendatakse pikas perspektiivis Ränlinna maagaasitorustik Ülenurme valla Soinaste küla gaasitorustikuga.

3.5.4 Elektrivõrk

Eeldatavalt katavad Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud arengualade vajadused valdavas osas kehtivate Raudtee tn 110 ja Raudtee tn 114a detailplaneeringutega planeeritud ning olemasolevad alajaamad. Lisaks on Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud ühe uue alajaama rajamine (vt tehnovõrkude kaart). Alajaama asukoha määramisel on arvestatud teiste (olemasolevate ja kehtivates detailplaneeringutes kavandatud) alajaamade ning eeldatava koormuskeskme paiknemisega teiste alajaamade poolt katmata alal. Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga on kavandatud ka eeldatav keskpingeliini trassi asukoht toite toomiseks toitealajaamast (Lemmatsi 35/10 kV alajaam) kavandatavasse alajaama (vt tehnovõrkude kaart). Trassi asukoht täpsustub kavandatava alajaama projekteerimise käigus. Elektrivõrgu täpsem kavandamine Ränlinna linnaosa üldplaneeringualal toimub detailplaneeringute koostamise raames.

Tingimused elektrivõrgu arendamiseks:

3.5.4.1 *Toitealajaamaks on Lemmatsi 35/10 kV alajaam.*

3.5.4.2 *Kavandatavate alajaamade arv ning asukohad üldplaneeringu alal võivad muutuda, tulenevalt planeeritavate objektide jaoks vajalikust võimsusest, mis selgub arengualade edasise planeerimise käigus. Alajaamade täpsed*



asukohad ja madalpingeliinide trassid määratakse arengualade detailplaneeringutega.

3.5.4.3 Arengualade detailplaneeringute koostamisel arvestatakse, et alajaamad asuvad soovitatavalt koormuskeskmetes, neile on vajalik tagada ööpäevaringne ligipääs. Alajaama(de) asukohta(kohtade) täpsel selgumisel kavandatakse ka vajalik teenindusmaa.

3.5.4.4 Jaotusalajaama(de)na rajatakse uus(uued) 10/0,4 kV komplektalajaam(ad).

3.5.4.5 Liitumispunktidenä rajatakse eraldi asuvad liitumiskilbid kinnistule või selle vahetusse lähedusse.

3.5.4.6 Arengualade detailplaneeringute koostamisel arvestatakse, et elektriliini(de) koridor(id) tuleb soovitatavalt kavandada ringtoitena ning ühildada teedega toitepunktist kuni liitumiskilpideni.

3.5.4.7 Edasise planeerimise käigus kavandatakse kujunevatele kruntidele vajalik arv 0,4 kV jaotuskappe ja liitumiskilpe. Liitumiskilbid planeeritakse kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse ning need on vabalt ligipääsetavad igal ajal.

3.5.5 Sidevõrk

Planeeringuala sideühendus baseerub Räni (RNI Aardla tn 124A, Tartu) võrgusõlmel. Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga on kavandatud sidevõrguga liitumise võimalus kõigil arengualadel (vt tehnovõrkude kaart). Kavandatud kommunikatsiooni põhitrasside asukoht täpsustub edasise planeerimise ja projekteerimise käigus. Sidevõrgu kavandamine arengualade sees toimub detailplaneeringute koostamise raames. Olemasolevate liitumisvõimaluste ammendumisel (hinnanguliselt kuni 1000 klienti optilise ühenduse kaudu PON tehnoloogial) rajatakse täiendavad tehnilised lahendused kokkuleppel võrguvaldajaga.

4. Meetmed säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks ning turvalise linnaruumi kujundamiseks

Ränlinna üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud säästvat ja tasakaalustatud arengut tagavate meetmetega üldplaneeringu täpsusastmes. Edasisel planeerimisel arvestatakse järgnevate meetmetega¹²:

- 4.1 Oluline on selgelt eristada ruumijaotus, avalik ja privaatne ruum ning esitada ruumi otstarve kasutaja jaoks arusaadavalt. Linnaruumi üheselt mõistetavus on kasutajate vaheliste konfliktide vältimise huvides. Detailplaneeringu koostamisel määratletakse avaliku ruumi osad ning nende hooldamise eest vastutavad osapooled.
- 4.2 Kuritegevuse riski vähendamise eesmärgil tänavad valgustatakse.
- 4.3 Välditakse tupiktänavate rajamist, ohutuse huvides peab tänavavõrk võimaldama varuväljapääsu. Ühtlasi võimaldab rohkemate ühendustega tänavavõrk kasutada alternatiivteid õnnetuste, teetööde vmt korral.
- 4.4 Hoonestuse kujundamisel järgitakse soovitatavalt nn *natural surveillance* ehk loomuliku järelevalve põhimõtteid – avaliku ruumi loomulik jälgimine külgsuunalise hoonestuse elanike või külastajate poolt ning avaliku ruumi n-õ legitiimse külastatavuse suurendamine. Detailplaneeringu koostamisel pööratakse maakasutusfunktsioonide paigutuses tähelepanu avaliku ruumi (pargid, väljakud, promenaadid, kergliiklusteed) jälgitavusele kavandatavast hoonestusest, sh võimalusel hoonestuse pikaajalise külastatavuse tagamine. Alade arhitektuursel lahendamisel välditakse n-õ pimedate nurkade tekitamist, läbipaistmatuid piirdeid ning olulisemaid vaateid varjavat haljastust. Suunatakse liikumised läbi avaliku ruumi elementide, suurendades võimalust sotsiaalseks kontrolliks.
- 4.5 Funktsioonide täpsemal kavandamisel arvestatakse, et piirkonna kuritegevuseriski vähendavad ööpäevas, nädalas ja aastas võimalikult pikka (st suurema ajalise katvusega) kasutust võimaldavad lahendused. Esmajärjekorras välditakse keskväljaku piirkonna perioodilist tühjenemist.
- 4.6 Tasakaalustatud arengu tagab mitmekesise linnakeskkonna loomine, kus inimsõbralik elukeskkond on põimitud toimiva äritegevusega. Seejuures eelistatakse erineva kasutusega alade (haljasalad, hoonestusalad, parkimisalad jne) liigendatud paigutamist ning välditakse suurte lagedate avaparklate, pikkade tummade hoonefassaadide ning tühjade, lisaatraktsioonide- ja kasutusvõimalusteta muruväljakute loomist.
- 4.7 Efektive ressursi- ja maakasutuse tagab alade järk-järguline, olemasolevat taristut ning intensiivset maakasutust katkestuseta jätkav välja arendamine.
- 4.8 Säästva arengu huvides käsitletakse võrdse tähtsusega nii kerg- kui mootorsõidukiliiklust ning luuakse vastavalt head võimalused mõlemate liikumisviiside toimimiseks koos juurdekuuluva vajaliku taristuga.
- 4.9 Arhitektuuris kasutatakse kuritegevust vähendavaid lahendusi, mh nt paigutatakse rõdud selliselt, et sinna ei ole kerge vaevaga võimalik väljastpoolt ronida, kasutatakse kergesti hooldatavaid materjale,

¹² Välja töötatud muuhulgas järgneva allika põhjal: "Designing Out Crime Planning Guidelines" Western Australian Planning Commission 2006 <http://www.wapc.wa.gov.au>



kavandatakse hoonete sissepääsud hästi eristatavad (sh valgustatud), seotakse hooned ümbritseva ruumiga (vaated, ligipääsud, hoonetevaheliste tupikute vältimine).

- 4.10 Haljastamisel lähtutakse hooldamise lihtsusest, välditakse tiheda põõsarinde või hekiga varjatud, pimedate alade kujundamist käidavates kohtades, hoidutakse valgustuse ja sildistuse varjutamisest haljastusega. Säilitatakse vaatekoridorid, eelkõige olulistele maamärkidele, mis hõlbustavad orienteerumist.
- 4.11 Piirkonnas korraldatakse regulaarne hooldus, kahjustused likvideeritakse operatiivselt, loomaks piirkonnas kõrge heakorraseme kuvandit, taunides mittesoovitud käitumist. Samuti arvestatakse hooldatavusega kasutatavate materjalide valikul.
- 4.12 Kujundatakse turvaline keskuseala, sh arvestatakse päevase ja öise tegevusega, luues ohutud ja vajadusel valgustatud trajektooreid kõigis tingimustes. Sularahaautomaadid, bussiootepaviljonid jm sihtkohad paigutatakse nähtavatesse kohtadesse. Hoonete sissepääsud paigutatakse suuremate tänavate äärde.
- 4.13 Haljasaladel luuakse vaba aja veetmise võimalused erinevatele elanikerühmadele.

5. Planeeringu elluviimine

5.1 Planeeringu elluviimise eeldused

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 liikluse mõjude analüüsis ning Stratum OÜ 26.01.2012 e-kirjas (vt lisa 4 kaustas „Lisad ja menetluskirjandus“). 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 parempöördeid) 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 alad 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 arengualade 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.

Ränilinna linnaosa sademeveetorustiku rajamise eelduseks on võrgu eesvooluks kavandatud sademeveekollektori olemasolu (olemasoleva ühisvoolse magistraaltorustiku rekonstrueerimine).

5.2 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 arengualad¹³. Sealjuures tuleb detailplaneeringu alasse hõlmata ka tänavad ning arengualaga hõlmata 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.

5.3 Arhitektuurikonkursi nõudega alad

Maastikulised ja arhitektuursed lahendused omavad olulist tähtsust ruumi positsiooni loomisel ja rõhutamisel (nt olulised avalikud hooned). Samuti on oluline linnaruumi kasutaja jaoks meeldiva ning loogilise, st kergesti mõistetava lahenduse saavutamine. Üheks võimaluseks leida läbimõeldud terviklahendusi on arhitektuurikonkursi läbi viimine.

Ränlinna linnaosa üldplaneeringualal on positsioonilt kõige olulisemaks piirkonnaks keskväljaku ala. Selle ala ruumiline lahendus on olulise tähtsusega hilisema funktsionaalsuse saavutamisel. Seetõttu on keskväljaku piirkond – keskväljak ning sellega vahetult külgnevad alad, määratletud Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga arhitektuurikonkursi nõudega alaks. Konkursitingimuste välja töötamiseks annab üldised suunised linnaosa arhitektuurne kontseptsioon ptk 3.1, samuti arvestatakse soovitatavalt ptk 4 toodud meetmetega säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks ning turvalise linnaruumi kujundamiseks.

5.4 Seire ja teiste arengudokumentide täiendamise vajadus

Planeeringulahenduse elluviimise käigus on oluline järgida planeeringus sätestatud tingimusi, samuti kehtivaid norme ja keskkonnanõudeid.

Planeeringuga kavandatud tegevuste reaalse keskkonnamõju hindamiseks on vajalik perioodiliselt läbi viia keskkonnakomponentide kvaliteedi seire. Seiremeetmete rakendamiseks vajalike kulutuste vähendamiseks on otstarbekas rakendatavad seireprogrammid siduda juba toimiva riikliku seireprogrammiga. Kogutud seireandmed tuleb perioodiliselt koondada ning võrrelda neid varem kogutud andmetega. Kui seireandmete analüüsil ilmneb mõne keskkonnakomponendi kvaliteedi oluline halvenemine, võrreldes eelnevate perioodidega, tuleb teostada täiendav kontroll ning rakendada meetmeid negatiivse mõju vältimiseks või leevendamiseks.

¹³ Arengualadena käsitletakse Ränlinna üldplaneeringu lahenduse kohaselt tänavate ja teedega defineeritavaid alasid, mille maakasutuse juhtotstarve võimaldab hoonestamist. Vt ka skeem 3.1.1 ptk 3.1.

Looduskeskkonnakomponentide kvaliteedi hindamiseks on oluline läbi viia põhjavee-, õhu- ja pinnasekvaliteedi regulaarne seire. Ühisveevärgiks kasutatavate puurkaevude vee kvaliteedi seiret teostavad vee erikasutusluba omavad ettevõtted, välisõhku paisatavate emissioonide seiret teostavad välisõhu saasteluba või kompleksluba omavad ettevõtted vastavalt lubades sätestatud nõuetele.

Oluline on jälgida olemasolevate rohealade säilimist ning puhkealade arendamist, mis tagavad elanikele liikumisvõimalused, mitmekesistavad linnakeskkonda ning haljastatuna seovad süsinikku ja toodavad hapnikku, parandades seega välisõhu kvaliteeti.

Linna üldiste ruumilise arengu suundade kaasajastamiseks on oluline üldplaneeringute seadusekohane regulaarne ülevaatus ning linna erinevaid osasid käsitlevate üldplaneeringu tasandi planeeringute omavaheline sisuline kooskõla.

Oluline on regulaarselt jälgida elanike arvu ja ruumilise paiknemise muutusi ning arvestada tulemustega valdkondlike arengukavade ja nende tegevuskavade koostamisel, sh uute alus- ja põhiharidusasutuste kavandamisel. Juhul, kui Ränilinna lisanduv elanikkond tuleb peamiselt väljastpoolt Tartu linna (st linna sisserände arvelt), tuleb kohalikul omavalitsusel tõenäoliselt arvestada vajadusega rajada kavandatust enam uusi lasteaia- ning koolikohti.

Infoallikaks elanike rahulolu kohta oma elukeskkonnaga on vastavate küsitluste läbiviimine.

Edaspidi Tartu linna müra vähendamise tegevuskava koostamisel ja/või täiendamisel tuleb arvestada raudtee infrastruktuuri valdaja tulevikuplaanidega ja Ränilinna linnaosa vabade alade hoonestamisega ning määratleda leevendavate meetmete rakendamise vajadus, meetmete iseloom ning rakendamise kord muuhulgas Ränilinna linnaosas.



Lisad

Lisa 1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega arvestamine

Ränlinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise käigus töötati välja leevendavad meetmed ning soovitusel edasiseks tegevuseks, mille rakendamine ja järgimine tagab võimalike negatiivsete mõjude vältimise, leevendamise vajalikul määral või on parima tulemuse saavutamiseks oluline. Tulenevalt PlanS § 8 lg 9 võetakse üldplaneeringu koostamisel arvesse keskkonnamõtju strateegilise hindamise tulemusi. Järgnevalt on esitatud ülevaade keskkonnamõtju strateegilise hindamise tulemustega arvestamisest Ränlinna linnaosa üldplaneeringus ning esitatud täiendavad põhjendused meetmete osas, millega arvestamist ei ole peetud otstarbekaks.

Leevendavad meetmed:

- a) Rohevõrgustiku ühenduskoridori funktsiooni tugevdamiseks raudtee ja Raudtee tänavaga paralleelsel suunal on lisavõimaluseks seada üldplaneeringus tingimus, et raudtee-poolsetel arengualadel peab haljastuse paigutus toetama kaitsehaljastuse maa funktsiooni.

Planeeringu seletuskirja on lisatud vastav soovituslik tingimus ptk 3.1 ja 3.4.13.

- b) Kasutamaks Ränlinna kui sisuliselt nullist üles ehitatava linnaosa potentsiaali rakendada kaasaegseid ja innovaatilisi lahendusi, on soovitatav lisada üldplaneeringusse tingimus, mille kohaselt kõvakatteliste alade kavandamisel või olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb analüüsida ning rakendada lahendusi sademevee kohapealseks käitlemiseks või tippvooluhulkade puhverdamiseks. Eelkõige tuleks kohapeal käidelda (hajutada ning immutada haljasaladel) elamute katustel formeeruvat sademevett.

Planeeringu seletuskirja on lisatud vastav tingimus ptk 3.5.1.

- c) Vältimaks liigselt reostunud sademevee sattumist pinnasesse või ühiskanalisatsioonisüsteemi, tuleb seada üldplaneeringus tingimus, mille kohaselt suuremate parklaalade ning tööstusalade puhul, kus reostuse ennetamisega (sh regulaarse kuivpuhastusega) ei ole võimalik sademevee puhtust tagada, tuleb sademevesi enne ärajuhtimist puhastada (kas konventsionaalsete liiva-õlipüüdurite või ekstensiivsete meetoditega).

Planeeringu seletuskirja on lisatud vastav tingimus ptk 3.5.1.

- d) Selleks, et vältida õnnetuste juhtumise tõenäosuse tõusu raudteel, kus muuhulgas toimub ohtlike ainete vedu, tuleb üldplaneeringus seada täiendav tingimus kavandatava Variku raudteepeatuse osas. Ohutuse tagamiseks tuleb peatus kavandada selliselt, et selle vahetus läheduses oleks raudteele minek takistatud piisavalt pikas ulatuses (kaitseseinad, tõkked vmt).

Planeeringu seletuskirja on lisatud vastav tingimus ptk 3.2.

- e) Ränlinna linnaosa üldplaneeringu lahendus on Tartu linna kontekstis intensiivsusele ning eeldatavalt vajaliku teenindustagamaa suuruse poolest konkureeriv linnakeskusega. Linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleks taolist konkurentsi pigem vältida. Sellest tulenevalt on soovitatav korrigeerida

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendust selliselt, et oleks tagatud kesklinna piirkonna positsiooni säilimine.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on tuginetud vajadusele luua võimalused linna piires hajuvate funktsioonide veelgi kaugemale, nt Ülenurme valla aladele hajumise vältimiseks, mis võiks kaasa tuua lisaprobleeme teenuste (sh ühistransport) pakkumise korraldamisel. Ränilinna linnaosa planeeringuala vahetusse lähedusse jääv Lõunakeskuse piirkond on juba kujunenud laia, väljapoole Tartu maakonna piire ulatuva mõjualaga tõmbekeskuseks, mis tingib surve lähiümbruse aladel toetavate, aga ka konkureerivate arenduste tekkeks. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendusega luuakse võimalused tõmbekeskuse laienemiseks Tartu linna piires.

- f) Ränilinna linnaosa üldplaneeringus on soovitatav seada tingimuseks, et keskväljaku piirkonna lahendamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss. Konkursi korraldamine on vajalik, tagamaks visuaalselt kvaliteetsemat lahendust.

Planeeringu seletuskirja on lisatud vastav tingimus ptk 5.3.

- g) Tõkestamiseks liiklusrütmide kandumist Ringtee tänavalt arengualale 9 kavandatud võimalike elamuteni, on soovitatav Ränilinna linnaosa üldplaneeringus müra levikut tõkestavad hoonemahud ka arengualale 8 korterelamumaa ehk arenguala 5-poolsesse külge.

Hoonemahtude paigutamise põhimõtete välja töötamisel ning illustreeriva skeemi koostamisel on liiklusrütmide leviku tõkestamise vajadusega arvestatud, nii palju kui võimalik, tulenevalt muuhulgas hoonemahtude planeeringutingimuste kohasest võimalikust suurusel arengualadel.

- h) Võimalike müraprobleemide ennetamiseks on soovitatav seada üldplaneeringus soovituslik tingimus, mille kohaselt jaotustänavate ääres paiknevate eluhoonete rajamisel tuleb kasutada ehituslikke võtteid, mis tagavad hoonete tänavapoolse külje piisava helipidavuse.

Ptk 3.4 on lisatud vastav üldine tingimus.

- i) Raudteemürast tuleneda võivate probleemide ennetamiseks on soovitatav lisada üldplaneeringusse tingimus, mille kohaselt puhkealad, mänguväljakud ning ka terviserada tuleb kavandada raudteest eemale jäävasse haljasala maa osasse, tagamaks paremaid tingimusi puhkevõimaluste kasutajatele.

Vastav tingimus on seatud ptk 3.3.

- j) Üldise ohutuse huvides on soovitatav seada üldplaneeringus tingimus, mille kohaselt ei ole soovitatav rajada Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa segaotstarbega aladele ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ega olulise ruumilise mõjuga objekte.

Vastav soovituslik tingimus on seatud ptk 3.4.5.

- k) Seoses ohtlike veostega raudteel ning raudtee mõjuala ulatusega tuleb tanklate vmt objektide kavandamisel Ränilinna üldplaneeringualale, millega võivad kaasneda ohtlikud veosed, täiendavalt hinnata võimalikku koondmõju seoses paiknemisega raudtee ohutsoonis. Samuti tuleb hoonete ja rajatiste planeerimisel ja ehitamisel pöörata kõrgendatud tähelepanu tuleohutusnõuete



täitmisele. Üldplaneeringu seletuskirja on soovitatav täiendada vastavate tingimuste seadmisega.

Ptk 3.4 on lisatud vastavad üldised tingimused.

Soovitused edasiseks tegevuseks:

- a) Arendusalade ja teiste detailplaneeringute ning projektide koostamisel tagada terviklikud linnaruumilised lahendused, inimhõõtmelisus, hea visuaalne üldilme, visuaalne ja funktsionaalne loogilisus.

Soovitusega on arvestatud arhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamisel.

- b) Haljastuses kasutada mitmekesiseid elupaiku võimaldavaid lahendusi ning kombineerida tugeva inimkontrolliga haljasalaid sellistega, kus looduslikud protsessid saavad omasoodu kujuneda.

Vastav soovituslik tingimus on lisatud ptk 3.3.

- c) Arendada arendusalad välja loogilises järjestuses.

Üldplaneeringu elluviimisel järgitakse ptk 5.1 toodud eeldusi.

- d) Kujundada jalakäija- ja jalgratturisõbralikud lahendused, et maksimaalselt vähendada liikumist mootorsõidukiga.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on läbivalt arvestatud jalakäijate ning kergliiklejate vajadustega ning neile soodsate tingimuste loomise vajadusega.

- e) Lisaks avalikele puhkamisvõimalustele kasutada korterelamualadel lahendusi, mis loovad majaanikele mõeldud puhkamisvõimalusi.

Vastav tingimus on seatud ptk 3.4.2.

- f) Haljasalade kavandamisel ja kujundamisel tuleb vältida nn ökolõksude, st näiliselt soodsate elupaikade tekitamist, kus loomadel on tegelikkuses väga väike tõenäosus ellu jäämiseks. Suure inimkoormusega, st vahetult rekreatsiooniks ja sportimiseks kasutatavad alad olgu intensiivse hooldusega ja paiknegu käidavates kohtades. Haljasala vähemkäidav osa kujundada kaguematesse osadesse, kus vastavalt toimub ka hooldus harvem, esindatud on haljastuse erinevad rinded ning võimalik on nõ metsiku nurga kujunemine.

Vastav tingimus on seatud ptk 3.4.2.

- g) Ränilinna linnaosa vabade alade hoonestamise ning raudtee infrastruktuuri valdaja kavatsustega tuleb arvestada linna müra vähendamise tegevuskava koostamisel ja/või täiendamisel, määratledes leevendavate meetmete rakendamise vajaduse, meetmete iseloomu ning rakendamise korra muuhulgas Ränilinna linnaosas.

Vastav tingimus on seatud ptk 5.4.

- h) Juhul, kui Ränilinna lisanduv elanikkond tuleb peamiselt väljastpoolt Tartu linna (st linna sisserände arvelt), tuleb kohalikul omavalitsusel tõenäoliselt arvestada vajadusega rajada kavandatust enam uusi lasteaia- ning koolikohti.

Vastav tingimus on seatud ptk 5.4.

- i) Põhjalikud soovitused turvalise linnaruumi kujundamiseks on toodud ptk 4.2.5.

Soovitused on lisatud seletuskirja ptk 4.

- j) Detailsemate lahenduste väljatöötamisel tuleb pöörata tähelepanu kujunevate vaadete kvaliteedile (sh vaated alale ning alalt) ning lähtuda põhimõttest, et üldjuhul mõjuvad meeldivamalt liigendatud vaated ning vaated haljastusele/haljasalale.

Vastav täiendus on tehtud seletuskirja ptk 3.1.

