



Rebase tn 23 a detailplaneering

Planeeringu sotsiaalsete mõjude hindamine

Tellija: Arhitektuuribüroo Pluss OÜ

Töö koostaja: OÜ Alkranel

Juhataja: Alar Noorvee

Projektijuht: Britta Pärk

Tartu 2013

SISUKORD

JUHATAJA: ALAR NOORVEE	1
SISSEJUHATUS.....	3
1. DETAILPLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA SOTSIAALSE KESKKONNA	
KIRJELDUS	4
1.1. DETAILPLANEERINGUALA PAIKNEMINE JA ÜLDINFO	4
1.2. ÜLEVAADE DETAILPLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE KASUTUSFUNKTSIOONIDEST	5
1.3. ÜLEVAADE SOTSIAALSEST KESKKONNAST	6
1.4. ÜLEVAADE MAJANDUSLIKUST KESKKONNAST	11
2. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV TEGEVUS	13
3. DETAILPLANEERINGU SOTSIAAL-MAJANDUSLIKE MÕJUDE ANALÜÜS.....	14
3.1. ELANIKE ARVUGA LISANDUMISEGA KAASNEV SOTSIAALNE MÕJU.....	14
3.2. PLANEERITAVA MAAKASUTUSE ANALÜÜS	16
KOKKUVÕTE	21
KASUTATUD MATERJALID	23

SISSEJUHATUS

Käesoleva töö eesmärgiks on koostada Tartu linnas aadressil Rebase tn 23 a planeeringuala kasutusfunktsioonide osakaalu täpsustamiseks planeeringu elluviimisega kaasnevate sotsiaalsete mõjude hinnang, mille lähteülesanne anti Tartu Linnavolikogu 14.02.2013 otsusega nr 448. Tellijaks on Arhitektuuribüroo Pluss OÜ, detailplaneeringu koostajaks Linnaruumi OÜ.

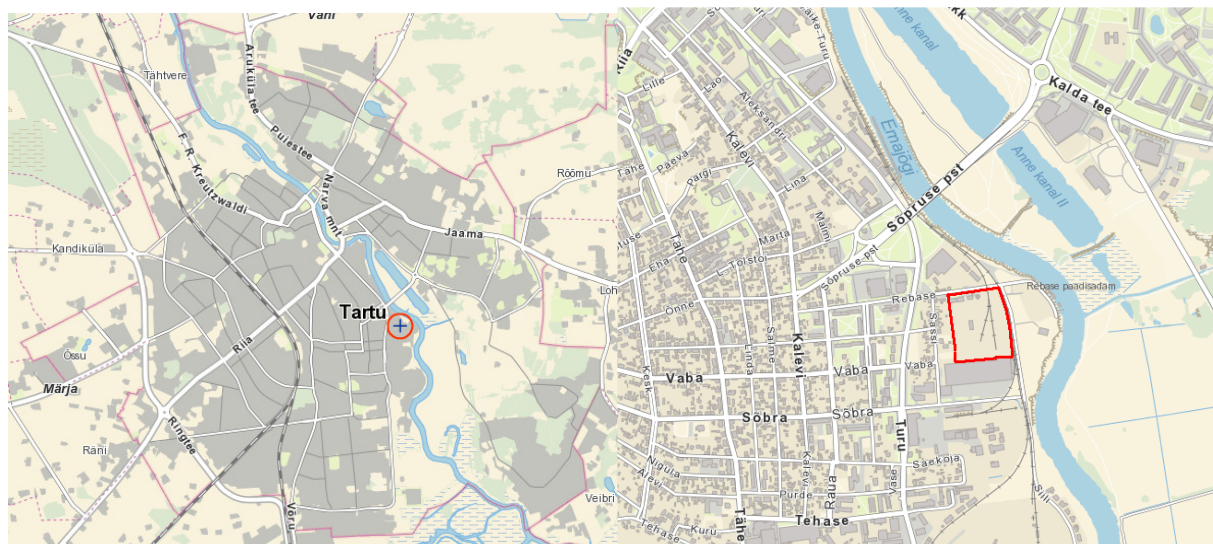
Hinnangu eesmärgiks on mitmekesistada detailplaneeringuga kavandatava elamupiirkonda erinevate teenindusfunktsioonide ja ühiskondlike funktsioonidega, anda maa-alal kruntide ehitusõigus järgmiselt: kruntide kasutamise sihtotstarve - korruselamute maa, kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete maa, büroohoone maa, ühiskondlike hoonete maa, üldkasutatav maa. Sotsiaalsete mõjude hinnangu kontekstis vaadeldakse erinevate kasutusfunktsioonide olemasolu ja paiknemist detailplaneeringu ala piirkonnas ja esitatakse ettepanekud detailplaneeringu alal täiendavate funktsioonide määratlemiseks. Lisaks analüüsitakse perspektiivse elanike arvu lisandumisega seotud sotsiaalseid mõjusid.

Käesoleva töö koostajateks olid OÜ Alkranel töögrupp koosseisus Alar Noorvee (KMH litsents nr KMH0098) ja Britta Pärk.

1. DETAILPLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA SOTSIAALSE KESKKONNA KIRJELDUS

1.1. Detailplaneeringuala paiknemine ja üldinfo

Käesoleva tööga hõlmatud detailplaneeringuala paikneb Tartu linnas Karlova linnaosas aadressil Rebase tn 23 a (joonis 1.1.). Lisaks hõlmab ala osaliselt ka Rebase tänavat koos Turu tänava ristmikuga ning Siili tänavat. Kavandatava tegevusega hõlmatud kinnistute sihtotstarbed, suurused ning katastritunnused on toodud tabelis 1.



Joonis 1.1. Planeeringuala (punaselt) paiknemine Tartu linnas. Vasakul ala asukoht suures plaanis; paremal lähivaates (Maa-amet, 2013).

Tabel 1. Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistud ja nende põhiandmed (Linnaruumi OÜ, 2013).

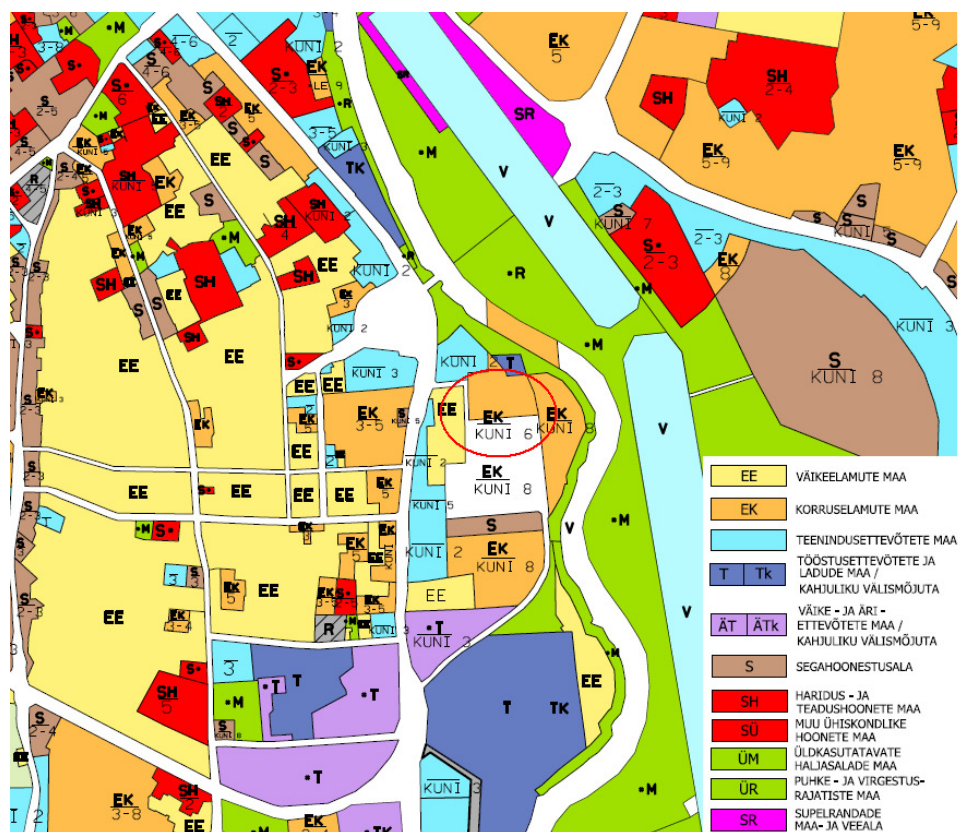
Address	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Rebase tn 23a	79508:069:0001	Tootmismaa 90% ja Ärimaa 10%	42049 m ²
Rebase tänav 23T	79508:069:0023	Transpordimaa 100%	6374 m ²
Siili tänav T3	79508:080:0018	Transpordimaa 100%	6625 m ²
Siili tänav 1T	79508:080:0013	Transpordimaa 100%	3404 m ²
Turu tänav T27	79508:051:0014	Transpordimaa 100%	14880 m ²

Käesoleval hetkel on planeeringuala haljastamata, kinnistu põhjaosas ning lääneservas kasvavad mõned puud. Valdav osa kinnistust on jäätmaa. Maapind planeeritaval alal on kergelt kaldu jõe suunas. Planeeringualal paiknevad vanad raudtee rööpad. Alal on olemas ühendus tehnovõrkudega (vesi, kanal, side, gaas ja elekter). Planeeringuala vähim kaugus Emajõest on ca 80 m.

1.2. Ülevaade detailplaneeringuala lähiehitise kasutusfunktsioonidest

Ülevaate detailplaneeringuala kontaktala ja selle lähiehitise kasutusfunktsioonidest on võimalik saada, vaadates Tartu linna üldplaneeringut (2003). Üldplaneering ei anna küll ülevaadet olemasolevast olukorrast maakasutusfunktsioonide kaupa, kuid see peegeldab eelkõige linna arengu seisukohast soovituslikku suunda, mida peab arvesse võtma detailplaneeringu kontekstis.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale määratud juhtotstarbeks korterelamumaa. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuuna. Rebase tn 23a planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga, mis on planeeringualale näinud ette korruselamute maa (6-8 korrust).



Joonis 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust (2003). Detailplaneeringuala asupaik on piiritletud punase ringiga.

Planeeringuala kontaktvöönd hõlmab Turu tänava ja Emajõe vahelise ala Sõpruse sillast Saekoja tn mõttelise pikenduseni. Turu tänavast ida poole jäävad peamiselt olemasolevad väikeelamukrundid, lääne pool on ka kuni 5-korruselised korterelamud. Idast piirneb planeeringuala ühe olemasoleva korruselamumaaga, mis on osa nn Jõekaare elamurajoonist, kuhu on kokku kavandatud 9 korruselamut (100% elamumaa). Emajõe ääres asub ka Tartu Rebase Paadisadam MTÜ (100% tootmismaa).

Üldplaneeringu kohaselt võiksid perspektiivis planeeringuala ümbruses paikneda eelkõige korruselamumaa, aga ka väiksemad teenindusettevõtete maad. Samas võib käesoleva töö koostamise seisuga öelda, et vähemalt osaliselt jääb üldplaneeringuga määratud soovituslik maakasutus saavutamata. Üldplaneeringu alusel piirneb planeeringuala lõunaküljest perspektiivse korterelamumaa ja segamaaga (elamumaa ja kuni 50% ärimaa). Nimetatud maa-alal (Sõbra 58) asub aga käesoleval hetkel Jõekeskus (100% ärimaa), mis on rajatud 2009. aastal.

Planeeringuala kontaktvööndi lõunaosas asub ka veel tootmismaa, kus asub mööbli ja puidutoodete valmistamisega tegelev ettevõtte AS Tarmeko. Emajõe teisele kaldale jääb Ropka-Ihaste luht (funktsioonilt puhke- ja virgestusrajatiste maad ning üldkasutatavate haljasalade maad).

Linnaruumi OÜ (2013) andmetel on planeeritava ala kontaktvööndi kruntide olemasolevad ning planeeritavad täisehituse protsendid:

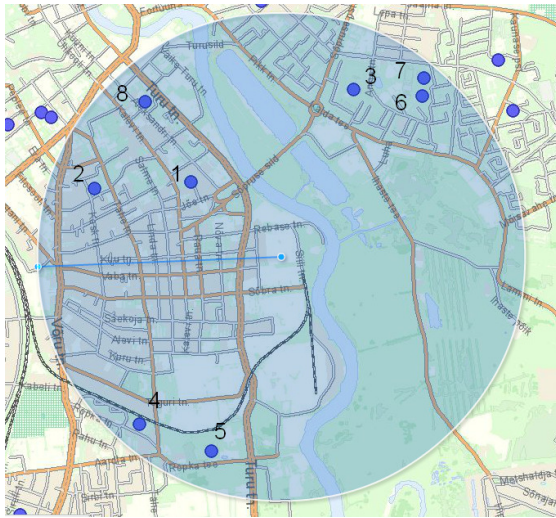
- 9 - 20 väikeelamupiirkonnas;
- 14 - 40 korterelamupiirkonnas;
- 2 - 60 äri- ja tootmishoonete kruntidel.

1.3. Ülevaade sotsiaalsest keskkonnast

Üleriigiline planeering „Eesti 2030“ käsitleb sotsiaalse infrastruktuuri all esmatarvilike teenuste (nt lastehoid, kool, arstiabi, kultuuritegevuse, sportimiskohtade) kohapealset pakkumist, kuid ka ühistranspordiühenduse teenust. Üleriigilise planeeringu alusel on asustussüsteemi arendamisel eesmärgiks inimese põhivajaduste rahuldamise tagamine.

Haridusasutused

Ülevaate planeeringuala lähiumbruses paiknevatest koolieelsetest lasteasutustest on võimalik saada Tartu linna kodulehekülje kaardirakenduse alusel (joonis 2). Planeeringuala lähiumbruses paiknevad 8 koolieelset lasteasutust. Kõige lähemal asub Tartu lasteaed Helika aadressil Kalevi 52 (nr 1 jooniselt 2), vahemaalt järgnevad Tartu Lasteaed Karoliine aadressil Kesk 6 (nr 2). Tartu Lasteaed Pääsupesa aadressil Sõpruse pst 12 (nr 3) on alaealiste erihooldeks mõeldud asutus. 1500 m raadiuses asuvad veel Tartu Lasteaed Sass aadressil Aleksandri 10 (nr 8), Tartu Lasteaed Piilupesa aadressil Ropka 34 (nr 4) ja Tartu Lasteaed Ristikhein aadressil Ropka tee 25 (nr 5). Lähim eralasteasutus asub Tähe 4 (MTÜ Tehes eralasteaed Tareke).



Joonis 2. Planeeringuala lähipiirkonnas paiknevad (avalik-õiguslikud) koolieelsed lasteasutused. Ring iseloomustab ca 1500 m raadiust.

Koolieelsete lasteasutuste puhul ei tagata lapsele kohta elukohajärgse lasteasutuse põhimõttest lähtuvalt. Vanematel on võimalik avalduse alusel laps panna ükskõik millisesse antud kohaliku omavalituse territooriumil asuvasse koolieelsesse asutusse (selle järjekorda). Siiski on tavaliselt eelistatud elukohale lähemal asuvad koolieelsed lasteasutused. Koha saamine sõltub erinevatest teguritest, mida käesolevas töös lähemalt ei käsitleta.

Üldhariduskoole arvesse võttes jääb planeeringuala Karlova Gümnaasiumi piirkonda, mis asub planeeringualast linnulennult ca 920 m kaugusel. Tartu linnas on üldhariduskoolide puhul tagatud kooliealisele lapsele koht elukohajärgses koolis. Interneti andmetel õppis 2005. aastal koolis 975 õpilast.

Arstiabi

Tartu linnas on tagatud arstiabi kättesaadavus. Eraldi nimetatud teemat planeeringuala kontekstis vaadata ei ole vajalik.

Kultuuritegevus ja sportimiskohad

Tartu linnas on tagatud kultuuritegevuse ja sportimisvõimalusi pakkuvate asutuste hea kättesaadavus. Eraldi nimetatud teemat planeeringuala kontekstis vaadata ei ole vajalik.

Siiski mõjutab linnalises keskkonnas elanike heaolu elukohtade lähedaste vabaaja veetmisvõimaluste kättesaadavus (mänguväljakud, sportimisrajad). Tartu linna kohta spetsiaalseid sellekohaseid teemaplaneeringuid koostatud ei ole. Teemaplaneeringu „Tallinna rohealad“ kohaselt võiksid mänguväljakud 3-6 aastastele asuda elamualadest kuni 100 m kaugusel, 7-12 aastastele maksimaalselt 500 m kaugusel ja 13-17 aastastele maksimaalselt 1000 m kaugusel. Sealjuures võiks 3-6 aastastele mõeldud mänguväljaku kättesaadavus olla jalgsi 2,5 minutit. 7-12 aastaste puhul 7,5 minutit ja 13-17 aastaste puhul 10 minutit.



Joonis 3. Planeeringuala läheduses paiknevad mänguväljakud. Rebase 23 a ümbritsetud valge joonega.

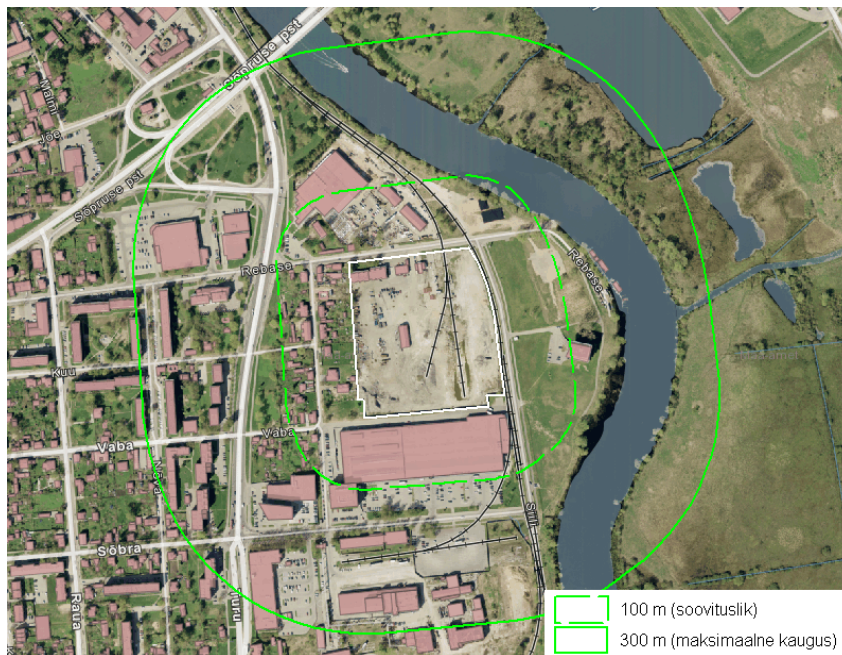
Jooniselt 3 selgub, et planeeringualast 100 m raadiuses ei ole tagatud mänguväljakud 3-6 aastastele, samuti 500 m raadiuses 7-12 aastastele. Anne kanali ääres aadressil Pikk 65 asuvaid mänguväljakuid (nr 3) võib lugeda piisavaks 13-17 aastastele (võrkpalli väljakud jmt). Kanali ääres asuv mänguväljak on lähim ka teisi eagruppe arvesse võttes. Ülejäänud avalikud mänguväljakud asuvad planeeringualast linnulennult 800-900 m kaugusel— Sõbra 19 c (nr 1) ja Sõpruse 21 c (nr 4).

Rohealade kättesaadavus

Sotsiaalse keskkonna kontekstis on oluline ka rohealade kättesaadavus, mis omab mõju elanike elukvaliteedile. Kättesaadavuse kriteeriume käsitlevad tabel 2 ja joonis 4.

Tabel 2. Haljasalade planeerimise kriteeriumid (kehtestamata teemaplaneering „Tallinna rohealad“).

Objekt	Kaugus m		Kättesaadavus (minutit)
	Soovituslik	Maksimaalne	
Elamulähedane istekoht	50	100	1-2,5 minutit
Elukohalähedane haljasala	100	300	3-7 minutit
Asumipark (või asuda ka sama kaugel kui näiteks lasteaed, põhikool, spordirajatis, igapäevane ostukoht)	300	600	6-15 minutit
Linnaosa park, parkmets (või asuda ka sama kaugel kui iganädalane ostukoht)	600	1000	10-25 minutit



Joonis 4. Soovituslikud kaugused elukoha lähedaste haljasalade paiknemiseks. Rebase 23 a ümbritsetud valge joonega.

Käesoleval hetkel planeeringuala lähiümbruses elamulähedased istekohad puuduvad. Lähimad haljasalad asuvad naaberkruntidel, samuti planeeringualast idas asuval perspektiivsel korterielamumaal.

Elukohalähedase haljasalana võiks käsitleda ka planeeringualaga samal Emajõe kaldal asuvat Emajõe kallasrada. Käesoleval hetkel on tegemist vabalt ligipääsetava alaga. Samas puuduvad seal istumiskohad, samuti on kaldapealne hooldamata (esineb prügistamist, omavolilisi lõkkeplatse, võsa jne). Teisel pool Emajõe asub Ropka-Ihaste luht, mis linnulennult asub küll 300 m raadiuses, kuid millele ligipääs toimub üle Sõpruse silla.

Joonis 5 kujutab soovituslikke ja maksimaalseid kaugusi asumiparkidest ja linnaosaparkidest. 1000 m raadiuse sisse jääb Anne kanal, Ropka-Ihaste luht, Karlova park, Forseliuse park, Nevski kiriku aed.



Joonis 5. Soovituslikud kaugused asumiparkide ja linnaosaparkide paiknemiseks. Rebase 23 a ümbritsetud valge joonega.

Ühistransport ja kergliiklusteed

Lisaks soodsale asukohale on elanike jaoks oluline ka hea ühendus ühistranspordiga. Joonis 6 illustreerib planeeringuala suhtes lähemal asuvaid ühistranspordi(bussi)peatuseid.



Joonis 6. Planeeringuala (punaselt) vahetus läheduses asuvad ühistranspordipeatused (kollased täpid). Allikas: www.peatus.ee

Käesoleval hetkel vahetult planeeringualaga piirnevatel Sassi, Siili, Rebase tänavatel bussipeatused puuduvad. Lähimad peatused asuvad Sõbra tänaval Jõekeskuse ees ja

teine Turu tänava ääres Espak Tartu AS ehitusmaterjali poe juures. Mõlema hinnanguline kaugus on ca 180-200 m. Siili ja Rebase tn ääres paiknevad kõnniteed. Suuremate tänavate ääres on olemas jalgteed. Turu tn ääres on jalgrattatee.

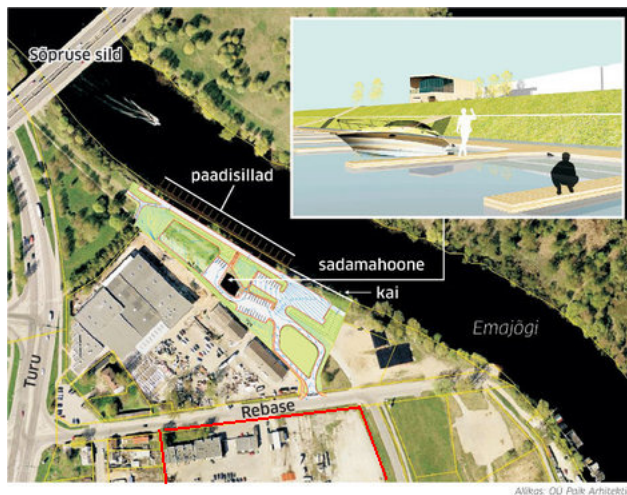
1.4. Ülevaade majanduslikust keskkonnast

Käesolevas töös vaadatakse majanduslikust keskkonnast peamiselt lähipiirkonnas paiknevaid kaubandus-, teenindus- ja toitlustusettevõtteid ja büroohooneid.

Planeeringuala vahetus naabruses paiknevad kauplused ja teenindusettevõtted valdavalt Turu ja Sõbra tänavatel. Tegemist on majanduslikus mõttes soodsa piirkonnaga. Lähipiirkonda on viimase kümnendi jooksul lisandunud mitmeid äriettevõtteid.

Esiteks piirneb planeeringuala lõunasuunas juba eelnevalt mainitud Sõbra tänaval aadressil Sõbra 58 asuva Jõe keskuse tagaküljega. Keskuses asub toidupood, toitlustusasutused (Black Pepper Grill, Marton Barki OÜ). Samuti rendivad keskuses pinda erinevad väikeettevõtted nagu A&Ü Majandustarkvara OÜ, Nigul ja Orn Hambaravi OÜ jt. Planeeringualast linnulennult vaid 250 m kaugusel asub ka teine kaubanduskeskus- Sõbra Selver (Sõbra 56A), kus lisaks toidupoele asub apteek ja erinevad väiksemad ärid. Keskuse kõrval asub ka toitlustusasutus Ungari Köök. Piirkonna vahetus läheduses asub suurem büroohoone Sõbra tänava ja Turu tänava nurgal (Sõbra 54). 2013. aasta juuni seisuga rentisid keskuses pinda sellised ettevõtted nagu MS Assets OÜ, Pakrum OÜ, Rand & Tuulberg Grupp AS, Sunorek AS, Structo OÜ, CGI Eesti AS. Samuti on büroohood aadressil Sõbra 56 ning Sõbra 56b, kus tegutsevad ettevõtted nagu SA EAS, Tallink Grupp AS, PC Expert, Eesti Finantsteenuste Agentuur OÜ; Henkel Balti OÜ; Merlin Ilusalong OÜ jt (Googlemaps, 2013; Interneti otsingud).

Planeeringualast põhjasuunas, Rebase tänava ääres, asuvad sellised ettevõtted nagu Suma-Car OÜ, Espak Tartu AS. Linnulennult ca 210 m kaugusel Rebase tn 10 Tartu Rimi Hüpermarket ja Rebase tn 12 A Büroomaailma kauplus (Google Maps, 2013; Interneti otsingud). Muudest majanduspiirkonna arengut toetavatest tegevustest asub Emajõe ääres aadressil Rebase 27 b Tartu Rebase Paadisadam MTÜ. Sadamas Sadamaseaduse alusel teenuseid ei pakuta. 11.06.2013 ilmus ajalehes „Postimees“ uudis, mille alusel algab sügisel planeeringuala lähedal Sõpruse silla paadisadama rajamine (joonis 7). Sadamasse on kavandatud rajada aiaga piiratud talvise paadihoiu ala, mida suviti kasutatakse paaditreilerite ja sõidukite parklana. Samuti on alale projekteeritud kahekorruline sadamahoone, kus on kapteni- ja klubiruumid.



Joonis 7. Detailplaneeringuala (tähistatud vaid osaliselt, punasega) vahetusse lähedusse rajatav sadam. Allikas: <http://www.tartupostimees.ee/1266038/sopruse-silla-paadisadam-valmib-aasta-parast>.

Eelnevat kokkuvõttes võib väita, et majanduslikku keskkonda arvesse võttes on piirkonnas hea kaetus eelkõige kaubandus- ja toitlustusettevõtetega. Kuid lähipiirkonnas paikneb ka büroohooneid ja teenindusettevõtteid.

2. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV TEGEVUS

Planeeritavale alale Rebase 23 a kavandatakse 10 krunti. Tabel 3 annab ülevaate kavandatavatest kruntidest ja nendele ehitusõigusega taotletavast. Sealjuures on planeeringu seletuskiri esitanud krundite kasutamise sihtotstarbe lahendusena kaks võimaliku varianti. Neist variant 1 näeb ette üldmaa, korterelamute maa ja ärimaa reserveerimist. Variant 2 üldmaa ja korterelamute maa reserveerimist. Krunditud maa bilanss jaguneb variandiga 1:

- Ärimaa- 4% (1534 m²)
- Elamumaa- 59% (24826 m²)
- Üldmaa- 37 % (15684 m²)

Suletud brutopinda arvesse võttes moodustab äripind 2753 m² ja elamispind 33 417,5 m². Kogu planeeritavat suletud brutopinda arvesse võttes moodustab seega äripind 7,6%.

Krunditud maa bilanss jaguneb variandiga 2:

- Elamumaa- 63% (26396 m²)
- Üldmaa- 37% (15684 m²)

Eskiislahendus on mõlemal variandil sama. Kavandatav tegevus näeb ette 8 elamumaa krunti, mis on kavandatud perimetraalselt praeguse Rebase tn 23a kinnistu äärtesse nii, et hoonete keskele jääb üldkasutatav haljasala. Olemasoleva kinnistu põhja- ning lõunaossa on kavandatud kaks üldmaa krunti. Variandiga 1 on planeeritud korterite arv 307 ning 2 variandiga 285.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus (Linnaruumi OÜ, 2013).

Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve		Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete korruselisus/ suurim lubatud kõrgus
		Variant 1	Variant 2			
Krunt nr 1	12490	Üm*		-	-	-
Krunt nr 2	3194	Üm		-	-	-
Krunt nr 3	8025	EK*		1	3560	1-4/14
Krunt nr 4	2937	Ä ja EK **	EK	1	1150	4-5/17,5
Krunt nr 5	1875	Ä ja EK **	EK	1	650	5-6/21
Krunt nr 6	2841	Ä ja EK **	EK	1	1120	1-6/21
Krunt nr 7	3201	Ä ja EK **	EK	1	1100	1-6/21
Krunt nr 8	2656	EK	EK	1	920	1-6/21
Krunt nr 9	1860	EK	EK	1	670	4-5/17,5
Krunt nr 10	2965	EK	EK	1	1120	4-6/21
Kokku	42044					

* Üm - üldmaa, EK - korterelamute maa, Ä- äri- ja teenindusettevõtete maa

**Ärifunktsioonid on planeeritud hoonete esimesele korrusele. Äripinna osakaal ei tohi ületada 15 %.

Linnaruumi OÜ andmetel on planeeringu täisehitusprotsent 24%, pos 1-10 haljaspinna osakaal on ca 50 %. Viimase hulka on arvestatud ka veealad (lõplik maastikukujunduslik lahendus selgub ehitusprojektiga). Kõrghaljastusega on

planeeritud katta ca 26 % planeeritavast alast. Kõrghaljastus on planeeritud peamiselt üldkasutatavale maale ning elamukruntide planeeringuala piiri poolsesse ossa. Suuremad kõrghaljastatud alad on kavandatud planeeringuala lõuna ning põhjaosas.

3. Detailplaneeringu sotsiaal-majanduslike mõjude analüüs

Käesoleva töö eesmärgiks on vaadelda erinevate kasutusfunktsioonide olemasolu ja paiknemist detailplaneeringu ala piirkonnas ja esitada ettepanekud detailplaneeringu alal täiendavate funktsioonide määratlemiseks. Samuti analüüsida perspektiivse elanike arvu lisandumisega seotud sotsiaalseid mõjusid.

Järgnevalt käsitletakse olemasoleva olukorra ja detailplaneeringu kirjelduse põhjal ilmnunud asjaolusid ja nendega kaasneda võivat võimalikke olulisi sotsiaal-majanduslikke mõjusid. Soovitused detailplaneeringu lahendusega seotud positiivsete mõjude suurendamiseks ja negatiivsete mõjude vähendamiseks on toodud allajoonitud kirjas.

3.1. Elanike arvuga lisandumisega kaasnev sotsiaalne mõju

Elanike arvu lisandumisega tuleb eelkõige eristada mõju, mis kaasneb käesoleva planeeringu realiseerumisega ning teiseks mõju, mis kaasneb piirkonnas kavandatud planeeringute (valdavalt korterelamud) realiseerumisel. Tulenevalt lähteülesandest, on käesoleva töö eesmärgiks keskenduda eelkõige mõjudele, mis kaasnevad Rebase 23 a detailplaneeringu realiseerimisega.

Detailplaneeringu variandiga 1 on planeeritud korterite arv 307 ning 2. variandiga 285. Perspektiivsete elanike täpset arvu ei ole võimalik määrata, kuid selle prognoosimiseks saab kasutada Statistikaameti andmeid leibkonna keskmine suurus kohta. Eesti keskmine on juba pikemat aega olnud 2,3 liiget ühe leibkonna kohta, Tartu keskmine oli 2000. aastal Statistikaameti alusel 2,19. Käesolevas töös lähtutakse hinnangu andmisel perspektiivse elanike arvule siiski Eesti keskmisest. Seega võib arvestada, et hinnanguline planeeringuga lisanduvate isikute arv on variandiga 1- 706 inimest ja variandiga 2- 655 inimest.

Tõenäoliselt kasvab planeeringuala elanike arv eelkõige inimeste linnasisese ümberasumisega, kuivõrd Tartu linna elanike arv on viimase 15 aasta jooksul pigem vähenenud. Kui 1999. aastal oli elanike arv 100 912, siis 2013. aasta seisuga oli see 98 480. Samas on Tartu linn ka edaspidi maakonna tõmbekeskus, mistõttu osa perspektiivsetest elanikest pärineb suure tõenäosusega ka väljapool Tartut asuvatest omavalitsustest.

Elanikkonna suurenemise tagajärjel kasvab vajadus piirkonnas paiknevate teenuste järele. Ptk 2.3. anti hinnang lähipiirkonna sotsiaalsele keskkonnale. Paratamatult kaasneb planeeringu realiseerumisega koormuse kasv haridusasutustele. Positiivne on asjaolu, et piirkonnas paikneb mitmeid koolieelseid lasteasutusi. Kui lähtuda vaid käesoleva detailplaneeringuga lisanduvatest elanike arvust ja asjaolust, et tõenäoliselt on tegemist olemasolevate Tartu linna elanikega ümberpaiknemisega, ei saa mõju lugeda oluliseks. Sealjuures võib elanike arvu erinevust variantide 1 ja 2 vahel lugeda väheoluliseks.

Elanike arvu kasvuga kaasneb koormuse Tartu Karlova Gümnaasiumile, mis on planeeringuala tulevaste elanike elukohajärgseks kooliks. Ka siin tuleb eristada Rebase 23 a planeeringu realiseerumist, mille elanikest lisandumisest lähtuvat mõju ei saa iseenesest lugeda oluliseks. Samuti tuleb arvestada, et inimeste ümberpaiknemisel Tartu linnas jätkavad sageli juba kooliealised lapsed kooliskäimist oma tavalises koolis. Pigem kasvab koormus piirkondlikule koolile kooliealiseks saavate laste näol.

Kokkuvõttes avaldab kavandatav tegevus teatud mõju piirkonna haridusasutustele. Erinevalt käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevast mõjust, tuleks oluliseks pidada just kõigi elamualade väljaarendamisega kaasnevat mõju haridusasutustele. Samas sõltub see kogu Tartu linna ja selle lähipiirkondade arengust. Kuna koolieelsete lasteasutuste piirkonnad ei ole määratud, siis mõjutab kohtade vajadust linna üldine laste arv, mis pole otseselt seoses detailplaneeringu realiseerimisega. Olemasolev Tartu linna munitsipaalasutuste süsteemi arengukava on aastast 2008 ning selles toodud andmed, millest lähtuvad ka prognoosid, on käesolevaks hetkeks juba vananenud.

Paratamatult kaasneb elanike lisandumisega piirkonda vajadus haljasalade järele ja sellest tulenevalt koormuse kasv olemasolevate haljasalade. Haljasalade üldist kättesaadavust käsitles olemasoleva olukorra alapeatükk 1.3. Selle kohaselt on vaja planeeringu realiseerumisel arvestada esiteks nõ elukohalähedaste istekohtade ja elukohalähedaste haljasalade olemasoluga. Sisuliselt need käesoleval hetkel detailplaneeringu lähialal puuduvad. Suuremate haljaalade kättesaadavus on tagatud. Elukohalähedased haljasalad võiksid asuda maksimaalselt 100 m kaugusel (soovituslik kaugus on 50 m). Käesoleval hetkel klassifitseerub ainsa sellise alana Emajõe kallasarada, millele viitab ka planeeringu seletuskiri. Töö koostaja toob välja, et vastavalt Veeseaduse §-le 10 on kallasarada vaid 10 m veepiirist. Kuigi olemasolevad näiteks Rebase tn 27 a ja Siili tn 4 a on Maa-ameti andmetel üldkasutatavad maad, siis on ka need määratud üldplaneeringuga elamumaaks. Seega ei paikne planeeringuala vahetus läheduses Emajõe kaldaalal üldmaa, ühiskondlike maadena või haljasaladena reserveeritud maaüksuseid. Seega tuleb arvestada, et kuigi juurdepääs Emajõe tuleb tagada kõigile, ei pea sisuliselt Emajõe äärsete maaüksuste maaomanikud taluma oma kinnistute kasutamist haljasalana (puhkamiseks, mängimiseks jmt), mistõttu ei saa Emajõe kallasarada käsitleda reaalse elukohalähedase haljasalana.

Rebase 23 a kinnistu pindala on 42049 m². Planeeringulahendus on näinud ette haljastuse osakaalu planeeringualal ca 50%. Nimetatud protsendi sisse on arvatud ka nt liivakastid ja veesilmad. Suuremad haljasalad asuvad planeeringuala põhja- ja lõunaküljel, samuti planeeringuala keskel. Üldmaana (sh haljasaladena ja õuesisese alana) on reserveeritud positsioonil 1 krunt suurusega 12490 m² ja positsioonil 2 suurusega 3194 m². Seega moodustab üldmaa (sh haljasalad) kokku 15684 m², mis moodustab kogu Rebase 23 a kinnistu pindalast 37,3%. Ülejäänud haljasalad on määratud krundisiseste haljasaladena. Võttes arvesse tabelis 3 toodud arvnäitajaid ja planeeringuala täisehitusprotsenti (24,5%), siis on koos parklatega on haljasalade osakaal ca 50 % kogu planeeritavast alast. Seega võib planeeringulahendust lugeda positiivse mõjuga olevaks, sest sellega tagatakse elukohalähedaste haljasalade piisav olemasolu. Näiteks Tallinna linna linnaosades kohta koostatavates uutes üldplaneeringutes (Põhja-Tallinna linnaosa, Haabersti) lähtutakse põhimõttest, et uutes planeeritavates segahoonestusega kvartalites tuleb kavandada haljastusega alade

osakaal vähemalt 20- 30% (selle sisse ei ole arvatud juurdepääsuteid, maapinnaga ühendamata haljastust jne).

Rohealadega on tihedalt seotud mänguväljakute kättesaadavus. Olemasolevat sotsiaalset keskkonda analüüsinud peatükis selgus, et planeeringualal ja selle lähipiirkonnas on puudu 3-6 aastatele ja 7-12 aastatele mõeldud mänguväljakutest. Käesolev planeering on reserveerinud planeeringuala sisse kolm väiksemat haljasala, kuhu on märgitud liivakastide asukohad. Töö koostaja hinnangul on see piisav tagamaks 3-6 aastatele mänguväljakute olemasolu. Soovitatav oleks planeeringuala koosseisus asuvale üldmaale kavandada mänguväljak ka 7-12 aastatele. Sisuliselt oleks sellega võimalik tagada vajaliku mänguväljaku olemasolu tervele kvartalile, võttes arvesse piirkonna perspektiivseid arengusuundi. Mänguväljakute juurde tuleks paigutada ka istumiskohad, siiski ei tohiks võimalikud istumiskohad planeeringualal paikneda üksnes mänguväljakute (liivakastide ja turnimisalade) juures, vaid ka mujal planeeringualal. Soovitatavad asukohad selleks on planeeringuala põhja- ja läänekülge. Täiendavaid aspekte seoses mänguväljakute turvalisusega on käsitletud järgneva peatüki lõpus.

Olemasolevat peatükki analüüsidest toodi välja, et Tartu linna kompaktsust ja teenuste laia valikut arvestades, ei ole negatiivseid sotsiaalseid mõjusid ette näha kultuuritegevuse, sportimiskohtade, arstiabi jmt primaarsete teenuste kättesaadavuse seisukohast.

Majanduslikust keskkonnast vaadati olemasolevat olukorda kirjeldavas peatükis 2.4. lähipiirkonnas paiknevaid kaubandus-, teenindus- ja toitlustusettevõtteid ja büroohooneid. Selgus, et ala vahetus läheduses on olemas mitu suurt kaubanduskeskust, samuti toitlustusettevõtteid, büroohoone, väiksemad äriettevõtteid. Olemasolevate kaubanduskeskuste poolt pakutavaid teenuseid võib elanike lisandumisel lugeda piisavaks. Kindlasti võib pidada positiivseks keskuste ja äriettevõtete vahetut lähedust planeeringualale, sest need on mugavalt ligipääsetavad ka jalgsi liikudes. Eeldada võib nii käesoleva planeeringu kui ka selle lähialade planeeringute realiseerimisega kaasnevat positiivset mõju piirkonna majandustegevusele. Elanike lisandumine suurendab võimalike tarbijate hulka ja selliselt on tõenäoliselt positiivselt mõjutatud ka pakutavate teenuste hulk. See võib viia omakorda kumuleeruva positiivse mõjuni, sest piirkonna atraktiivsemaks muutumisel suureneb tõenäosus ka nt Emajõe kaldaalade kordategemise näol.

3.2. Planeeritava maakasutuse analüüs

Detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevale tootmis- ja ärimaale 10 krunti. Kaheksa elamumaa krunti on kavandatud perimetraalselt praeguse Rebase 23 a kinnistu äärtesse nii, et hoonete keskele jääb üldkasutatav haljasala. Olemasoleva kinnistu põhja- ning lõunaossa on kavandatud kaks üldmaaa krunti. Planeeringulahendus esitanud krundite kasutamise sihtotstarbeks kaks võimaliku lahendust. Neist variant 1 näeb ette korterelamute maa, üldmaaa ja ärimaa reserveerimist. Variant 2 üldmaaa ja korterelamute maa reserveerimist. Vaadates piirkonnas olemasolevaid ja perspektiivseid kasutusfunktsioone, on planeeringu realiseerumine mõlemas variandis positiivse mõjuga.

Kaasaegse planeerimise üheks peamiseks põhimõtteks on linnalises keskkonnas polüfunktsionaalsete alade kujundamine. See tähendab seda, et ühel maa-alal ühendatakse planeerimisel erinevaid funktsioone. See tuleneb põhimõttest, et alad ja hooned oleksid võimalised elama üle ajas toimuvad muudatusi (kasutusotstarbe, elanike ja keskkonna muutumise). Seetõttu võikski alad olla mitmeotstarbelised, nii et inimesed saavad seal töötada, elada ja ka vaba aega veeta. See võimaldab eri elanikerühmade kokkupuuteid, sest nad jagavad üht ruumi. Viimane on omakorda seotud tõhusa ruumikasutuse põhimõttega.

Juhul kui vaadata elamupiirkondi laiemalt, siis peab ühes elamurajoonis olema eri tüüpi maju (korterimajad, ühepereelamud, ridaelamud), esmatarbekauplusi ja teenindusasutusi (koolid, lasteaiad, poed ja tervishoiuteenuste pakkujad). Juhul kui erinevad kasutusotstarbed asuvad üksteisele lähedal, võimaldab see vähendada transpordivajadust ja sellest tulenevalt planeeringute võimalike mõjusid kliimale. Töö koostaja leiab, et iseenesest on nimetatud kriteeriumid antud elamurajooni vahetus läheduses täidetud. Ka pikaajalise planeerimise kogemusega Pille Metspalu toob oma 2005. aasta magistritöös „Uuselamuehitus ja planeerimispraktika areng Harjumaa näitel“ välja, et uute elamupiirkondade arendamisel on oluline uuselamuehituse suunamine, kus ei ole jäetud tähelepanuta sealsamas juurdelisanduvate elanike teenindamine. Tegemist on planeerimisalaselt väga suure veaga, mida sageli kinnisvarabuumi ajal uuselamurajoonides arvesse ei võetud.

Seega, võttes arvesse polüfunktsionaalsete alade kujundamise põhimõtet, samuti piirkonna üleüldiseid arengusuundi, on soovitatav lisaks elamumaale reserveerida ka alternatiivseid maakasutusfunktsioone. Nagu eelnevas alapeatükis välja toodud, peab antud asupaigas üheks selliseks kasutusotstarbeks kindlast olema üldmaa (haljasalade) funktsioon. See on seotud elanike heaoluga ning haljasalade osakaal võimaldab tagada planeeringuala lähipiirkonnas vajalike haljasalade olemasolu. Samas antud asukohta ja lähiehitises asuvaid ja planeeritavaid tegevusi silmas pidades, võib 50% lugeda mõistlikuks osakaaluks (mitte üleliigseks). Osa haljasalast on privaatne ja asub planeeringuala keskel, ühejäänud osa ümbritseb suuremate ja väiksemate aladena planeeringuala naabermaaiüksustest. Suuremad haljasalad (üldmaa) asuvad Rebase tänava ääres ja planeeringuala ning Jõe keskuse tagakülje vahelisele alal. Kindlasti ei soovita töö koostaja vähendada haljastuse osakaalu nn Jõe keskuse tagaküljel. Nimetatud roheala on mõeldud selleks, et võimalikult suures ulatuses kompenseerida suure ärikeskuse kõrval paiknemist. Rebase tänava ääres asuv haljasala omab positiivset mõju elanike heaolule juhul, kui piirkonna arendustegevuste realiseerumise järgselt kasvab liikluskoormus.

Lähtuvalt polüfunktsionaalse maakasutuse põhimõttest, leiab töö koostaja, et vajalik on teatud osas ärimaa otstarbega kasutusfunktsiooni reserveerimine. Seda arvesse võttes eelistab töö koostaja varianti nr 1 variandile nr 2, mis nimetatud kriteeriumitele ka vastab. Planeeringuala raames ärimaa reserveerimine on sobiv piirkonna olemasolevat ja perspektiivset maakasutust arvesse võttes. Planeeringuala piirneb lõunasuunas Jõe keskusega, põhjasuunas paiknevad väiksemad ettevõtted, juurdepääsutee olemasolevale ning kavandatavale paadisadamale. Seega toetab antud asupaik ärimaa reserveerimist.

Planeeringulahenduse variant 1 näeb ette ärimaa paiknemist planeeringuala põhja- ja idaosas (krundid 4, 5, 6, 7). Planeeringu seletuskirja alusel on äripinnad planeeritud hoonete esimesele korrusele ning selle osakaal ei tohi ületada 15 %. Kokku

moodustab variandi 1 puhul ärimaa brutopind (2753 m²), krunditud maa bilansi osakaal on 4%. Käesoleva töö koostaja hinnangul on selline lahendus sobiv.

Vabariigi Valitsuse määrus 23.10.2008 nr 155 "Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" alusel kuuluvad ärimaa hulka nt jaekaubandusehitiste maa; hulgikaubandusehitiste maa; toitlustusehitiste maa; teenindusehitiste maa; majutusehitiste maa. Lähtudes asukohast, lähipiirkonna arengust, samuti kavandatavast sadamast võiks planeeringualal ärimaa kasutusfunktsiooni hulka kuuluda eelkõige toitlustus- samuti teenindusfunktsioon. Asukohtade poolest on selleks kõige sobivamad krundid 4 ja 5. Täiendavalt kaalus töö koostaja äripindade reserveerimist kruntidele 9 ja 10, mille esimesed korrused, tulenevalt Jõekeskuse vastas asumisest, on vähem atraktiivsed korterelamuna. Samas asuvad pinnad keerulise juurdepääsuga kohas. Kruntide kõrvalt möödub Jõekeskuse teenindusmaa (nõ Vaba tänava pikendus Siili tänavani) ning selle kaudu juurdepääsu tee tagamine oleks võimalik vaid Jõekeskuse omaniku nõusolekul servituudi seadmise kaudu. Detailplaneeringu raames selle küsimuse lahendamist ette ei ole nähtud.

Käesoleva töö lähteülesandes oli nimetatud ka büroohoonemaa sihtotstarbe kaalumine. Töö koostaja eraldi büroohoone sihtotstarbe reserveerimist kortermajja ei soovita. Samas võib sisuliselt ka mõni äripind realiseeruda eraldi kontorina. Võttes arvesse lähipiirkonnas paiknevaid laia valikuga kaubanduskeskuseid, siis hulgi- ja jaekaubandusfunktsiooni reserveerimiseks vajadus puudub.

Täiendavalt oli käesoleva töö üheks ülesandeks teha ettepanek detailplaneeringualal täiendavate funktsioonide määratlemiseks. Kuivõrd tegemist on eeskätt elamupiirkonnaga, siis saaks sellisteks täiendavateks funktsiooniks olla eelkõige sotsiaalmaa (nt ühiskondlike hoonete maa). Teised Vabariigi Valitsuse määruses 23.10.2008 nr 155 nimetatud sihtotstarbed ei ole sobivad. Vabariigi Valitsuse määruse 23.10.2008 nr 155 alusel kuuluvad kasutusfunktsioonidena ühiskondlike hoonete maa hulka kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sh: riigi ja kohaliku omavalitsuse ametiasutuste (välja arvatud riigikaitsemaa) büroo- ja administratiivhoonete maa; välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa; äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa; muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa; loomaia ja botaanikaia maa.

Piirkonna üldiseid arenguid arvesse võttes oleks iseenesest pikas perspektiivis ühiskondlike hoonete maa reserveerimine planeeringuala lähiehitises soovituslik (näiteks hariduse või muu sotsiaalhoolekande jaoks). Kuna ala on üldplaneeringuga määratud korterelamumaaks, peab ala juhtfunktsiooniks olema korterelamumaa (vähemalt 50 %). Variandi 1 puhul on krunditud maa bilanss elamumaa puhul 59 %. Samuti lähtudes eelnevast analüüsist, on vajalik üldmaa (haljasala) reserveerimine ca 37% ulatuses (millele lisandub krundisisene haljastus). Kui lähtuda reserveeritud elamumaa ja üldmaa osakaalust — 59% + 37 %, siis ei ole ülejäänud 4% (1532 m²) reserveerimine alternatiivselt ühiskondlikeks maaks otstarbekas näiteks keskmise suurusega haridusasutuse rajamiseks. Näiteks Tartu linnas asuvate uuemate koolieelsete lasteasutuste pindalad on 5339 m² (Kummeli tn 5- Tartu Lasteaed Klaabu); 8038 m² (Idas tn 8- Tartu lasteaed Lotte). Töö koostaja leiab, et antud asukohas ei ole põhjendatud ka ühiskondlike maa reserveerimiseks teiste sihtotstarvete oluline vähendamine. Hetkel puuduvad uuemad arengukavad jmt strateegilised dokumendid, millele tuginedes saaks viidata Tartu linnas just selles

piirkonnas olulisele vajadusele uute haridusasutuste vmt rajamiseks. Samuti puudutab võimaliku lasteaia rajamise ja ka selle suuruse küsimuse lahendamine kogu linna ning see ei saa olla käesoleva eksperthinnangu raames lahendatav.

Samas, sotsiaal-majanduslikust aspektist lähtuvalt, leevendaks elanike lisandumisega piirkonna lasteasutustele koormuse tõusu see, kui alternatiivselt hakatakse ärimaal pakkuma lapsehoiuteenust eraõiguslikus vormis. Sotsiaalhoolekande seaduse § 12⁸ lg 1 alusel võib teenuse osutamise korral lapsehoidja hoida lapsehoiuteenusel viibiva lapse eluruumides korruga kuni viit last; väljaspool lapsehoiuteenusel viibiva lapse eluruume korruga kuni 10 last.

Samas tuleb sellise sihtotstarbega pinna reserveerimisel lähtuda täiendavatest nõuetest, mis on reguleeritud Sotsiaalministri 12.03.2007 määruses „Tervisekaitsenõuded lapsehoiuteenusel“. Nimetatud määrusega on kehtestatud tervisekaitsenõuded väljaspool lapsehoiuteenusel viibiva lapse eluruume osutatavale lapsehoiuteenusel ja lapsehoiuteenuse osutamise ruumidele. Nii näiteks ei tohi ruumid asuda keldri või soklikorrusel. Paragrahvi 4 alusel peavad ruumid ja ruumide sisustus vastama lapse eale ja vajadustele ning olema ohutud ja turvalised. Ruumis, välja arvatud abiruumid (köök, tualettruum, koridor, vannituba, garderoob jt), peab olema põrandapindala vähemalt 8 m². Lapsehoiuteenuse osutamise ruumides peab olema iga ruumis viibiva isiku kohta vähemalt 4 m² mööblika katmata vaba põrandapinda. Kui lapsehoiuteenuse osutamisel on mängimiseks ja magamiseks eraldi ruumid, siis peab iga ruumis viibiva isiku kohta magamisruumis olema vähemalt 2 m² ning mänguruumis vähemalt 2,5 m² vaba põrandapinda. Eelnevat arvesse võttes sobib iseenesest nimetatud teenuse pakkumisest ka ühe suurema korteri pindalast ning lapsehoiuteenuse pakkumine ei vähenda liigselt brutopinna kogu hulka, mis on kavandatud variandiga 1 äriteenuse pakkumiseks (kokku 2753 m²).

Vastavalt võiksid lastehoiu ruumid asuda kruntidel 4-7, kuid töö koostaja hinnangul on eelistatud nimetatud kruntidel siiski tavapärase äritegevuse (toitlustus – ning teenindusfunktsiooni) pakkumine. Positsioon 4 oleks lapsehoiuteenusel sobilik seetõttu, et selle kõrval asub pos 1, mis on ühiskondliku funktsiooniga maa. Samas paikneb see Rebase tänava ääres, mille liikluskoormus kasvab piirkonna väljaarendamisel. Lähtudes tänavaliiklusest ning Jõe keskuse asukohast (võimalikud ventilaatorid, laadimistööd, piiratud juurdepääs transpordiga), oleks sellise asutuse jaoks pinna reserveerimine eelistatud ka näiteks positsioonile 3. Positsioonil 3 võib sellisel juhul olla täiendav väiksemahuline (<15%) ärimaa funktsioon.

Sotsiaalministri 12.03.2007 määruse „Tervisekaitsenõuded lapsehoiuteenusel“ paragrahv 3 alusel valib või sisustab lapsehoiuteenuse osutaja lapsele õues tegevusteks võimalusi pakkuva ja võimalikult ohutu ala, kus:

- 1) haljastuses ei ole mürgiste lehtede, õite või viljadega taimi ning ala on võimaluse korral piiratud heki või aiaga;
- 2) atraktsioonid (mängumajad, ronimisvahendid, õuemööbel, kiiged, karussellid, liurajad, batuudid jt) on eakohased, turvaliste piiretega, ohutult kinnitatud ja teravate väljaulatuvate osadeta;
- 3) kiikede ja liuradade alused on kukkumislööki vähendava turvakattega nagu liiv, turvamatid jm;
- 4) liiv liivakastis ega liuraja all ei ole saastunud;

5) läheduses ei ole mürarikas ega ohtlik ettevõte, suure liiklustihedusega või tolmas maantee või muu lapse elu või tervist ohustav saasteallikas «Välisõhu kaitse seaduse» tähenduses.

6) Lapse juurdepääs lapsehoiuteenuse osutamise alal asuva kraavi, basseini ja muu tehis- või loodusliku veekogu juurde peab olema ohutuks muudetud ja pideva järelevalve all või tehtud lastele kättesaamatuks. Kõik laste tegevused veega peavad olema turvalised ja vahetult jälgitud.

Seega võib määruse alusel lapsehoiuteenuse osutaja sobiva õueala mängimiseks ka valida ning puudub otsene vajadus lisaks olemasolevale planeeringulahendusele, reserveerida mänguväljak. Juhul kui teenust pakutakse kuni 10 lapsele, ei ole see eraldi ka vajalik. Samuti võib lahendus, kus mängualad paiknevad ala sees, pidada väikelaste seisukohast ka kõige turvaliseks. Atraktsioonidest on olemasolev planeeringulahendus kavandanud 3 liivakasti (liivaala). Nagu eelnevalt väljatoodud, on käesolevas töös soovitatud ühiskondlikule maale ka üks täiendav mänguplats suurematele lastele. Lisaks eelnevale võiksid lastehoiuasutuse olemasolul planeeringualal asuda erinevad atraktsioonid – kiiged, ronimisvahendid jne. Määruse kohaselt peab lapse juurdepääs lapsehoiuteenuse osutamise alal asuva kraavi, basseini ja muu tehis- või loodusliku veekogu juurde olema ohutuks muudetud ja pideva järelevalve all või tehtud lastele kättesaamatuks. Olemasolev planeeringulahendus on kavandanud planeeringuala keskele veesilmad. Seega tuleb juurdepääs neile muuta ohutuks (nt paigaldades piirded vmt). Samuti peavad atraktsioonid (ronimisvahendid, õuemööbel, kiiged jt) olema eakohased, turvaliste piiretega, ohutult kinnitatud ja teravate väljaulatuvate osadeta. Parkimisalad ja sõiduteed on soovitatav mänguväljakutest eraldada näiteks madalakasvulise ja tiheda haljastusega. Viimased on vajalikud soovitud planeeringu realiseerumisel ka juhul, kui sinna ei kavandata lapsehoiuteenust pakkuvat asutust.

Kokkuvõttes leiab töö koostaja, et sotsiaal-majanduslikke mõjusid arvesse võttes on sobib planeeringulahendus, kus maa bilansilt:

- 59% moodustab elamumaa (korterelamumaa)
- 37% üldmaa (haljasalad)
- 4% ärimaa (soovitatavalt, lapsehoiuteenust pakkuv teenindusfunktsioon ning toitlustus – ning teenindusfunktsioon). Lapsehoiuteenuse asutamist võib kaaluda täiendava väikesemahulise ärimaa reserveerimist krundile 3.

Kokkuvõte

Käesoleva töö eesmärgiks oli anda sotsiaal-majanduslik hinnang Rebase 23 a detailplaneeringule. Detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevale tootmis- ja ärimaale 10 krunti. Sealjuures oli Linnaruumi OÜ poolt koostatud planeering esitanud krundite kasutamise sihtotstarbeks kaks võimaliku lahendust. Neist variant 1 nägi ette korterelamute maa (59%), üldmaa (37%) ja ärimaa (4%) reserveerimist. Variant 2 korterelamute maa (63%) ja üldmaa (37%) reserveerimist. Töö eesmärgiks oli nii olemasoleva lahenduse hindamine kui ka ettepanekute tegemine kasutusfunktsioonide täpsustamiseks.

Käesoleva töö koostaja leidis, et Rebase 23 a planeeringu realiseerumisel kaasneb peamine mõju olemasolevatele haljasaladele. Kuivõrd nn elukohalähedased haljasalad käesoleval hetkel planeeringuala lähipiirkonnas puuduvad, on oluline nimetatud küsimuse lahendamine detailplaneeringu raames. Planeeringulahenduses reserveeritud haljastuse osakaalu võib lugeda piisavaks elanike heaolu tagamiseks. Soovitav oleks planeeringuala koosseisus asuvale üldmaale kavandada mänguväljak ka 7-12 aastastele. Mänguväljakute juurde tuleks paigutada ka istumiskohad, siiski ei tohiks võimalikud istumiskohad planeeringualal paikneda üksnes mänguväljakute (liivakastide ja turnimisalade) juures, vaid ka mujal planeeringualal. Soovitavad asukohad selleks on planeeringuala põhja- ja läänekülg.

Planeeringu realiseerumisel kaasneb teatud mõju ka piirkonna haridusasutustele. Juhul kui võtta arvesse vaid käesoleva töö aluseks olevat planeeringut, ei ole mõju oluline. Samas kui valmivad ka teised kavandatavad korterelamud, võib mõju lugeda oluliseks. Teiste teenuste olemasolu (kultuuriteenused, arstiabi, sporditeenused, kaubandusettevõtted) on planeeringuala lähipiirkonnas tagatud ning lisanduvate elanike arv sellele negatiivset mõju ei oma.

Planeeritavat maakasutust analüüsid leidis töö koostaja, et eelistada tuleb varianti, mis loob aluse maa-ala polüfunktsionaalseks kasutusele võtuks ehk variandi 1 kasuks. Lähtudes ratsionaalsest maakasutusest, teenuste inimestele lähedalasumisest ning piirkonna üldistest arengutest, on soovitatav planeeringu raames ärimaa reserveerimine. Reserveeritud ärimaal võiks paikneda toitlustuse- samuti teenindusfunktsiooni kandvad ettevõtted. Hulgi- ja jaekaubandusfunktsiooni ning büroohonete sihtotstarbe kavandamine otseselt vajalik ei ole.

Käesoleva töö koostaja leidis samuti, et piirkonna üldiseid arenguid arvesse võttes oleks vajalik ka ühiskondlike maa reserveerimine, siis lähtudes juhtotstarve osakaalu tagamise vajadusest ning haljasalade nappusest planeeringuala lähipiirkonnas, pole selleks planeeringuala sees täiendavalt ruumi. Alternatiivselt oleks sellist funktsiooni võimalik tagada, planeerides lapsehoiuteenuse osutamise sihtotstarbel spetsiaalse ärimaa krundile 4 või ka 3. Juhul kui teenust pakutakse kuni 10 lapsele, ei ole täiendava mänguväljaku reserveerimine vajalik. Siiski võiksid planeeringuala mänguväljakul asuda erinevad atraktsioonid – kiiged, ronimisvahendid jne. Olemasolev planeeringulahendus on kavandanud planeeringuala keskele veesilmad. Juurdepääs neile tuleb muuta ohutuks (nt paigaldades piirded vmt). Samuti peavad atraktsioonid (ronimisvahendid, õuemööbel, kiiged jt) turvaliste piiretega, ohutult

kinnitatud ja teravate väljaalutavate osadeta; parkimisalad ja sõiduteed on soovitatav mänguväljakutest eraldada näiteks madalakasvulise ja tiheda haljastusega. Viimased on vajalikud soovitud planeeringu realiseerumisel ka juhul, kui sinna ei kavandata lapsehoiuteenust pakkuvat asutust.

Kokkuvõttes leiab töö koostaja, et sotsiaal-majanduslikke mõjusid arvesse võttes on sobib planeeringulahendus, kus:

- 59% moodustab elamumaa (korterelamumaa);
- 37% üldmaa (haljasalad);
- 4% ärimaa (soovitatavalt, lapsehoiuteenust pakkuv teenindusfunktsioon ning toitlustus – ning teenindusfunktsioon). Lapsehoiuteenuse asutamist võib kaaluda täiendava väikesemahulise ärimaa reserveerimist krundile 3.

Kasutatud materjalid

- Linnaruumi OÜ. 2013. Rebase tn 23 a detailplaneeringu seletuskiri.
- Google Maps. 2013.
- Haabersti linnaosa üldplaneering. Eelnõu (veebbruar 2013) seletuskiri.
- Linnaruumi OÜ. 2013. Rebase tn 23 a krundi ning lähiala detailplaneeringu eskiis.
- Maa-ameti kaardiserver. 2013. <http://www.maaamet.ee>.
- Metspalu, P. 2005. Uuselamuehitus ja planeerimispraktika areng Harjumaa näitel. Magistritöö. Tartu Ülikool.
- Olmaru, J. 2013. Sõpruse silla paadisadam valmib aasta pärast. Ajaleht "Postimees". <http://www.tartupostimees.ee/1266038/sopruse-silla-paadisadam-valmib-aasta-parast>.
- Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering. Eelnõu (juuni 2013) seletuskiri.
- Tallinna teemaplaneering "Tallinna rohealad", kehtestamata.
- Tartu linna kodulehekülg. 2013. <http://www.tartu.ee>
- Tartu linna munitsipaalõppeasutuste süsteemi arengukava aastateks 2008-2013. 2008.
- Tartu linna üldplaneering. 2003.
- Ühistranspordi info www.peatus.ee
- Üleriigiline planeering „Eesti 2030“.