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

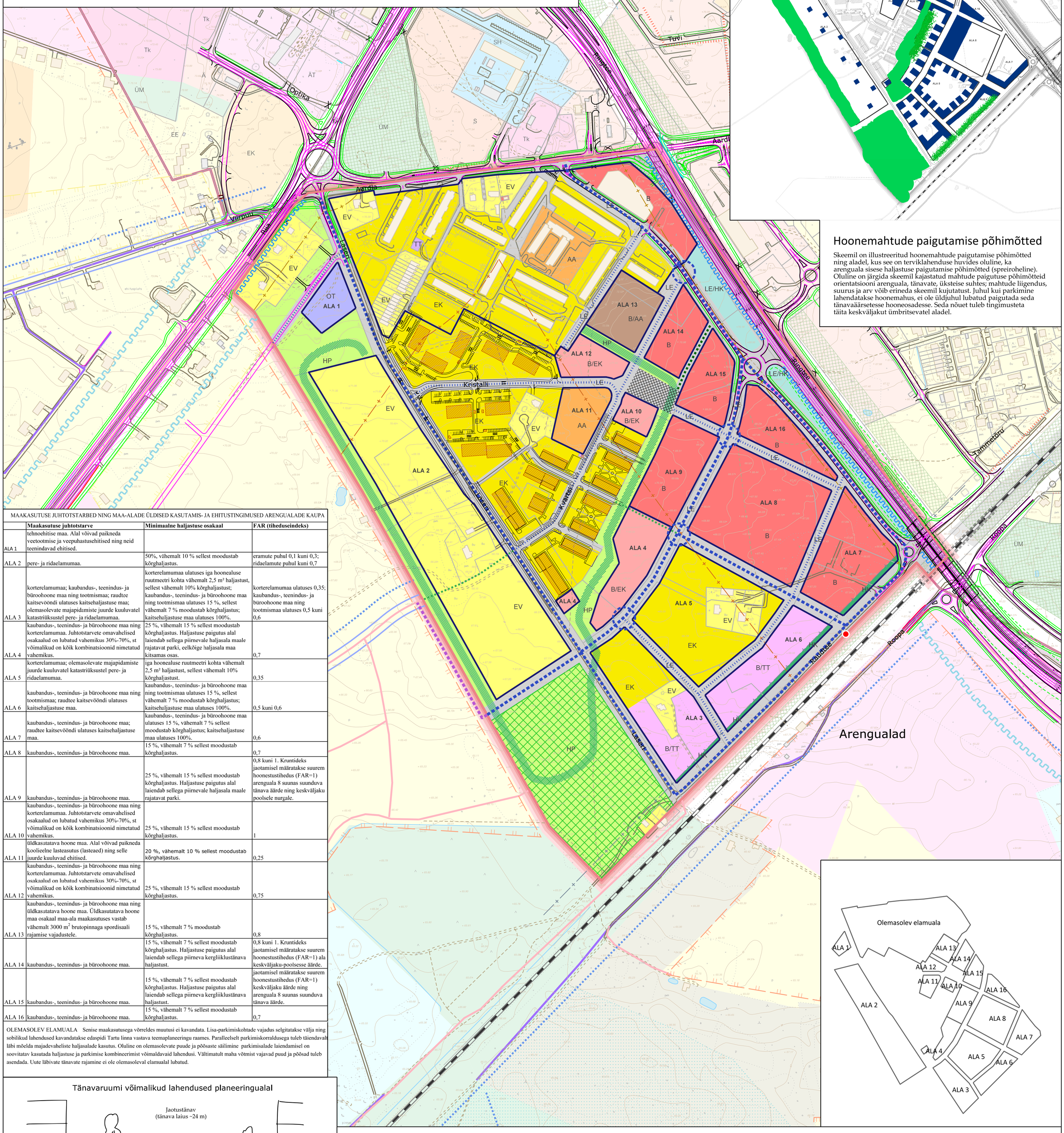
MAAKASUTUS

Viimati muudetud 28.08.2013

Mõõtkava 1 : 3000

0 100 m

N W E S



Hoonemahtude paigutamise põhimõtted

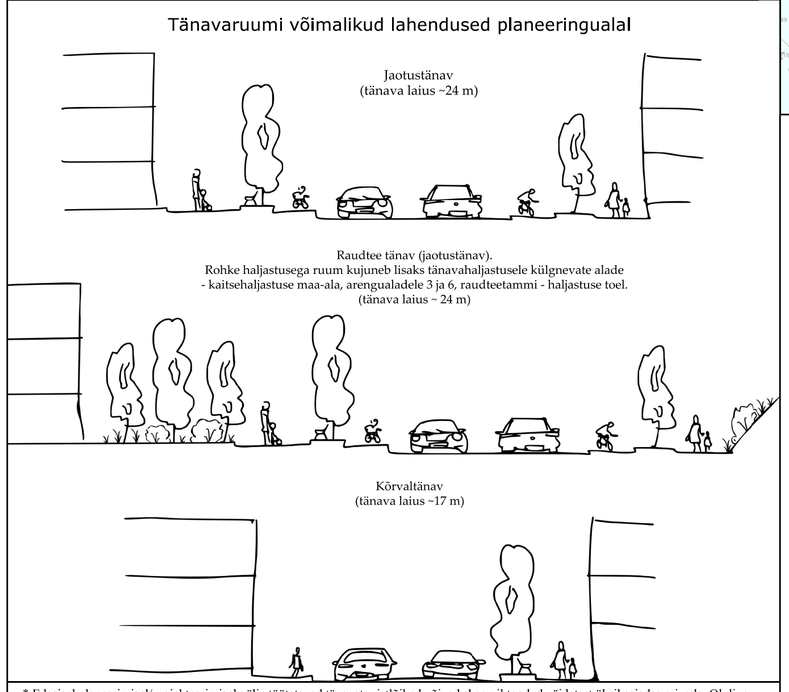
Skeemil on illustreeritud hoonemahtude paigutamise põhimõtted ning aladel, kus see on terviklahenduse huvides oluline, ka arenguala sisese haljastuse paigutamise põhimõtted (spreiroheline). Oluline on järgida skeemil kajastatud mahtude paigutuse põhimõtteid orientatsiooni arenguala, tänavate, üksteise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

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

	Maakasutuse juhtotstarve	Minimaalne haljastuse osakaal	FAR (tiheduseindeks)
ALA 1	tehnoehitise maa. Alal võivad paikneda veetootmise ja veepuhastusehitised ning neid teenindavad ehitised.		
ALA 2	pere- ja ridaelamumaa.	50%, vähemalt 10 % sellest moodustab kõrghaljastus.	eramute puhul 0,1 kuni 0,3; ridaelamute puhul kuni 0,7
ALA 3	korterelamumaa; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa; raudtee kaitsevöondi ulatuses kaitsehaljastuse maa; olemasolevate majapidamiste juurde kuuluvatel katastriüksustel pere- ja ridaelamumaa.	korterelamumaa ulatuses iga hoonealuse ruutmeetri kohta vähemalt 2,5 m² haljastust, sellest vähemalt 10% kõrghaljastust; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa ulatuses 15 %, sellest vähemalt 7 % moodustab kõrghaljastus; kaitsehaljastuse maa ulatuses 100%.	korterelamumaa ulatuses 0,35; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa ulatuses 0,5 kuni 0,6
ALA 4	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa. Juhtotstarvete omavahelised osakaalud on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus.	25 %, vähemalt 15 % sellest moodustab kõrghaljastus. Haljastuse paigutus alal laiendab sellega piirnevale haljasala maale rajatavat parki, eelkõige haljasala maa kitsamas osas.	0,7
ALA 5	korterelamumaa; olemasolevate majapidamiste juurde kuuluvatel katastriüksustel pere- ja ridaelamumaa.	iga hoonealuse ruutmeetri kohta vähemalt 2,5 m² haljastust, sellest vähemalt 10% kõrghaljastust.	0,35
ALA 6	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa; raudtee kaitsevöondi ulatuses kaitsehaljastuse maa.	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa ulatuses 15 %, sellest vähemalt 7 % moodustab kõrghaljastus; kaitsehaljastuse maa ulatuses 100%.	0,5 kuni 0,6
ALA 7	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa; raudtee kaitsevöondi ulatuses kaitsehaljastuse maa.	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ulatuses 15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus; kaitsehaljastuse maa ulatuses 100%.	0,6
ALA 8	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus.	0,7
ALA 9	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	25 %, vähemalt 15 % sellest moodustab kõrghaljastus. Haljastuse paigutus alal laiendab sellega piirnevale haljasala maale rajatavat parki.	0,8 kuni 1. Kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) arenguala 8 suunas suunduva tänava äärde ning keskväljaku poolsele nurgale.
ALA 10	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa. Juhtotstarvete omavahelised osakaalud on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus.	25 %, vähemalt 15 % sellest moodustab kõrghaljastus.	1
ALA 11	üldkasutatava hoone maa. Alal võivad paikneda kooliealne lasteasutus (lasteaed) ning selle juurde kuuluvad ehitised.	20 %, vähemalt 10 % sellest moodustab kõrghaljastus.	0,25
ALA 12	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa. Juhtotstarvete omavahelised osakaalud on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus.	25 %, vähemalt 15 % sellest moodustab kõrghaljastus.	0,75
ALA 13	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa. Üldkasutatava hoone maa osakaal maa-ala maakasutuses vastab vähemalt 3000 m² brutopinnaga spordisaali rajamise vajadustele.	15 %, vähemalt 7 % moodustab kõrghaljastus.	0,8
ALA 14	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus. Haljastuse paigutus alal laiendab sellega piirneva kergliiklustänava haljastust.	0,8 kuni 1. Kruntideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) ala keskväljaku-poolsesse äärde.
ALA 15	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus. Haljastuse paigutus alal laiendab sellega piirneva kergliiklustänava haljastust.	jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskväljaku äärde ning arenguala 8 suunas suunduva tänava äärde.
ALA 16	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus.	0,7

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

Tänavaruumi võimalikud lahendused planeeringualal



* 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 planeeringutega/projektidega vähemalt kuni lähema ristmikuni.

Legend

Ränilinna üldplaneeringuga kavandatavad maakasutuse juhtotstarbed ja arengud

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

Liiklus

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

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

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

Muud leppemärgid

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

Kavandatav maakasutus planeeringuala ümbritsevatel aladel

Tartu linna üldplaneering (2005)
(Näidatud väljaspool planeeringuala)

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

Kaardi koostamisel on kasutatud Tartu linnavalituselt saadud andmeid: Tartu linna üldplaneeringu (2005), Ränilinna üldplaneeringu eskiis (2004), aluskaart, Raudtee 110a krundi detailplaneering (2006), Raudtee 114a krundi detailplaneering (2007). Lisaks on kaardile kantud Maanteeameti E263 Tallinn-Tartu-Võru Luhamaa maantee Tartu ümbersõidu ja T-3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee (km 137,0 - 159,3)tehniliste projektide (2008), Põllumajandusameti maaparandussüsteemide (01.2011) ja Ülenurme valla üldplaneeringu (30.02.2009) andmeid.

Ülenurme valla üldplaneering (2009)

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

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