

12.03.2013.a.

Käesolev kiri on saadetud digitaalselt allkirjastatult Tartu linnavalitusse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna e-posti aadressil [lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee)

## **ETTEPANEKUD JA VASTUVÄITED**

### **Tartu linna Ränilinna linnaosa üldplaneeringule ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele.**

Käesolevaga esitab planeeritavale maa-alale jääva Raudtee 110B kinnistu (edaspidi „Kinnistu“) kaasomanik järgmised ettepanekud ja vastuväited.

1. Kinnistu sihtotstarbeks on 100% väikeelamumaa, mis võimaldab planeeritavate hoonetüüpidega kasutada nii ühe- kui ka mitmepereelamut, samuti ridaelamuid. Ränilinna üldplaneeringu seletuskirjas lk 14 on toodud kavandatav hoonestustihedus arengualade kaupa ning arengualal 2 hoonestustiheduse indeksiks (FAR) määratud eramute puhul 0,1-0,3 (võrreldav Aardla tn äärsel eramupiirkonnaga) ning ridaelamute puhul on indeksiks määratud 0,7 (võrreldav planeeringualal asuvate ridaelamutega Aardla 156). Üldplaneeringu maakasutusplaani ning seletuskirjas p.3.4.1.(lk 28) on ekslikult toodud välja hoonestustiheduseks ainult 0,1-0,3 ehk eramutele kohaldatav hoonestihedus. Planeeringus tuleks välja tuua ning dokumentatsioonis ühtlustada antud arengualal ka ridaelamute hoonestüübi korral kohaldatav hoonestustiheduse indeks 0,7. Arvestades eeltoodut teen ettepaneku korrigeerida ka nõudeid haljastuse osakaalule. Maakasutuse joonisel ja p.3.4.1 on hetkel toodud 65% haljastuse nõue. Kinnistu omaniku ettepanek on kohaldada antud arengualal 50% haljastuse osakaalu nõuet või eristada haljastusnõuded eri hoonestustüüpide lõikes.
2. Kinnistu sihtotstarbeks on 100%-liselt väikeelamumaa. Kavandatava planeeringuga soovitakse muuta kinnistu sihtotstarvet ning piiratakse Kinnistu omanike omandiõiguse teostamist. Kehtiva üldplaneeringu ja rohealade teemaplaneeringu kohaselt on rohe- ja puhkealade ühendamiseks ette nähtud rohekoridor Laseri tänava servas, sellega on arvestatud ka kinnistutele Raudtee 110a ja 114a kehtestatud detailplaneeringutes.

Ränilinna üldplaneeringu kohaselt on Kinnistule osaliselt määratud haljasala sihtotstarve. Roheala laiuseks on planeeritud 25 meetrit ning selle eesmärgiks on ühendada kaks haljasala. Olen nõus rohekoridori laiusega kuni 17 meetrit ehk planeeringulahenduses toodud kõrvaltänava laiusega juhul kui Tartu linn võtab endale kohustuse roheala kinnistu omanikelt omandada eksperthinnangu alusel määratud turuhinna alusel. Pole mingit objektiivset põhjust, miks rohealaid ühendav nn rohekoridor peaks olema laiem kõrvaltänava laiusest. Selleks, et nõustuda üldplaneeringus Kinnistule osaliselt määratud haljasala maa sihtotstarbega peaks linn esitama konkreetseid ettepanekuid, kuidas üldplaneeringus või mõnel muul moel kinnistu omanikele tagada planeeritava ehitusõigusega haljasala maa tasu eest võõrandamine. Juhul kui linn ei võta endale sellist siduvat kohustust siis maksimaalne rohekoridori laius, millega

nõustuda saab on 8 meetrit. Sellise laiusega on ka haljastusega kergliiklustee ning sellise laiusega rohekoridor täidab täiesti oma funktsiooni pakkudes ühendusvõimalust haljasalade vahel.

3. Vastavalt Planeerimisseaduse §8 lg 3 p 8 järgi on teede ja tänavate asukoha määramine üldplaneeringu ülesanne. Seega tuleb üldplaneeringuga paika panna teede ja tänavate asukoht, mida pole Ränilinna üldplaneeringuga tehtud Tartu linna ja Ülenurme valla vahelise ühendustee asukoha määramisel. Olen seisukohal, et planeeringulahendus peab lähtuma olemasolevatest kehtivatest planeeringutest sh Ülenurme valla üldplaneeringust, mille on varasemalt heaks kiitnud ka Tartu linn. Kehtivad planeeringulahendused näevad ette vallast tuleva kogujatee ühendamist Laseri ja Kvartsi tänava ristumispunkti. Praeguse planeeringulahendusega (üldplaneeringu seletuskirjas skeemil 3.2.2. ning maakasutuse joonisel liitumiskohtadena toodud lillaga märgistatud punktid), ei saa kuidagi nõustuda ja seda mitmetel põhjustel.

Teede asukoha määramisega detailplaneeringu käigus seab linn maaomanikele ebaproportsionaalselt suure kohustuse. Teede asukoha määramine arvestades kehtivaid planeeringuid ja muid õigusakte on linna ülesandeks ja tuleb lahendada üldplaneeringu koostamisel. Sealjuures tuleb arvestada ka kinnistuomanike huvisid. Seletuskirja skeemil 3.2.2. toodud lahendusega, arvestades ristmikele ettenähtud projekteerimistingimusi (üldiselt ei kasutata diagonaalseid teeprojekteerimise lahendusi), tekib Kinnistule ebaproportsionaalselt suur osa transpordimaa sihtotstarbega maakasutust, mille osas on linn pannud kinnistuomanikele kohustuse need välja ehitada ning linnale tasuta üle anda. Lisaks tekib skeemil toodud teelahendusega mitmeid pikalt väljavenitatud ebakorrapärase kujuga tükke, mida pole maakasutuse seisukohast võimalik edaspidi mõistlikult kasutada. Üldplaneeringuga ettenähtud lahenduse kohaselt tekib vallast tuleva ühendustee ja planeeritava rohekoridoriga kaks lõikumiskohta. Vastavalt seletuskirjale : *“3.3.1.1. Eelistatavaima lahendusena viiakse kergliiklejatele mõeldud tee (tervise/matkarada) tänavate alt läbi (foto 3.3.1.1)”*. Nimetatud haljasalade sõiduteedega funktsionaalse ühendamise lahendus on väga tervitatav aga linn peab sellisel juhul üldplaneeringus selgelt määratlema, et selliste erilahenduste ehitamise kulud võtab linn täies ulatuses enda kanda. Ei saa kuidagi nõustuda sellega, et linna paneb taoliste lõikumiskohtade (skeemis 3.2.2 toodud juhul veel pealegi Kinnistule planeeritud kaks lõikumiskohta) väljaehitamise kulud planeeringuala ühe piirkonna kinnistuomanikele.

Lisan veel, et Ülenurme valla kogujatee ühendamist Kvartsi ja Laseri ristmikule toetab ka planeeritud tehnovõrkude lahendus. Tehnovõrkude joonisel on perspektiivne veetorustik planeeritud linnast Kvartsi ja Laseri tänava ristmikust otse läbi Kinnistu paralleelselt Ülenurme vallast tuleva sõiduteega. Infrastruktuur sh ka veetorustikud planeeritaksegi üldjuhul teede ja tänavate maale.

Parima võimaliku lahenduse leidmisel Ülenurme valla üldplaneeringus ettenähtud kogujatee ühendamisel Tartu linna tänavavõrgustikuga peaks linn tegema ka aktiivset koostööd vallaga ning vajadusel tegema omal initsiatiivil ettepanekuid valla planeeringutes muudatuste tegemiseks.

4. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruandes ning planeeringu dokumentides ei ole esitatud liikluskõiguste analüüsi linna ja valla transpordiskeemide ühistoimele ning samuti pole seda tehtud valla ja linna ühendustee asukoha argumenteerimisel. Minu hinnangul on asjatu kartus, et Ülenurme vallast tulenev transiitvoog hakkab aktiivselt kasutama Kvartsi tänavat ühendusteenä linna keskusesse kuna transiitvoo mõttes on tegemist sisuliselt tupiktänavaga, kust otse ilma ümbersõitu tegemata pole võimalik edasi kuhugi suunduda. Kui linn kardab liiklustihenduse olulist kasvu Kvartsi tänavale siis oleks pidanud KSH aruandes ja

planeeringus nägema ette ka võimalused, et planeeringuala kaubanduspinnad ei tohi olla mõeldud primaarselt esmatarbekaupade/kaubanduskeskuse jaoks. Planeeritava alal asub olemasolev Selveri toidupood ning vahetus läheduses linna suurim kaubanduskeskus Lõunakeskus kahe suure toidupoega. Mitteesmatarbekaupade kaubanduse korral on ka liikumiskoormus oluliselt väiksem.

Liiklusmõjude analüüsi viimane uuendamine toimus detsembris 2011.a. seega pole vahepealsel ajal täiendavaid uuringuid ja analüüse tehtud. Samuti pole analüüsitud erinevaid teede ja tänavate asukoha paiknemise liiklusmõjusid.

5. Minu arvates pole Keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruanne endiselt arvestanud linnaosa kui tervikliku elukeskkonna perspektiivse arenguga ning hinnanud adekvaatselt linnaosa elanikkonna potentsiaalset kasvu. Lisaks olemasolevale ligi 1500 elanikule lisanduvad kehtestatud planeeringumahtudega 1300-1800 inimest ning uute planeeringualadega veel ligi 1200 inimest (juhul kui 30m<sup>2</sup> pinda elaniku kohta) või ligi 1800 inimest (juhul kui 20m<sup>2</sup> pinda elaniku kohta). Kuna tegemist on korterelamute alaga siis pigem on reaalne viimane number. Kokku hakkaks linnaosas elama kuni 5000 inimest. Seega on aruandes toodud elanikkonna arvust tulenevate mõjude hinnang ning vastavad meetmed pigem tublisti alahinnatud. Samuti on elanikkonna potentsiaalset suurust arvestades alahinnatud nõudlust avalike teenuste (lasteaed, kool, kultuuri- või spordikeskus) järele. Samal ajal näeb linna üldine arengustrateegia ette linna elanike arvu vähendamise. Ränilinna üldplaneeringu lahendus pole minu hinnangul tegelikkuses realiseeritav. Tartu on hetkel Eesti suurima elanike tihedusega linn (ca 2700 elanikku 1 km<sup>2</sup> kohta), kusjuures Annelinnas on ca 5200 elanikku km<sup>2</sup> kohta. Planeeritava ala pindala on 0,685 km<sup>2</sup> ning 1km<sup>2</sup> kohta tuleb perspektiivis ca 7300 elanikku. Ei ole tegelikult ühtegi head põhjust, miks linn peaks sellist pigem südalinna sobilikku asustustihedust Ränilinna piirkonda planeerima.
6. Juhin tähelepanu, et KSH aruandes p 1.3.3. toodud Ülenurme valla ja planeeringuala kokkupuutepunktis pole Ülenurme vallas piirneval alal planeeritud tiheasustusala (tootmis ja ärimaaaga) vaid pigem väikeelamumaa.

Olen valmis endiselt pidama linnaga läbirääkimis eeltoodud küsimuste lahendamiseks, kuid seni pole läbirääkimised kahjuks mõlemaid pooli rahuldavaid lahendusi toonud.

Lugupidamisega,

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Andres Tiisler

Raudtee 110B kinnistu kaasomanik OÜ Metropolitan juhatuse liige