

Tartu linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3, 51003
Tartu
e-post lpmko@raad.tartu.ee

12.03.2013

Ettepanekud ja vastuväited Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja selle KSH aruande kohta.

KSH aruande kohaselt on Ränilinna üldplaneeringus kavandatud suur äriotstarbelise maa osakaal. (KSH aruanne lk. 44) *Osakaalusid ümber seades on kokkuvõtvalt kavandatud 89 969,5 m² ärilise otstarbega maad ning 119 217,5 m² elamu-otstarbega maad. Seega on Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga äriotstarbelist maad kavandatud elamu-otstarbelise maaga võrdses suurusjärgus või isegi rohkem kui elamu-otstarbelist maad. Siinjuures on osakaalude määratlemisel jäetud arvestamata lubatud tihedus, mis üldplaneeringu kohaselt on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarbega aladel suurem. See tähendab, et võimalike brutopindadega arvestades oleks tasakaal äriotstarbega ning elamuotstarbega alade vahel veelgi enam äriotstarbe kasuks. Teadaolevalt on Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alale kavas rajada kaubanduskeskus, mis võtaks enda alla orienteeruvalt 30 166 m² äriotstarbelisest maast, ülejäänud äriotstarbeline maa on suures osas kavandatud büroopindadeks ning erinevate teenuste pakkumiseks (majutus, toitlustus, meelelahutus jm).*

Stratumi liiklusuuringu järgi on Ränilinna kavandatud parkimiskohti järgnevalt:

Ärid 3675 kohta

Elamine 844 kohta

Sotsiaal- või hooldusasutused 46 kohta

Nendest numbritest paistab selgelt, et liikluse seisukohast planeeritakse Ränilinnast eelkõige suurt ärikeskust ja Tallinna Ülemiste keskusega võrreldavat kaubanduskeskust, mis vajab klientkonda kogu Tartu linna ja ümbritsevate valdade alalt.

Leiame et:

1. planeerimisettepanek ei ole vastavuses Ränilinna linnaosa pikaajaliste arengueesmärkidega, (planeerimisettepanek lk. 8) mille kohaselt *“Ränilinn on 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.”*

Planeeritud äri ja kaubanduspindade maht on selgelt suurem, kui Ränilinna elanike, lähilinnaosade ja Ülenurme valda kavandatavate elamualade elanikele vajadused eeldaksid, sest samade elanike vajadusi juba kaetakse suures osas kõrval asuva Lõunakeskuse poolt. Kui planeeritud mahud välja ehitada siis oleks sinna vaja kliente ja töötajaid, mitte Tartu lähilinnaosadest vaid tervest Tartust. Ühtlasi võib siis öelda, et

arengueesmärk *“mitmekesiste funktsioonidega ning piisava elanikkonnaga linnaosa”* ei ole ka täidetud, kuna elamumaa ja ärimaa tasakaal on paigast ära. Arengueesmärk *“linnaosa asukoha potentsiaali on võimalik ära kasutada, sh on võimalik rajada üks suurem kaubanduspind”* ei ole täidetud kuna planeeritud suurem kaubanduspind on Ränilinna, lähilinnaosade ja Ülenurme valla elamualade elanike vajaduste katteks liiga suur arvestades Lõunakeskuse lähedust – Ränilinnas tegelikult suure (Ülemiste keskuse mõõtu) kaubanduskeskuse rajamise potentsiaali ju ei ole. Pigem on selline potentsiaal Annelinnas.

2. planeerimisettepanek ei ole vastavuses eesmärgiga: (planeerimisettepanek lk. 40) *“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.”* Kuna vaid ärialana on planeeritud umbes viiendik kogu planeeritavast alast. Samuti on see kõik koondunud ühte nurka. Üpris suur maa-ala, kust öö saabudes kaob kogu elu ja ülevaade seal toimuvast. Seletuskirjas soovitud Ränilinna keskväljaku staatus linnaosa elu keskpunktina jääb paberile, kui kõrval on suur ärikeskus. Arvestamata on jäetud ka KSHs väljatoodud ohuga: *“Arvestada tuleb ka asjaoluga, et, tuginedes Tartu senisele ehituspotentsiaalile, ei ole Ränilinna kavandatud mahus äripindade rajamine suure tõenäosusega realistlik. See tähendab, et praeguse planeeringulahenduse kehtestamine võib pigem viia olemasoleva olukorra jätkumiseni, st alad jäävad välja arendamata või arendatakse tükati. Linnaosa tasandil oleks soodsam terviklahenduse realiseerumine, et ei tekiks jäätmaa-alasid.”*

3. Planeerimisettepanek ei ole arvestanud Stratumi liiklusuuringu soovitusetega. Selles kirjutatakse (lk. 4), et liiklusnõudlus Raudtee tänaval suureneb ning peamise liiklusvoo tekitab alale nr. 4 kavandatud kaubanduskeskus. Samuti ummistub Riia tn. ringristmik (lk. 6). Stratum näeb üldiselt kõige suurima probleemina äripindade suurt mahtu, ning pakub võimalike lahendusena loobuda ala nr. 4 ehitamisest ärikeskusena. Alternatiivina tuuakse planeerida kohale hoopis tootmispinnad, mille töökohad tekitaksid liiklust valitsevate voogudega vastassuunas.

4. Oleme nõus KSH autoritega (KSH aruanne lk. 52), et *“Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendus on Tartu linna kontekstis intensiivsusest 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.”* Oleme nõus ka sellega, et (KSH aruanne lk. 45) *“Tuginedes Tartu linna kehtivas üldplaneeringus kajastuvatele põhimõtetele, linna suurusele, rahvaarvu muutuse trendidele ning senisele ehitusvõimekusele, on mõistlik Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandada maakasutus, mis tagab linnaosa kui terviku toimimise. Samas ei tohiks vajalik teenindustagamaa olulisel määral ületada linnaosa piire. See tähendab, et muuhulgas on mõistlik kavandada maakasutust, mis võimaldab pakkuda tugiteenuseid Ränilinna teaduspargile, aga ka Lõunakeskuse juurde kujunevale teeninduskeskusele.”*

Kavandatavad mahud ja maakasutuse intensiivsus peaksid siiski jääma piisavalt tagasihoidlikuks, et mitte tekitada täiendavat konkurentsi kesklinna piirkonnaga.

Koondhinnang: Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahenduse elluviimisega võib kaasneda oluline negatiivne mõju linna keskosa elujõulisusele. Selle vältimiseks tuleb kavandada üldplaneeringu lahendus, mille teenindustagama ei ületa olulisel määral linnaosa piire ja/või mis ei konkureeri funktsionaalselt linnakeskusega.”

5. Leiame, et planeerimisettepanekus ei ole punkt 4. toodud seisukohtadega arvestatud ning seega Ränilinna linnaosa üldplaneering ei vasta praegusel kujul planeerimisseaduse § 8 lõikele 9, mille kohaselt tuleb üldplaneeringu koostamisel arvesse võtta keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

6. Leiame, et vastus (planeerimisettepanek lk. 46) KSHs (KSH aruanne p 4.3.1) püstitatud probleemidele ei ole adekvaatne. Surve lõunakeskuse lähiümbruse alade toetavate, aga ka konkureerivate arenduste tekkeks ei saa kaaluda üle linna üldplaneeringus sätestatud üldiseid linna ruumilise arengu põhimõtteid. Loogika, et vastasel korral hajuvad linna funktsioonid veelgi kaugemale, järgimine viiks selleni, et äri ja kaubandus koliks Tartu kesklinnast kõikjal linna piirile.

7. Praegusel kujul on Ränilinna üldplaneering vastuolus nii Tartu linna arengukava kui kehtiva üldplaneeringu üldiste põhimõtetega, millele viidatakse ka KSH aruandes (aruande p 4.3.1). Leiame, et linna üldplaneeringust tulenevate üldiste põhimõtete muutmine piirkondliku üldplaneeringu kaudu on lubamatu. Vastavalt Tartu linna kehtivale arengukavale aastateks 2013-2020 on linna üldplaneering aluseks linnaosade üldplaneeringutele (arengukava lk 27). Ehkki linna üldplaneeringut on võimalik muuta, ei saa sellist muudatust teha siiski ilma põhjendatud kaalutlusteta, kusjuures muudatus peaks olema vajalik kogu linna seisukohalt. Antud juhul ei nähtu üldplaneeringu seletuskirjast, et põhjendused kehtiva üldplaneeringu põhimõtete muutmiseks (st uute kaubanduspindade rajamise võimaldamine äärelinna) oleksid nii kaalukad, et kaaluksid üles vajaduse kesklinna funktsionaalsuse säilitamiseks ja parandamiseks. Tegelikult ei ole Ränilinna üldplaneeringu seletuskirjas üldse mainitud, et kehtiva linna üldplaneeringu planeerimispõhimõtteid muudetakse, mistõttu Ränilinna üldplaneeringu seletuskiri ei sisalda praegusel kujul otsustaja jaoks piisavalt infot. Sellise info põhjal planeeringu kehtestamine oleks õigusvastane.

8. Ränilinna üldplaneering ei ole praegusel kujul kooskõlas ka kesklinna arengustrateegiaga, mille alusel on koostamisel kesklinna üldplaneering. Tartu kesklinna arengustrateegia, mis on Tartu Linnavolikogu poolt heaks kiidetud 14. veebruaril 2013

([http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/0/EDDA2275023E88DAC2257B040038A36B/\\$FILE/lisa.pdf](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/0/EDDA2275023E88DAC2257B040038A36B/$FILE/lisa.pdf)), näeb ette, et kesklinnas on taotluseks "järjest suurema hulga ja kõige erinevamate soovide ja vajadustega linlastele ja laiemalt ka kogu Lõuna-Eesti regiooni elanikele põhjuse andmine Tartu kesklinna tulemiseks, et nende vajadusi siin parimal moel rahuldada". Samuti kajastab arengustrateegia selgelt vajadust tõsta kesklinna konkurentsivõimet kaubanduspindade osas. Ränilinna üldplaneeringu KSH aruande kohaselt

annaks selles üldplaneeringus kavandatud mahus kaubanduspindade rajamine Ränlinna selgel kujul konkurentsieelise äärelinna aladele kesklinna ees.

9. planeerimisettepanek on vastuolus Tartu transpordi arengukava eesmärkidega (Tartu linna transpordi arengukava 2012-2020 lk 56) *“Tartu linna transpordisüsteemi ja ruumiline areng peab olema säästev ja tasakaalustatud. Sellest lähtuvalt on maakasutuse planeerimise üheks ülesandeks kujundada linnaruum terviklikuna, et Tartu linna maakasutuse areng ei tooks kaasa täiendavat liikumisvajadust ja võimaldaks efektiivselt kasutada juba olemasolevat tänavavõrku. Tartu linna ruumilisel planeerimisel on oluline kujundada erinevad piirkonnad ja linnaosad multifunktsionaalsetena, et enamik igapäevastest toimingutest oleks võimalik teostada kodu lähedal. Sealhulgas on oluline, et kodu lähedal paikneksid koolid ja lasteasutused ning igapäevaseid tarbekaupu müüvad kauplused. Samuti tuleks hoiduda hajaasustuse ning monofunktsionaalsete tõmbekeskuste arendamisest linna äärealadele.”* Suure äri ja kaubanduskeskuse rajamine linna äärealale (mille tagamaaks on kogu linn) suurendab inimeste liikumisvajadust ja toetab isiklike mootorsõidukite osakaalu suurenemist linnaliikluses.

Lugupidamisega

Tartu Liiklejate Koda (TLK)
Santeri Junttila
Eve Liivamägi
Ilmar Peeter Part (TLK kõneisik: ilmarpart@gmail.com)

MTÜ Eesti Roheline Liikumine
Siim Vatalin
Juhatuse liige
info@roheline.ee