

Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruanne

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja pl 8, Tartu
Pärnu mnt 27, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr 1604/11

Projektijuht: Pille Metspalu

.....

Tartu 2013

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. ÜLEVAADE RÄNILINNA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGUST JA KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISEST HINDAMISEST	4
1.1. ÜLDPLANEERINGU EESMÄRK	4
1.2. ÜLEVAADE KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISEST HINDAMISEST	4
1.3. SEOSSED ASJAKOHASTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	6
1.3.1 Maakonnaplaneeringud	6
1.3.2 Kohaliku omavalitsuse planeeringud ja arengukava	7
1.3.3 Naaberomavalitsuse üldplaneering	10
1.4 OLULISED KESKKONNAKAITSE EESMÄRGID JA NENDEGA ARVESTAMINE RÄNILINNA ÜLDPLANEERINGUS	10
2. PLANEERINGUALA LÜHIKIRJELDUS	14
2.1 ASUKOHT JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	14
2.2. LOODUSKESKKOND	15
2.3 TEHISKESKKOND	15
2.4 SOTSIAALNE KESKKOND	16
3. ALTERNATIIVSED ARENGUSTENAARIUMID	19
3.1 ALTERNATIIVIDE KUJUNEMINE, VÕRDLEMISE KRITERIUMID JA METOODIKA	19
3.2 ALTERNATIIVIDE KIRJELDUS	20
3.3 ALTERNATIIVIDE VÕRDLUS	26
4 PLANEERINGULAHENDUSEGA KAASNEVAD KESKKONNAMÕJUD	31
4.1. MÕJU LOODUSKESKKONNALE	31
4.1.1 Rohevõrgustik	31
4.1.2 Haljastuses kasutatavate liikide valik	33
4.1.3 Põhja- ja pinnavesi	34
4.1.4 Pinnas ja maastik	35
4.2. SOTSIAALSED JA MAJANDUSLIKUD MÕJUD	36
4.2.1 Maaparandussüsteemid	36
4.2.2 Tehnilised infrastruktuurid ja liikluskorraldus	37
4.2.3 Tööhõive	41
4.2.4 Inimese vara	42
4.2.5 Sotsiaalne heaolu	42
4.3. MÕJU LINNARUUMILE	46
4.3.1 Ruumistruktuur ja funktsioonide jaotus	46
4.3.2 Puhkealade kättesaadavus	48
4.3.3 Vaated	48
4.4. MÕJU INIMESE TERVISELE	49
4.4.1 Müra	49
4.4.2 Välisõhu kvaliteet	53
4.5. KULTUURILISED MÕJUD	55
4.6 MÕJUDE ISELOOM JA OMVAHELISED SEOSSED	55
5. LEEVENDAVAD MEETMED JA SEIRE VAJADUS	56
KOKKUVÕTE	59
LISAD	62
LISA 1 KSH PROGRAMM	62
LISA 2 ÜLDPLANEERINGUGA LISANDUV ELANIKKOND - ARVUTUSKÄIK	99

Deleted: 36

Deleted: 40

Deleted: 41

Deleted: 45

Deleted: 45

Deleted: 47

Deleted: 48

Deleted: 48

Deleted: 54

Deleted: 54



Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõtju strateegilise hindamise aruande koostamise eesmärgiks on hinnata Ränilinna linnaosa Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala üldplaneeringuga (algatatud Tartu Linnavalikogu 17.03.2011 otsusega nr 170) kavandatud maakasutuse, arendustingimuste ja piirangute mõju keskkonna erinevatele komponentidele. Keskkonnamõtju strateegiline hindamine viiakse läbi lähtudes *Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest* (edaspidi ka KeHJS), mille järgi on mõjude hindamise eesmärk arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut. Mõtjude hindamise tulemusel tehakse vajadusel ettepanekud esialgse planeeringulahenduse täiendamiseks ning negatiivsete keskkonnamõtjude leevendamiseks, juhul kui neid esineb. Samuti töötatakse keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande koostamise käigus välja vajalikud seiremeetmed, jälgimaks keskkonnaseisundi olukorda [Ränilinna linnaosa](#) üldplaneeringu elluviimise käigus. Mõtjude hindamise aruanne annab täiendava argumentatsiooni otsustajale teemaplaneeringu lahenduse ja menetluse osas kaalutlusotsuste langetamiseks.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu algatajaks ja kehtestajaks on Tartu Linnavalikogu, koostamise korraldajaks Tartu Linnavalitsus. Planeeringu koostamiseks on Tartu Linnavalitsus sõlminud lepingu OÜ Hendrikson & Ko'ga (edaspidi ka planeeringu konsultant). Planeeringulahenduse väljatöötamine ja seletuskirja koostamine toimus planeeringu konsultandi, Tartu linnavalitsuse spetsialistide ja avalikkuse koostöös. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtju strateegiline hindamine on viidud läbi paralleelselt planeeringulahenduse väljatöötamise protsessiga, eesmärgiga korrigeerida planeeringulahendust võimalikult operatiivselt vastavalt mõjude hindamise tulemustele. Mõtjude hindamisel oli aluseks planeeringu avalikustatud eskiislahendus. Keskkonnamõtjude strateegilist hindamist viis läbi Hendrikson & Ko ekspertide grupp koosseisus: Pille Metspalu, Laura Uibopuu, Tiit Oidjärv, Märt Öövel.

Käesolev KSH aruanne koosneb kuuest peatükist. Esimeses peatükis antakse ülevaade hindamise aluseks olevast üldplaneeringust ning mõjude hindamise läbiviimisest. Teises peatükis on esitatud lühike planeeringuala tutvustav kirjeldus. KSH aruande kolmandas peatükis kirjeldatakse ja võrreldakse võimalikke alternatiivseid planeeringulahendusi. Neljandas peatükis on esitatud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahenduse elluviimisega eeldatavalt kaasnevate keskkonnamõtjude kirjeldus ja analüüs keskkonnakomponentide ja teemade kaupa. Viiendasse peatükki on koondatud mõjude hindamise käigus välja töötatud leevendavad meetmed ja vajalikud seiremeetmed.

1. Ülevaade Ränilinna linnaosa üldplaneeringust ja keskkonnamõtju strateegilisest hindamisest

1.1. Üldplaneeringu eesmärk

Käesoleva KSH objektiks on Ränilinna linnaosa üldplaneering, mis algatati Tartu Linnavalikogu 17.03.2011 otsusega nr 170. Sama otsusega kinnitati ka üldplaneeringu lähteülesanne. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasoleva ja kavandatava elu- ja ärikeskkonna. Tulevikus nähakse Ränilinna kui terviklikku Tartu linnaosa, mis pakub kohalikele elanikele vajalikke teenuseid, kuid on sihtpunktiks ka laiemale tagamaale (lähilinnaosade ja Ülenurme valda kavandatud elamualade elanikele) töökohtade, kaubanduse/teenuste ja rekreatsioonivõimaluste osas. Üldplaneeringuga kavandatakse muuhulgas linnaosa ühiskondlik keskus ning maa-alad spordisaali ja täiendava lasteaia ehitamiseks.

1.2. Ülevaade keskkonnamõtju strateegilisest hindamisest

Ränilinna linnaosa üldplaneering on strateegiline planeerimisdokument, mille koostamisel tuleb läbi viia ka keskkonnamõtju strateegiline hindamine (edaspidi ka KSH). KSH eesmärk on arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ja kehtestamisel ning analüüsida kavandatava maakasutuse alternatiive. KSH käigus selgitatakse välja üldplaneeringuga **kavandatud tegevuste** eeldatav (võimalik) **oluline keskkonnamõtju**. Keskkonnamõtju peetakse oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvuse, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Tegemist on keskkonnamõtju hindamisega ruumilise planeerimise kontekstis, kus majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ja looduskeskkonda mõistetakse üksteisega tihedalt seotuna ning üksteist olulisel määral mõjutavana.

Kuivõrd KSH objektiks on üldplaneering, toimub ka keskkonnamõtjude hindamine vastavas täpsusastmes. Üldistusastmest tulenevalt on võimalik hinnata planeerimisotsuste ellurakendamise kaasnevaid eeldatavaid keskkonnamõtjusid, st tõenäolisi ja võimalikke protsesse, mis kavandatava arengu elluviimisega erinevates valdkondades kaasnevad. Kui KSH objektiks on üldplaneeringu täpsusastmega dokument, milles seatakse tingimusi ning kavandatakse arenguid üldisel ja strateegilisel tasandil, pika ajalise perspektiiviga, ei ole võimalik hinnata konkreetseid keskkonnamõtjusid, nagu näiteks projekti või sektorarengukava puhul, vaid keskenduda saab võimalikele tagajärgedele/tulemustele ning mõjudele.

KSH protsess

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu KSH algatati koos üldplaneeringu koostamisega (Tartu Linnavalikogu 17.03.2011 otsus nr 170). Ränilinna linnaosa üldplaneeringu kehtestajaks on Tartu Linnavalikogu, koostamise korraldajaks Tartu Linnavalitsus. Tartu Linnavalitsus on sõlminud lepingu planeeringu koostamiseks OÜ-ga Hendrikson & Ko. Strateegilist keskkonnamõtju hindamist viib läbi OÜ Hendrikson & Ko ekspertide grupp, juhtekspert on Pille Metspalu. Ekspertide grupi koosseis nimetatud KSH programmis (aruande lisa 1), vajadusel on koosseisu täpsustatud konkreetsete mõjuhindamise peatükkide juures.

Üldplaneeringu ja KSH algatamisest teavitati vastavalt KeHJS § 35 nõuetele. KSH aruande alusena koostati KSH programm, mille sisu osas küsiti seisukohti vastavalt KeHJS § 36 lg 3 ning mis avalikustati koos üldplaneeringu eskiislahendusega. KSH

programmi avalik väljapanek toimus 23.04-06.05.2012 ning avalik arutelu 18.05.2012 kl 15:00 Tartu Linnavalitsuses. Avaliku väljapaneku jooksul esitas kirjaliku seisukoha A. Tiisler (maaomanik), viidates vastuoludele KeHJS-ga programmi koostamisel ning programmi avalikustamisest teavitamisel. KSH programmi koostajad jäid seisukohale, et KSH programmi koostamine ning menetlemine on toimunud vastavalt seadusele. Kaalutluse tulemusena otsustas Tartu Linnavalitsus erandkorras teavitada KSH programmi ja üldplaneeringu eskiislahenduse avalikust arutelust planeeringuala maaomanikke kirjalikult, lisaks tavapärasele teavitamisele avalikes infokanalites. Keskkonnamet järelevalve teostajana on KSH programmi heakskiitmise kirjas toetanud KSH programmi koostajate seisukohta.

Üldplaneeringu eskiislahenduse ning KSH programmi avalikul arutelul juhiti tähelepanu asjaolule, et KSHs tuleb põhjalikult hinnata elukeskkonda ja kavandatavaga seonduvaid võimalikke muutusi ning käsitleda ka olemasoleva kehtiva üldplaneeringu järgset lahendust. Samuti tehti ettepanek täpsustada KSH programmis teostatavate uuringute ulatust (tuul, müra, õhureostus, sadeveelahendus) ning kajastada eri uuringuid süvitsi, täiendada erinevaid arengustsenaariumeid (sh vähendatud ehitusmahtudega variant) KSH programmis. KSH programmi koostajad jäid seisukohale, et Ränilinna üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegiline hindamine on võimalik piisavas täpsuses läbi viia olemasolevate andmete põhjal. Avalikul arutelul esitatud ettepaneku põhjal täiendati KSH programmis alternatiivsete arengustsenaariumite kirjeldust, sh käsitleti ühe võimaliku stsenaariumina madala intensiivsuse ja tihedusega varianti.

Piiriülest keskkonnamõtju Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne.

KSH programm esitati heakskiitmiseks Keskkonnaametile, vastavalt KeHJS § 39. Keskkonnaamet kiitis KSH programmi heaks 16.06.2012 oma kirjaga nr JT 6-8/26002-5. Heakskiidetud KSH programm on lisatud käesoleva aruande dokumentatsiooni hulka (vt lisa 1).

[Keskkonnamõtju strateegilise hindamise tulemuste avalikustamine toimus koos vastuvõetud planeerimissettepaneku avalikustamisega, avalik väljapanek 12.02-12.03.2013 ning avalikud arutelud 10.04.2013 ja 26.04.2013. KSH aruannet on täiendatud avalikustamise tulemuste alusel.](#)

KSH aruande koostamise senise protsessi jooksul ei ole erilisi raskusi ilmnenud.

Läheneemisviisi hindamisel ja mõjude prognoosimisel

Käesoleva KSH aruande koostamisel on aluseks olnud eelkõige heakskiidetud KSH programm ning KeHJS § 40 nõuded KSH aruande sisu osas. Hindamisel on tuginetud olemasolevatele andmetele, täiendavaid uuringuid KSH raames teostatud ei ole. Kasutatud andmete ja info allikatele on viidatud aruande tekstis.

Käesoleval juhul on tegemist üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamisega, mis määrab ka mõjude hindamise täpsusastme. Sellest tulenevalt saab mõjude hindamisel tugineda valdavalt üldistatud analüüsile. Üldplaneeringuga suunatakse maakasutust ja arengut strateegilisel tasandil, luues võimalused, mille piires on teostatavad mitmed erinevad konkreetseid arengud. Seetõttu puudub ka üldplaneeringu keskkonnamõtjude analüüsimisel võimalus täpseteks arvutusteks/mõõtmisteks ning lähtuda saab strateegilisest tasandist. Alternatiivsete arengustsenaariumite võrdlemisel on kasutatud meetodit, mis põhineb võrreldavate stsenaariumite omavahelisse sobivusjärjestusse seadmisel erinevate kriteeriumite lõikes ning vastavalt hindepunktide andmisel. Sobivaim arengustsenaarium selgub erinevate kriteeriumite lõikes saadud hindepunktide summa alusel. Arengustsenaariumite võrdlemise meetodika kohta vt täpsemalt pkt 3.1. Mõjude hindamisel tehtud arvutused põhinevad hinnangulistel suurusjärkudel, mille kujunemist on täpsemalt kirjeldatud vastavates alapeatükkides.

1.3. Seosed asjakohaste planeerimisdokumentidega

1.3.1 Maakonnaplaneeringud

Tartumaa maakonnaplaneering

Tartumaa maakonnaplaneering on kehtestatud 1999. aastal. Maakonnaplaneeringu eesmärk on seada üldised territoriaal-majandusliku arengu põhimõtted.

Kõikides maa-alade planeeringutes tuleb arvestada kehtestatud riiklike piirangutega. Planeeringute koostamisel tuleb lähtuda säästva arengu põhimõtetest. Üldplaneeringuga tuleb täpsemalt määrata võimalikud puhkealad, nende kasutustingimused ja kitsendused.

Tartu linna lähitsoonis on vähe lühiajalise puhkuse (nt tööpäevade ja nädalalõppudel) veetmise kohti. Sellepärast tuleb Tartu linna lähialade riigimetsad määrata hoiu- või kaitsemetsaks ning piirata raielubade väljastamist kõrget rekreatsiooniväärtust omavate puhkepiirkondade metsades.

Ränilinna üldplaneeringu seletuskirjas on toodud meetmed säästva ja tasakaalustatud arengu tagamiseks. Üldplaneeringuga kavandatakse rekreatiivse kasutusega rohealade ning neid ühendavate rohekoridoride rajamine Ränilinna linnaosas ning määratletakse üldised tingimused rohealade kasutamiseks.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"

Tartumaa teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" on koostatud 2006. aastal. Teemaplaneeringu eesmärk on tagada roheline võrgustiku toimimine ja väärtuslike maastike säilimine.

Eesmärgi saavutamiseks on tarvilik üldplaneeringutega täpsustada rohevõrgustiku ja väärtuslike maastike piire ning määrata maastike väärtuste säilimise ning rohevõrgustiku toimimise tagavad ehitus- ja maakasutustingimused. Uute kompaksete hoonestusega alade moodustamist põllu- ja metsamaadele võib lubada ainult üldplaneeringus määratud aladele. Üldplaneeringute koostamisse tuleb kaasata arhitekte, muinsus- ja looduskaitse spetsialiste.

Rohelise võrgustiku toimimiseks on vajalik senise asustuse ja maakasutuse struktuuri säilitamine. Uued kompaktsed hoonestusega alad tuleb planeerida väljapoole rohevõrgustikku. Teedevõrgu kavandamisel rakendada teede projekteerimise ja ehitamise normides toodud keskkonnakaitsenõudeid. Võrgustiku toimimise tagamiseks tuleb säilitada võrgustiku elementide suurus ja maakatte tüüp, kuid nende asukoht võib nihkuda. Asula lähiala põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad tuleb säilitada.

Tartu linna roheline võõnd kulgeb läbi Tartu linna piki Emajõe kallast. Tartu linna rohevõõndi eesmärgiks on säilitada ökoloogilist tasakaalu ja maastiku mitmekesisust ning olla puhke- ja virgestusalaks linnaelanikele. Eesmärgi saavutamiseks tuleb säilitada linnaümbruse metsatukad ning metsade majandamisel arvestada nende rekreatsiooniväärtust. Ränilinna planeeringuala edela nurka jääb metsatukk, mis on rohevõõndi osa ning mille majandamisel tuleb arvestada selle puhkeväärtust.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamise meeskonda on kaasatud arhitekt. Planeeringualal ei asu ühtegi loodus- ega muinsuskaitsealust objekti, mistõttu vastavate spetsialistide täiendav kaasamine planeeringu koostamise meeskonda ei ole vajalik. Üldplaneeringu lahenduse elluviimisega rohevõrgustiku toimimisele kaasnevat mõju on hinnatud ptk 4.1.1. Ränilinna üldplaneeringu lahendusega planeeringuala edelanurgas asuva metsatuka alale kavandatud haljasala maa juhtotstarve.



Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Tartumaa sotsiaalne infrastruktuur"

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Tartumaa sotsiaalne infrastruktuur" on koostatud 2009. aastal.

Teemaplaneering teeb ettepanekuid sotsiaalse infrastruktuuri teenuste (lastehoid, kool, arstiabi, ravimimüük, esmatarbekaupade müük, panga- ja postiteenus, internetiühendus, seltsi- ja kultuuritegevuse, sportimiskohad) kättesaadavuse paremaks tagamiseks Tartumaa kantides. Tartu linn on teenuste kättesaadavuse ja paljususe tõttu peamiseks tõmbekeskuseks teistele Tartumaa piirkondadele.

Ränilinna linnaosa paikneb Tartu linna servas, suur osa linnaosa maa-alast on hoonestamata. Käesoleva KSH objektiks oleva üldplaneeringu lahenduse elluviimisega lisandub Ränilinna linnaosasse olulisel määral elanikke, kellele tuleb tagada sotsiaalse infrastruktuuri olemasolu ning vastavate teenuste kättesaadavus. Üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid on hinnatud ptk 4.2.5.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed"

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed" on koostatud 1999/2000 aastal.

Ränilinna planeeringuala asub Tartu linna piiril ning piirneb Ülenurme vallaga. Kuna Tartu linna ümbruse metsasus on väike, tuleb linnalähedasi erametsi majandada kui püsimeisi.

Tartu-Luhamaa mnt lõigus Ilmatsalu liiklussõlmest kuni Reola liiklussõlmeni kavandatakse maantee laiendada mõlemas suunas kaherealiseks ning mõlemale küljele rajada kaherealine kogujatee ja kergliiklustee. Liiklustiheduse suurenedes viiakse Aardla tn Luhamaa mnt alt läbi ilma peale- ja mahaõite moodustamata. Samuti laiendatakse Tartu-Valga mnt lõik Tartust Elvani neljerealiseks.

Ränilinna üldplaneeringu lahenduses on arvestatud nimetatud teede rekonstrueerimisprojektidega.

1.3.2 Kohaliku omavalitsuse planeeringud ja arengukava

Tartu linna üldplaneering

Tartu linna üldplaneering on kehtestatud 2005. aastal. Üldplaneering on aluseks linnaosade üldplaneeringute, teemaplaneeringute ja detailplaneeringute koostamisele. Tartu linna ruumilisel planeerimisel tuleb tasakaalustatult arvestada majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna suundumuste ja vajadustega.

Igas linnaosas tuleb kujundada välja lokaalne teeninduskeskus. Uute elamualade ja ettevõtete rajamisel tuleb arvestada piirkonna looduskeskkonna taluvusega ja miljööväärtuse säilitamisega. Olemasolevate elamumaade tihendamisel korter- ja väikeelamutega tuleb järgida varasemat hoonestuslaadi ja -mahtusid. Hoonestatud piirkondades tuleb luua ühtne rohevõrgustik. Tuleb reserveerida maad puhkealade, spordi- ja kultuuriasutuste jaoks.

Väikeettevõtete planeerimisel seni hoonestamata aladele tuleb arvestada elanike paiksuse tõstmisega ja liikluskooormuse vähendamisega. Uusettevõtlus koondada Ráni tööstuspiirkonda. Tartu Teaduspargi väljaarendamine Ráni linnaosas.

Linna lähiümbruse elamu-, tööstuse- ja vaba aja veetmise alad tuleb funktsionaalselt siduda Tartu linnaga.

Eriti oluline on rohevõrgustiku säilimine. Tartu linna rohe- ja puhkealade võrgustiku probleemiks on katkendlikkus. Elurajoonides on probleemiks rohealade korrastamata jätmise või kavandatud haljasalade rajamata jätmise. Korruselamualadel on rohkesti rohealaid, kuid need on korraldamata ning puudub omavaheline sidusus. Haljasalad napib Ränilinnas, kui samal ajal Ihastes moodustavad haljasalad ligikaudu 50% linnaosa pindalast. Linna haljasmaad tuleb liita haljasühendustega ja kergliikluskoridoridega ühtseks tervikuks, mis toimiks nii linna, linnaosa kui ka asumi tasandil puhke- ja rohealade süsteemina. Selleks kasutada ära elamu-, sotsiaal-, äri- ja teenindushoonete maal asuvaid avalikult kasutatavat haljasmaid.

Kogu linna peab läbima sujuva liiklusega katkematu tänav- ja jalgrattateede võrgustik, mille arendamisel tuleb keskenduda liiklusohutuse tagamisele. Linnaosade vahelised kergliiklusteed peavad tagama sujuva linnaosade vahelise ühenduse ja liikumise linnaosa sees. Asumitevahelised kergliikluse peateed kulgevad valdavalt laste-, haridus- ja spordiasutuste ning kaubanduskeskuste läheduses.

Liiklusohutuse tagamiseks tuleb transiitliiklus suunata linna äärealadele, vältida autovooge läbi elamupiirkondade ning viia maanteed, põhitänavate ja raudteede ristumiskohad eritasandilisteks.

Ringtee sidumiseks linna ja lähialade teedevõrguga on nii linna kui ka väljaspool linna territooriumit kavandamisel uute siduvate tänavate rajamine. Selleks arendatakse välja magistraaltänavatega paralleelsete tänavate süsteem Ringtee piirkonnas, kuhu tuleb planeerida võimalikult vähe ühetasandilisi ristmike. Aardla tn – Ringtee ja Riia – Aardla tn ristmik tuleb lahendada eritasandilistena. Eesmärk on vähendada liiklusintensiivsust Raudtee tn ja Ringtee vahelisel lõigul.

Liikluse ja sellest tuleneva õhusaaste hajutamiseks on vajalik marsruutide valikuvõimaluste olemasolu.

Võimalikult palju parkimiskohti tuleb kavandada väljapoole tänavate maa-ala.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu vastavus Tartu linna üldplaneeringule ning Tartu linna üldplaneeringust tulenevad ettepanekud Ränilinna linnaosa üldplaneeringulahendusele: Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendus näeb ette kohaliku keskuse rajamise, selleks on kavandatud keskväljak ning seotud vastavad tingimused keskväljaku piirkonna arendamiseks. Üldplaneeringu koostamisel on analüüsitud Ränilinna linnaosa ning seda vahetult ümbritsevate alade hoonestuse iseloomu, olemasoleva olukorra analüüs on aga arhitektuurse kontseptsiooniga sidumata – soovitav on seda teha. Kavandatud on haljasala maad, mille erinevad osad moodustavad rekreatiivse funktsiooniga rohevõrgustiku. Linnaosa üldplaneeringus tuleb täiendavalt rõhutada loodava väikeettevõtjate orienteerimist kohalikule elanikule, eriti pidades silmas, et planeeringulahendus võimaldab rajada ka liikluskoormust olulisel määral tõstva ostukeskuse. Ränilinna linnaosa on üldplaneeringu lahenduses Tartu linnaga seotud tänavavõrgustiku kaudu (sh kergliiklusteed), funktsionaalset seotust on täpsemalt hinnatud mõjude hindamise peatükkides. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamisel on arvestatud piirnevate maanteed ja Aardla tänav lõigu rekonstrueerimisprojektidega.

Tartu linna teemaplaneering "Jalgrattateede arenguskeem"

Tartu linna teemaplaneering "Jalgrattateede arenguskeem" on koostatud 2001. aastal, mis täpsustab Tartu linna jalgrattateede asukohti.

Tartu linna jalgrattateede põhivõrk on planeeritud radiaalselt, mille eesmärk on parandada läbi linna (linna piirist kesklinna) sõitmise liikumisvõimalusi. Jalgratturite liikumise ohutumaks muutmiseks tuleb jalgratturite liiklus suunata kõnniteedele ja väiksema liikluskoormusega tänavatele. Kergliiklusteedel, kus jalakäijad ja jalgratturid

liiklejad samal tänavaosas, tuleb juhinduda teede ja tänavate projekteerimismäärustest tagamaks eri sorti liiklejatele parimad, mitte teineteist häirivad liikumisvõimalused.

Ränilinna planeeringualal on perspektiivne rajada jalgrattatee Aardla ja Ringtee tänavale. Eurovelo marsruut on planeeritud Tartu-Elva mnt lõigul.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringuala piiravate maanteede ja tänavate rekonstrueerimisprojektidega ning neis projektides kavandatud kergliikluslahendustega. Täiendavalt on kavandatud kergliiklusteede võrgustik planeeringuala sees, lisa-ühenduseks Tartu linna kergliiklusteede võrguga kujuneb Raudtee tänavalt kavandatud tee.

Teemaplaneering „Vabaõhu spordi- ja mänguväljakud”

Teemaplaneering „Vabaõhu spordi- ja mänguväljakud” teeb ettepanekuid mängu- ja spordiväljakute ning puhkekohtade rajamiseks Tartu linnas.

Termin „mänguväljak” tähendab üldiselt ühe piirkonna elanike kokkusaamiskohta, kus lisaks lastele ja noortele on tegevust ka täiskasvanutele. Mängu- ja spordiväljakuid tuleb rajada vabadele aladele, mis asuvad ligipääsetavates ja turvalistes piirkondades ning mille hoonestamine või muul viisil kasutamine ei ole mitmel põhjusel otstarbekas. Teemaplaneeringuga nähakse perspektiivis Ränilinna elanike puhkepargina osa krundist Raudtee 114a (sihtotstarve väikeelamumaa, eraomandis, hetkel söötis põld). Puhkepark peaks olema kõikvõimalike atraktsioonidega (palliplats, väikelaste mänguväljak, lõkkeplats).

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu vastavus Tartu linna teemaplaneeringule „Vabaõhu spordi- ja mänguväljakud” ning teemaplaneeringust tulenevad ettepanekud Ränilinna linnaosa üldplaneeringulahendusele: Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamise ajaks on krundile Raudtee 114a kehtestatud detailplaneering, mille lahendus näeb ette korterelamute rajamise, üldkasutatavat puhkeparki ei ole kavandatud. Ränilinna üldplaneeringuga on kavandatud haljasala maad kahe suurema tükina, mõlemale näeb planeeringulahendus ette rekreatiivse kasutuse. Puhkepargi täpset olemust ja paiknemist Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga ei määratleta, üldplaneering annab soovitusel kõigi kavandatud haljasalade ühtse kasutuskontseptsiooni välja töötamiseks spetsiaalse projekti raames. Soovitatav on Ränilinna linnaosa üldplaneeringus määratleda täpsemalt teemaplaneeringu-kohase puhkepargi asukoht (asendusena teemaplaneeringus pakutud Raudtee 114a krundile).

Tartu linna arengukava

Tartu linna arengukava lähtub „Tartu 2030” arengustrateegiast ning on koostatud perioodiks 2013-~~2020~~.

Tartu linna arengukava tugineb muuhulgas M. Ainsaare koostatud „Tartu linna rahvastikuprognosile 2002-2012”, milles välja toodud kuuhest reaalsest variandist viie puhul Tartu linna rahvaarv väheneb. Ainsaks rahvaarvu kasvu võimaluseks on sisseränne.

Arengustrateegia „Tartu 2030” visioonis nähakse Tartut arenemas viie linnana, teadmulinna, ettevõtluslinna, modernse elukeskkonnaga linna, hooliva linna ja loova linna valdkondade läbipõimunud ühenduses.

Teadmuslinn: Prognoosi järgi on perioodil 2013–2020 vaja juurde luua umbes 1200 uut lasteaiakohta, et tagada kõigile soovijatele võimalus kasutada munitsipaallasteaeda. Kui 2011/2012. õppeaastal õppis Tartus põhikooli osas 8362 õpilast, siis 2020. aastaks prognoositakse õpilaste arvu kasvu 4381 õpilase võrra. Põhikoolide paiknemine linnas peab arvestama rahvastiku paiknemisega, et tagada võimalus põhihariduse omandamiseks kodu lähedal. Tartu linna arengukava kohaselt puudub Ränilinna linnaosas

otsene uue põhikooli vajadus. Hetkeolukorras, kus suur osa linnaosa maa-alast on hoonestamata, on see loogiline, kuid praegu hoonestamata alade välja arendamisel tuleb arvestada vajadusega tagada kohalikule omavalitsuse kohustuslike teenuste osutamise võimalused.

Modernse elukeskkonnaga linn: Tartu linna eesmärgiks on tagada linlastele tervislik ja meeldiv elukeskkond ning majanduse arenguks vajalikud ressursid looduskeskkonda kahjustamata ning looduslikku mitmekesisust säilitades. Tartu on miljööväärtuslik, olemasolevaid kultuuriväärtusi oskuslikult kasutatav ja kaasaegset kergliiklejasõbralikku linnaruumi arendav linn. Üheks väljakutsetest on seejuures elujõulise kesklinna kavandamine. Strateegiliseks eesmärgiks linnaruumi arendamisel on: „Tartus on miljööväärtuslik, koostoitiv ja turvaline linnaruum, mida kasutatakse ja arendatakse jätkusuutlikkuse printsiibil.“

Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on kavandatud ühe uue lasteaia rajamine. Põhikooli-jm kohaliku omavalitsuse osutatavate teenuste kättesaadavust on analüüsitud ptk 4.2.5. Üldplaneeringu ellurakendamise mõju Tartu linna arengule, sh kesklinna elujõulisuse tõstmise võimalustele, on analüüsitud ptk 4.3.1.

1.3.3 Naaberomavalitsuse üldplaneering

Ülenurme valla üldplaneering

Ülenurme valla üldplaneering on koostatud 2009. aastal.

Ülenurme vald on Tartu elamu- ja tootmisala laienemise tagamaa. Seetõttu on linnalähedased põllumaad oma funktsiooni minetanud ning asendunud peamiselt elamumaadega. Tootmis- ja ärimaad planeeritakse põhimaanteede äärde. Metsamaad säilitatakse.

Ränilinna planeeringualaga külgnevale Ülenurme territooriumile on planeeritud tiheasustusala (elamuala koos tootmis- ja ärimaa funktsiooniga).

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamisel on arvestatud Ülenurme valla üldplaneeringu lahendusega, mh kavandatud vajalik ühendustee lõik. Ülenurme valla üldplaneeringuga Ränilinna planeeringualaga külgnevale alale kavandatud tiheasustusalal juba kehtestatud detailplaneeringutega on arvestatud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamise raames läbi viidud liiklusanalüüsis (Inseneribüroo Stratum, „Tartu, Ränilinna linnaosa üldplaneeringu liiklusmõjud“, vt Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lisa 4).

1.4 Olulised keskkonnakaitse eesmärgid ja nendega arvestamine Ränilinna üldplaneeringus

Vastavalt keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvile 40 tuleb keskkonnamõtjude strateegilise hindamise käigus muuhulgas hinnata strateegilise planeerimisdokumendi jaoks olulisi rahvusvahelisi, Euroopa Liidu või riiklikke keskkonnakaitse eesmärke ja kirjeldust, kuidas neid eesmärke ja muid keskkonnakaalutlusi on strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel arvesse võetud. Käesolevas peatükis esitatakse üldplaneeringu vastavusanalüüs asjakohasele strateegilisele raamdokumendile.

Vastavusanalüüsi teostamisel on aluseks võetud Euroopa säästvate linnade Leipzigi harta, mis on Euroopa Liidu liikmesriikide linnaarengu eest vastutavate ministrite poolt



kokku lepitud 24.-25. mail 2007¹. Harta eesmärk on suunata Euroopa linnade arengu osas strateegilisi otsuseid vastu võtvaid institutsioone Euroopa tasakaalustatud poliitsentrialse linnastruktuuri loomisel.

Vastavusanalüüsi käigus analüüsitakse harta eesmärkide kajastumist üldplaneeringus, analüüsi tulemusena esitatakse vajadusel ettepanekud üldplaneeringu täiendamiseks.

Harta esitab soovitud linnade arengu seisukohalt aktuaalsetes küsimustes. Järgnevalt on kaldkirjas valdkonniti esitatud väljavõtted harta nendest soovitudest, mis on asjakohased koostatava üldplaneeringu seisukohalt, seejärel püstkirjas valdkonna kajastumine üldplaneeringus.

Leipzig'i harta põhimõtete kajastumine koostatavas üldplaneeringus

I. Rohkem tuleb kasutada integreeritud linnaarengupoliitika lähenemisi.

Integreeritud linnaarengu poliitika on protsess, kus kooskõlastatakse linnapoliitika põhivaldkondade ruumilised, valdkondlikud ja ajalised aspektid. Oluline on ettevõtjate, sidusrühmade ja avalikkuse kaasamine.

Ränlinna linnaosa üldplaneering ei vasta üheselt varasemate planeeringutega sellesse piirkonda kavandatud arengutele. Linnaosa üldplaneeringu koostamise üheks põhjuseks on linna soov näha piirkonnas varasemalt kavandatud intensiivsema maakasutusega arengut. Üldplaneeringu algatamine ja koostamine on antud juhul võimaluseks muuta seni hoitud kurssi.

Planeeringu koostamine on avalik protsess, mis läbib planeerimisseaduse kohased avalikustamise etapid. Samuti sätestab seadus koostöö ning kooskõlastamise vajaduse. Ränlinna linnaosa üldplaneeringu koostamisel on avalikkuse kaasamine ja koostöö toimunud valdavalt seaduses sätestatud korras. Üldplaneeringu puhul erandlikuna, kuna tegemist on võrdlemisi väikese planeeringualaga, on kohalik omavalitsus täiendava tegevusena teavitanud maaomanikke planeeringu eskiislahenduse ja KSH programmi avalikust arutelust isikliku kirjaga.

Kvaliteetsete avalike kohtade loomine ja tagamine

Avalike kohtade, inimeste kujundatud linnaaastike ja arhitektuuri ning linnaarengu kvaliteet etendab olulist rolli linnade elanikkonna elutingimuste kujundamisel. Seepärast tuleb tugevdada arhitektuuri, infrastruktuuride planeerimise ja linnaplaneerimise omavahelisi seoseid, et luua ligitõmbavaid, kasutajale suunatud avalikke kohti ning saavutada elukeskkonna kõrge kvaliteet. Toimiva ja hästi kujundatud linnaruumi, infrastruktuuride ja teenuste loomine ja kindlustamine on ülesanne, mida peavad üheskoos täitma nii riik, piirkondlikud ja kohalikud omavalitused kui ka kodanikud ja ettevõtjad.

Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatakse linnaosale keskus ning rekreatiivsete alade võrgustik. Üldplaneeringu lahendusega tagatakse võimalus luua piirkonnas toimiv teenuste ja taristu võrgustik ning hästikujundatud linnaruum. Üldised tingimused muuhulgas ka avaliku linnaruumi kujundamiseks on üldplaneeringus seatud arhitektuurses kontseptsioonis.

Infrastruktuurivõrkude ajakohastamine ja energiatõhususe parandamine

Olulise panuse elukvaliteeti ning asukoha ja keskkonna kvaliteeti annab säästev, kättesaadav ja taskukohase hinnaga linnatransport, millel on koordineeritud ühendused linnapiirkonna transpordivõrkudega. Parandada tuleb ehitiste energiatõhusust. See

¹ Harta on kättesaadav veebis aadressil <http://www.eukn.org/dsresource?objectid=143769>

puudutab nii praeguseid kui uusi ehitisi. Eluasemete renoveerimisel võib olla oluline mõju energiatõhususele ja elanike elukvaliteedi parandamisele. Erilist tähelepanu tuleb pöörata eelmonteeritud, vanadele ja madala kvaliteediga ehitistele. Ressursside tõhusa ja jätkusuutliku kasutamise oluline alus on kompaktne asustusstruktuur. Seda on võimalik saavutada linna- ja ruumilise planeerimisega, millega välditakse valglinnastumist. Linnad peavad suutma kohanduda ähvardavast kliimamuutustest tulenevate ohtudega. Hästi kavandatud ja planeeritud linnaarendus võib võimaldada majanduskasvu madalate süsiniku heitkogustega, keskkonnakvaliteedi parandamist ja süsiniku heitkoguste vähendamist.

Ränilinna linnaosa üldplaneering ei kajasta ehitiste energiatõhususe teemat. Liiklusele ja ühendustele ülejäänud Tartu linnaga on üldplaneeringus olulisel määral tähelepanu pööratud. Osaliselt võib probleemseks lugeda planeeringulahendusega võimaldatavat ostukeskuse rajamist. Ostukeskuse võimalik maht lubab oletada, et selle teeninduspiirkond kujuneks laiemaks kui Ränilinna linnaosa. Üldjuhul ning arvestades Ränilinna linnaosa paiknemist Tartu linnas tervikuna võib eeldada, et ostukeskuses hakatakse käima eelkõige isikliku autoga, mis tõstab liikluskoormust ega ole jätkusuutlik lahendus. Samas võib ostukeskuse kavandamisest loobumine tekitada olukorra, kus see rajatakse väljapoole linna piire, näiteks Ränilinna linnaosa ümbritsevatele Ülenurme valla maadele. Liiklusmõtjused on võimalik mõnevõrra vähendada lisatingimuste seadmisega (parkimiskohtade arvu piiramine ostukeskuse juures, nõuded kergliikluse ja ühistranspordi soodustamise osas jmt). Kuivõrd üldplaneeringuga kavandatakse maakasutuse juhtotstarbed ning täpsed arengud konkreetsetel aladel selguvad hilisemates etappides, võiks ka rangemate nõuete seadmine jääda hilisemaks. **Soovitav on siiski tuua üldplaneeringus välja kohaliku omavalitsuse kohustus arvestada vajadusega vähendada süsiniku heitkoguseid (tekivad mh mootorikütuste põletamisel, st autoga sõitmisel) ning sellest tulenevate võimalike nõuetega ostukeskuse kui olulise tõmbepunkti kavandamisel linnaserva.** Tõmbepunktide paiknemisel keskuses või selle lähistel võimaldab juba olemasolev ühistranspordi- ja kergliiklusteede (sh kõnniteed) võrgustik oluliselt paremat ligipääsu, lisaks on vahemaad tarbija jaoks suurema tõenäosusega piisavalt lühikesed jalgsi/rattaga läbimiseks. Positiivse aspektina on Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud kompaktne asustusstruktuur ning planeeringuala lõikes terviklik lahendus, mis paneb aluse ressurside tõhusale ja jätkusuutlikule kasutamisele.

II. Linna kui terviku kontekstis tuleb erilist tähelepanu pöörata mahajäänud linnaosadele.

Ühe linna piires võivad esineda märkimisväärsed erinevused eri linnaosade majanduslikes tingimustes ja sotsiaalsetes võimalustes, kuid samuti keskkonnakvaliteedis.

Ränilinna linnaosa näol on tegemist Tartu linna äärealadega, planeeringuala on valdavas osas hoonestamata. Getostumisega siiski tegemist ei ole. Üldplaneeringuga kavandatakse seni kasutuseeta aladel intensiivset arengut, mida võib lugeda positiivseks, kuivõrd see hoogustab Ränilinna kui linnaosa arengut. Ränilinna linnaosa seni hoonestamata alade kasutusse võtmine on eeldatavasti positiivne ka laiemas tähenduses, kuivõrd võimaldab arengut olemasolevate linnastruktuuride jätkuna ja pakub alternatiivi ümbritsevatele valla aladel hoogustunud valglinnastumisele.

Füüsilise keskkonna parandamise strateegiad

On vaja parandada mahajäänud linnaosade praeguseid ehitisi konstruktsiooni, füüsilise seisukorra ja energiatõhususe osas. Elamumajanduse standardite tõstmine uutes ehitistes ning samuti eelmonteeritud, vanades ja madala kvaliteediga hoonetes pakub suurimat potentsiaali energiatõhususe suurendamiseks ELis ning seega kliimamuutustega võitlemiseks.

Üldplaneering ei keskendu olulisel määral hoonete energiatõhususe temaatikale. Eestis on Vabariigi Valitsuse määrusega kehtestatud energiatõhususe miinimumnõuded², mille järgimine on kohustuslik ehitusseaduse kohase ehitamise korral. Seega puudub otsene vajadus energiatõhususe nõuete seadmiseks üldplaneeringutes; kehtestatud nõuete täitmine muutub kohustuslikuks hilisemates etappides.

Tõhusa ja taskukohase linnatranspordi edendamine

Tõhusa ja taskukohase ühistranspordisüsteemi väljatöötamine annab nende linnaosade elanikele teiste kodanikega võrdsed ringiliikumise ja juurdepääsu võimalused. Selle eesmärgi saavutamiseks peavad transpordi planeerimine ja liikluskorraldus püüdma neis linnaosades pidevalt vähendada transpordi negatiivseid mõjusid keskkonnale ning korraldada transporti viisil, mis integreeriks neid piirkondi kõige paremini ülejäänud linna ja kogu piirkonnaga. Selleks on vaja luua ka vastavad võrgustikud jalakäijate ja jalgrattaliikluseks.

Planeeringuga on kavandatud täiendavate kergliiklussuundade välja arendamine ning antud üldised soovitusel ühistranspordi korraldamiseks.

Vastavusanalüüsi kokkuvõte

Hinnates hartas esitatud arengupõhimõtete kajastumist koostatavas üldplaneeringus, tuleb esmalt rõhutada, et üldplaneering on seadusekohane strateegiline dokument, mille ülesanded on määratud, ühtlasi piiratud planeerimiseseadusega, mis on suunatud eelkõige maakasutuse planeerimisele. Sellest tulenevalt ei ole mõeldav, et kõik hartas kajastuvad valdkonnad kajastuksid ka üldplaneeringus.

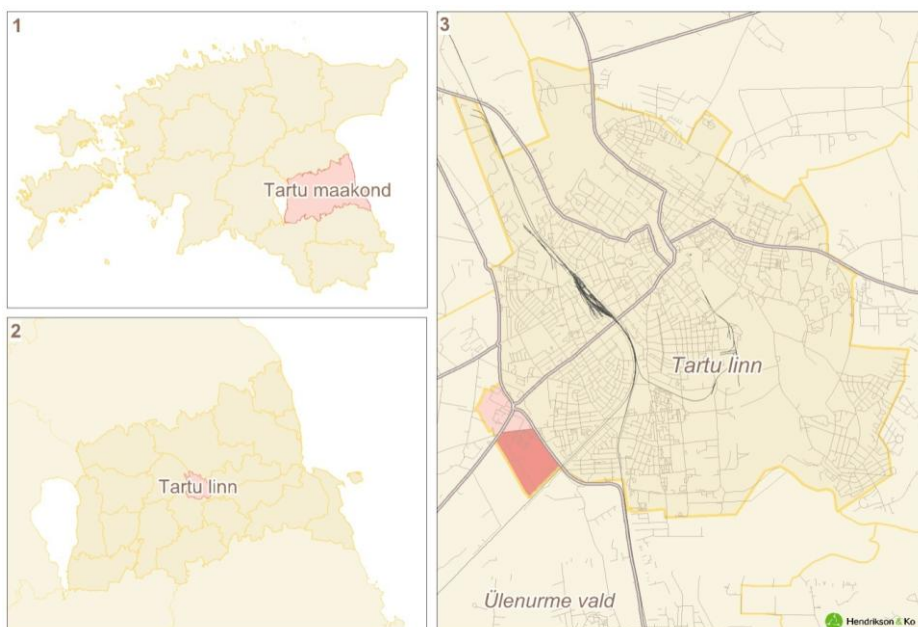
Üldiselt on üldplaneeringu kontekstis olulisi valdkondi Ränlinna linnaosa üldplaneeringus kajastatud. Seoses ostukeskuse (ja võimalike teiste oluliste tõmbepunktide) võimaliku rajamisega tasub üldplaneeringus siiski välja tuua kohaliku omavalitsuse kohustus arvestada arengute suunamisel vajadusega vähendada süsiniku heitkoguseid. Täpsemate piirangute seadmine, sh energiatõhususe nõuete seadmine hoonetele on mõistlik hilisemates planeerimisetappides, kuna siis on ka kavandatavad arengud ja lahendused täpsemad ning lähtuda saab konkreetsest kontekstist.

² Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 "Energiatõhususe miinimumnõuded", viitamise hetkel on kehtiv 12.09.2009 jõustunud redaktsioon

2. Planeeringuala lühikirjeldus

2.1 Asukoht ja funktsionaalsed seosed

Strateegilise planeerimisdokumentiga hõlmatav Ränilinna linnaosa paikneb Tartu linna edelaosas, piirnedes linnapiiri, Ringtee tänavaga ning Tartu-Valga raudteega. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on hõlmatud suurem osa, kuid mitte kogu Ränilinna linnaosa (skeem 1). Planeeringualast välja jääv osa Ränilinna linnaosast on valdavalt hoonestatud ega vaja üldplaneeringu tasandil arengu kavandamist. Planeeringuala piirides on Ränilinn enamjaolt hoonestamata ning ei ole välja kujunenud ühtset krundi- ja teedestruktuuri. Tihedamalt on hoonestatud vaid Aardla tänav poolne ala, kus Aardla tänav ja Ringtee ristmiku kõrvale jääb kaubanduskeskus, millest tagapool paiknevad korruselamud, ridaelamud, garaažidegrupp ja lasteaed Hellik. Ülejäänud alal paiknevad hajutatult vähesed üksikelamud.



Skeem 1: Ränilinna linnaosa ja planeeringuala paiknemine.

Peamine liikumine planeeringualale ja planeeringualalt välja toimub mööda Aardla tänavat, kust Ringtee tänav (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt) kaudu on ühendus Tartu linnaga ning teisalt viib Aardla tänav välja Riia tänavale (Jõhvi-Tartu-Valga mnt). Planeeringuala lõunaosas kulgeb paralleelselt Tartu-Valga raudteetrassiga Raudtee tänav, mis ühendab Ränilinna linnaosa Tammelinnaga, kuid tegemist on kruuskattega teega ning pole väga aktiivses kasutuses. Jõhvi-Tartu-Valga maanteele viib planeeringualalt ka Laseri tänav, mis on samuti kruuskattega.

2.2. Looduskeskkond

Geoloogiline ehitus

Planeeringuala asub Kesk-Devoni ladestiku Aruküla kihistu avamusalal, pinnas koosneb väga peeneteralisest liivakivist aleuroliidi, savi ja domeriidi vahekihtidega. Planeeringualal on valdavalt saviliiv liivsavi mullad (LP), vähesel määral võib esineda ka lühiajaliselt ja alaliselt liigniiskeid kohti.

Maavarade maardlad Ränilinnas ja selle lähiümbruses puuduvad.

Põhjavesi on planeeringualal looduslikult suhteliselt kaitstud (moreenikihi paksus 20-50m, savikihi paksus 5-10m).

Maastik ja veekogud

Planeeringualale on iseloomulik avatud, tasane maastik.

Vooluveekogusid planeeringualal ei asu. Seisuveekogusid on alal kolm – tiigid, mis asuvad Raudtee 116, Laseri tn 8 ja Ringtee 69 kruntidel.

Taimkate ja loomastik

Põhjapoolne osa planeeringualast on tihedalt hoonestatud, majade vahel paiknevad hooldatud muruplatsid ning on suuri puid. Ülejäänud planeeringuala on suhteliselt hooldamata, valdavalt rohumaad, raudtee poolses osas on ka väikseid metsatukkasid.

Kuna tegemist on linnalähedase alaga ning suured metsaalad planeeringualal puuduvad, siis suuri imetajaid alal tõenäoliselt ei ela. Kaitsealuseid taime- ja loomaliike ega teisi kaitstavaid loodusobjekte planeeringualal ega selle lähiümbruses ei ole.

2.3 Tehiskeskond

Tehniline infrastruktuur

Planeeringuala piirneb oluliste riigimaanteedega ja raudteega. Piki idaserva kulgeb riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, mille linnasisene osa on Ringtee tänav. Tartust väljasõidul on Maa-ameti Maanteeameti kaardirakenduse 2010. aasta loendamise andmetel keskmine ööpäevane liiklussagedus 8686, millest 93% on sõidu- ja pakiautod, 2% veoautod ja autobussid ning 5% autorongid.

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt 186 km on Variku viadukt Tallinn-Tartu-Valga raudtee ülesõiduks. Raudtee möödub planeeringuala lõunaosast.

Planeeringuala põhjaosas on riigimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga (Via Hanseatica), mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 8665, millest 96% on sõidu- ja pakiautod, 2% veoautod ja autobussid ning 2% autorongid. Jõhvi-Tartu-Valga mnt läheb linna sissesõidul üle Riia tänavaks, mis on Tartu linna peatänav ning seega suure liiklussagedusega. Nimetatud maanteed on ühenduseks Eesti pealinnaga ja piiriületuspunktidega, mistõttu toimub nendel transiitliiklus ja on seetõttu suurem liikluskoormus.

Piki planeeringuala põhjakülge kulgeb põhitänav Aardla, mis peab rahuldama nii linnasisese liikluse kui ka linna läbiva liikluse (ka Ringtee ja Riia tn). Aardla tänav on peamine Ränilinna elurajooni juurdepääsu tänav ning ühendab Jõhvi-Tartu-Valga ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteed.

Planeeringuala lääneosas asub kruusakattega Laseri tänav, mis lõunaosas läheb üle Raudtee tänavaks ning ühendab Ränilinna linnaosa Tammelinna. Ülejäänud linnaosa tänavad on kvartalisesed tänavad (juurdepääsud korterelamuteni).

Ränilinnas puuduvad jalgrattateed ja ühtne kergliiklusteede võrgustik. Linnaosa asub kesklinnast 15-20 min jalgrattasõidu kaugusel (sõites kiirusega 10-20km/h).

Planeeringuala põhjaosa majad on ühendatud linna tsentraalse ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooniga. Tartu linnas osutab vee- ja kanalisatsiooniteenuseid AS Tartu Veevärk. Lisaks vee- ja kanalisatsioonisüsteemile on ala põhjaosas välja ehitatud ka kaugkütte- ja gaasivõrk.

Maakasutus

Planeeringuala olemasolevad maakasutuse juhtotstarbed on valdavalt elamumaa, ühiskondlike hoonete maa (lasteaed Hellik), ärimaa (kaubanduskeskus Selver) ja üldkasutatavate haljasalade maa. Hoonestatud maad on ligikaudu 1/3 kogu alast. Hoonestamata maa on valdavalt rohumaa, üksikute metsatukkadega.

Liikluskorraldus

Ränilinna peamine ühendustee on Aardla tänav. Aardla tänavalt lähtuvad kvartalisised teed, mis on valdavalt tupikteed.

Korterelamute vaheline parkimine on lahendatud kvartalisestel tänavatel ja maa-alustes garaažides. Parkimine on vabaplaneeringulisele alale iseloomulikult probleemne, kuna korterelamute vahelised teed on kitsad ning autosid palju. Korterelamute vahel on siiski ka säilinud rohealad. Maa-aluseid garaažibokse müüakse ja üüritakse välja ka väljaspool elamupiirkonda elavatele inimestele, mistõttu ei ole maa-aluste garaažide parkimispotentsiaal täismahus kohalike elanike tarvis ära kasutatud. Parkimiskorraldust reguleerivad korteri- ja garaažiühistud oma territooriumi piires.

Jäätmemajandus

Tartu haldusterritoorium on jagatud neljaks jäätmeveo piirkonnaks. Ränilinna linnaosa jääb piirkonda nr 2. Korraldatud jäätmeveoga hõlmatakse segaolmejäätmete ning vanapaberi kogumine ja vedu. Lisaks segaolmejäätmete ja vanapaberi konteineritele on linnaosas üks pakendite kogumise konteiner (aadressil Aardla 124) ja üks vanaõlide ja akude kogumispunkt (aadressil Aardla 107, Olerexi bensinijaam, jääb planeeringualast välja). Lähimad taarakogumispunktid asuvad AS Statoi tanklas ja Lõunakeskuses (jäävad planeeringualast välja).

Jäätmejaamad, kus võetakse vastu majapidamises tekkinud ohtlikud jäätmed, suuremõtmelised jäätmed, elektroonikaromud, taaskasutatavad jäätmed ning biolagunevad aiapäätmed, asuvad Ülejõe linnaosas aadressil Jaama 72c ning Ropka linnaosas aadressil Turu 49. Nimetatud jäätmejaamad teenindavad tervet Tartu linna.

2.4 Sotsiaalne keskkond

Sotsiaalne infrastruktuur

Ränilinnas asub vähe sotsiaalse infrastruktuuri objekte. Linnaosas on lastead „Hellik“, esmatarbekaupade pood „Selver“, samas asuvad ka lillepood, tuleohutuse tarvete pood „Tamrex“, iluteenuste salong ja pangaautomaadid. Lisaks on garaažiboksidesse asutatud väikeettevõtted – autopesula ja rehvitöököda.

Linnaosas on puudulikud sportimisvõimalused, laste mänguväljakud ja noorte vaba aja veetmise võimalused. Üldhariduskool Ränilinna linnaosas puudub. Elukohajärgsete koolide järgi on linnaosa jagatud kolmeks: planeeringuala Aardla tn lõuna poole jääva osa elukohajärgne kool on Tartu Kunstigümnaasium, Aardla-Riia-Ringtee tn vahelisel alal Tamme Gümnaasium ja Riia-Ringtee tänavast kirdepoolsel alal (Lõunakeskuse ümbrus) Veeriku kool (1.-9.kl). Kõik nimetatud koolid jäävad Ränilinna linnaosast suhteliselt



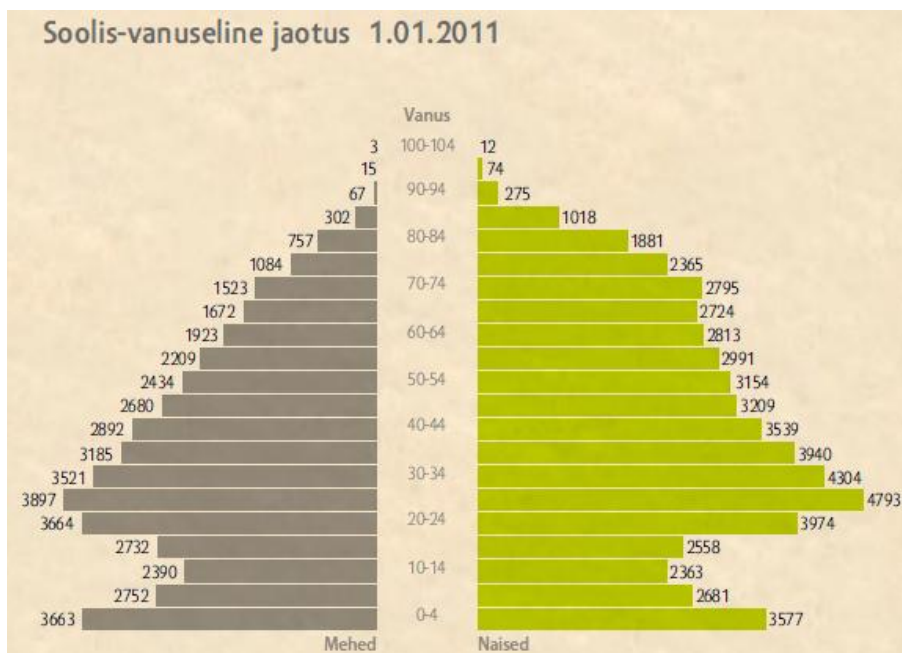
kaugele ning sujuv liikumine kooli ja kodu vahel eeldab hästi funktsioneerivat ühistranspordi- ja kergliiklussüsteemi. Linnaosa elanikud tarbivad ka paljusid teisi teenuseid (huvikoolid, tervishoid, raamatukogu jmt) mujal Tartu linnas, mistõttu on toimiv ühistranspordisüsteem ja kergliiklusteede võrgustik vajalik ka nende kättesaamiseks.

Rahvastik ja tööhõive

Seisuga 31.12.2010.a oli Ränlinna linnaosa rahvastiku soolis-vanuselise jaotus³ järgmine:

Vanus	Mehed	Naised	Kokku arvuliselt
0-6	101	75	176
7-18	83	83	166
19-64	474	599	1073
65+	109	225	334
Kokku	767	982	1749

Võrdluseks oli Tartu linna soolis-vanuselise jaotus seisuga 01.01.2011 järgmine⁴:



³

[http://info.raad.tartu.ee/teated.nsf/0/9103E44DB7B1A413C225788F00318937/\\$FILE/Tartu_Aastaraamat%202010_96lk.pdf](http://info.raad.tartu.ee/teated.nsf/0/9103E44DB7B1A413C225788F00318937/$FILE/Tartu_Aastaraamat%202010_96lk.pdf)

⁴ Allikas: kogumik "Tartu arvudes 2011"

Tööandjateks on planeeringualal üks suurem esmatarbekaupade pood „Selver“ ning mõned väiksemad teenindusasutused (lillepood, tuleohutuse tarvete pood, ilusalong, autopesula ja rehvitöökoda). Pole teada, kas neis asutustes töötavad linnaosa elanikud või tulevad töötajad väljaspoolt, kuid kuna töökohti planeeringualal on suhteliselt vähe, käib enamus tööealisest elanikkonnast töö väljaspool.

Ajaloo- ja kultuurimälestised

Planeeringualal ei asu ajaloo- ega kultuurimälestisi.

3. Alternatiivsed arengustsenaariumid

3.1 Alternatiivide kujunemine, võrdlemise kriteeriumid ja meetodika

Ränlinna linnaosa arendamiseks on lähiminevikus koostatud mitmeid plaane. 1990-ndatel aastatel Ränlinna linnaosa kohta koostatud planeerimisdokumentidega on alale kavandatud vajalike kohalike teenustega varustatud elamupiirkond ning üks suurem kaubanduspind. Sarnane arenguvision kajastub ka kehtivas Tartu linna üldplaneeringus. Kõigis eelnimetatud arengudokumentides on valdavalt kavandatud kuni 3-korruselise hoonestus. Peale linna üldplaneeringu kehtestamist on suurt osa Ränlinna hoonestamata aladest hõlmavale maa-alale koostatud detailplaneeringu eskiislahendus, mis taotleb valdavale osale alast ärimaa sihtotstarvet ning võimalust rajada kuni 8-korruselisi hooned, olles seega üldplaneeringu lahendust muutev. Nimetatud detailplaneeringu eskiislahendus on olnud aluseks Ränlinna linnaosa üldplaneeringu algatamisel (lisatud algatamisotsusele). Ränlinna linnaosa üldplaneeringu avalikustatud eskiislahenduses on püütud leida kompromissi elamupiirkonna kujundamise visiooni ning äripiirkonna kujundamise visiooni vahel. Linnaosa üldplaneeringu lahendus võimaldab küll ärikasutust üsna ulatuslikul alal, kuid segab seda olulisel määral elamufunktsiooniga ning seab piirangud hoonestuse kõrgusele ja minimaalsele ja maksimaalsele tihedusele.

Kuivõrd linnaosa arenguvõimaluste osas on lähiajaloo osas olemas taolised võrdlemisi selgelt erinevad visioonid ning huvi praeguste arengusootide võrdlemise vastu varasematega on ilmnunud ka KSH programmi avalikustamise käigus, ongi need aluseks võetud alternatiivsete arengustsenaariumite väljatöötamisel.

Võrdlemise kriteeriumid. Ränlinna linnaosa alternatiivsete arengustsenaariumite võrdluskriteeriumite väljatöötamisel on lähtutud planeeringuala olemusest – tegemist on Tartu linna linnaosaga, mille areng peab toetama linna kui terviku toimimist ja arengut. Võrdlemiskriteeriumite seadmisel on pööratud vähem tähelepanu looduskeskkonna aspektidele, kuivõrd planeeringualal puuduvad olulised loodusväärtused ning kavandatakse tiheasustusalal pikaajalist arengut kompaktse asustatud ruumina. Samuti puuduvad planeeringualal olulised kultuuri- ja muinsusväärtused, sh pärandkultuuri objektid.

Tartu linna arendamise strateegiliseks alusdokumendiks on arengustrateegia aastaks 2030. Strateegia allvisioonidest kirjeldab linna soovitud ruumilist arengut allvisioon „Tartu on modernse elukeskkonnaga linn“. Selles on esimese punktina välja toodud, et Tartu linnaruumi kasutatakse jätkusuutlikult. Käesoleva KSH raames välja töötatud Ränlinna linnaosa alternatiivsete arenguvariantide võrdlus on läbi viidud, tuginedes linna arengu jätkusuutlikkuse kriteeriumitele⁵.

Võrdlemise meetodika. Alternatiivseid arengustsenaariume on võrreldud omavahel iga kriteeriumi lõikes ning seatud omavahelisse paremusjärjestusse. Järjestus on tähistatud värvidega kollasest punaseni, kus heledam kollane toon tähistab soodsaimat, ere punane toon aga negatiivseimat stsenaariumi antud kriteeriumi osas. Juhul kui mõne kriteeriumi osas on mõned variandid võrdses positsioonis, on määratletud äärmused (parim/halvim variant). Vastavalt toonidele on alternatiivsetele arengustsenaariumitele antud hindepunkte, mille põhjal kujuneb koondhinnang. Näide järjestamisest on esitatud siinsamas allpool.

⁵ Jätkusuutlikkuse kriteeriumite määratlemisel on tuginetud AUMA (Alberta Urban Municipalities Association) soovitudele jätkusuutlikuks maakasutuse planeerimiseks („Sustainable land use planning. Analysis and recommendations“, Adopted by the AUMA Convention Nov 30, 2007).

Võrdlus on esitatud ülevaatliku tabelina ptk 3.3, milles on toodud ka lühidalt võrdleval analüüsil põhinevad põhjendused. Võrdluse täpsusaste vastab planeeringu täpsusastmele.

Näide arengustsenaariumite järjestamisest võrdlemisel

Kõige soodsam variant 1 hindepunkt	Soodne variant 2 hindepunkti	Ebasoodne variant 3 hindepunkti	Kõige ebasoodsam variant 4 hindepunkti
---------------------------------------	---------------------------------	------------------------------------	---

3.2 Alternatiivide kirjeldus

Planeeringulahenduse alternatiividena käsitletakse maakasutuse erinevaid arengusuundi ning kaasnevat maakasutuse intensiivsust, võttes orienteeruvaks aluseks Tartu linna kehtiva üldplaneeringu lahenduse (kehtestatud 06.10.2005), Räni linnaosa Aardla tn, Ringtee tn ja Raudtee tn vahelise kvartali hoonestuskava (kehtestatud 31.12.1992), Räni linnaosa, Aardla, Ringtee ja raudtee vahelise ala detailplaneeringu lahenduse (kehtestatud 03.02.1998), Ränlinna linnaosa üldplaneeringu algatamise otsuse (Tartu Linnavolikogu 17.03.2011 otsus nr 170) lisas 2 toodud eskiislahenduse ning Tartu Linnavolikogu poolt 10.05.2012 otsusega nr 363 heaks kiidetud ja avalikustamisele suunatud Ränlinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse. Eelnimetatud Ränlinna linnaosa puudutavate ruumilise arengu plaanide põhjal on koostatud ning võrreldakse kolme alternatiivset stsenaariumi:

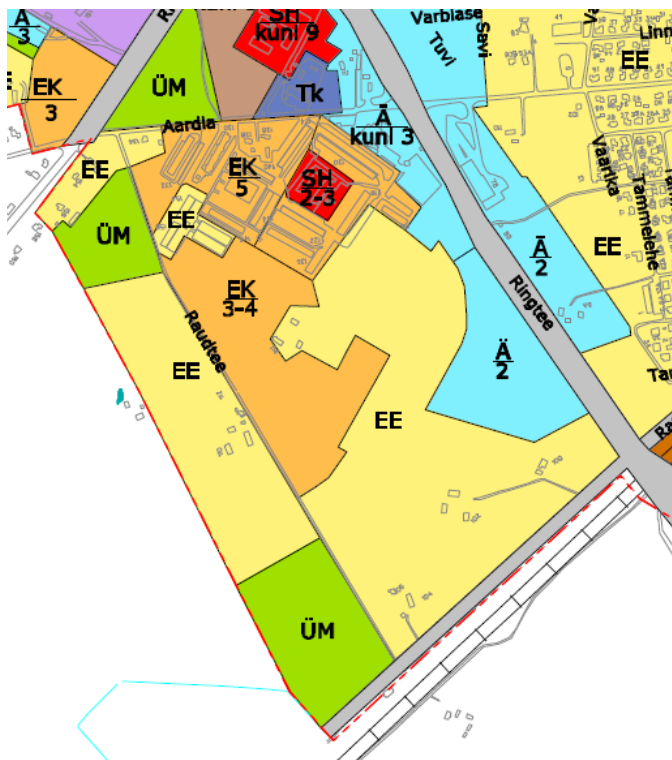
1. variant A: madal intensiivsus ja tihedus;
2. variant B: kõrge intensiivsus ja tihedus;
3. variant C: kompromissvariant.

Variant A tähendab stsenaariumi, mille korral planeeringualal on valdavaks maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa, sh peamiselt mahus pere- ja ridaelamumaa, valdavaks hoonestuse kõrguseks kuni 2 korrust. Variant vastab orienteeruvalt Tartu linna kehtiva üldplaneeringu lahendusele (kehtestatud 06.10.2005), Räni linnaosa Aardla tn, Ringtee tn ja Raudtee tn vahelise kvartali hoonestuskavale (kehtestatud 31.12.1992) ning Räni linnaosa, Aardla, Ringtee ja raudtee vahelise ala detailplaneeringu lahendusele (kehtestatud 03.02.1998). Variandi aluseks olevad planeerimisdokumendid või nende vastavad väljavõtted on toodud käesoleva peatüki lõpus (skeemid 3.2.1-3.2.3).

Variant B tähendab stsenaariumi, mille korral planeeringualal on valdavaks maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa, hoonestuse kõrguseks on 2-8, valdavalt 4-6 korrust. Variant vastab Ränlinna linnaosa üldplaneeringu algatamise otsuse lisas 2 toodud eskiislahendusele (toodud käesoleva peatüki lõpus, skeem 3.2.4).

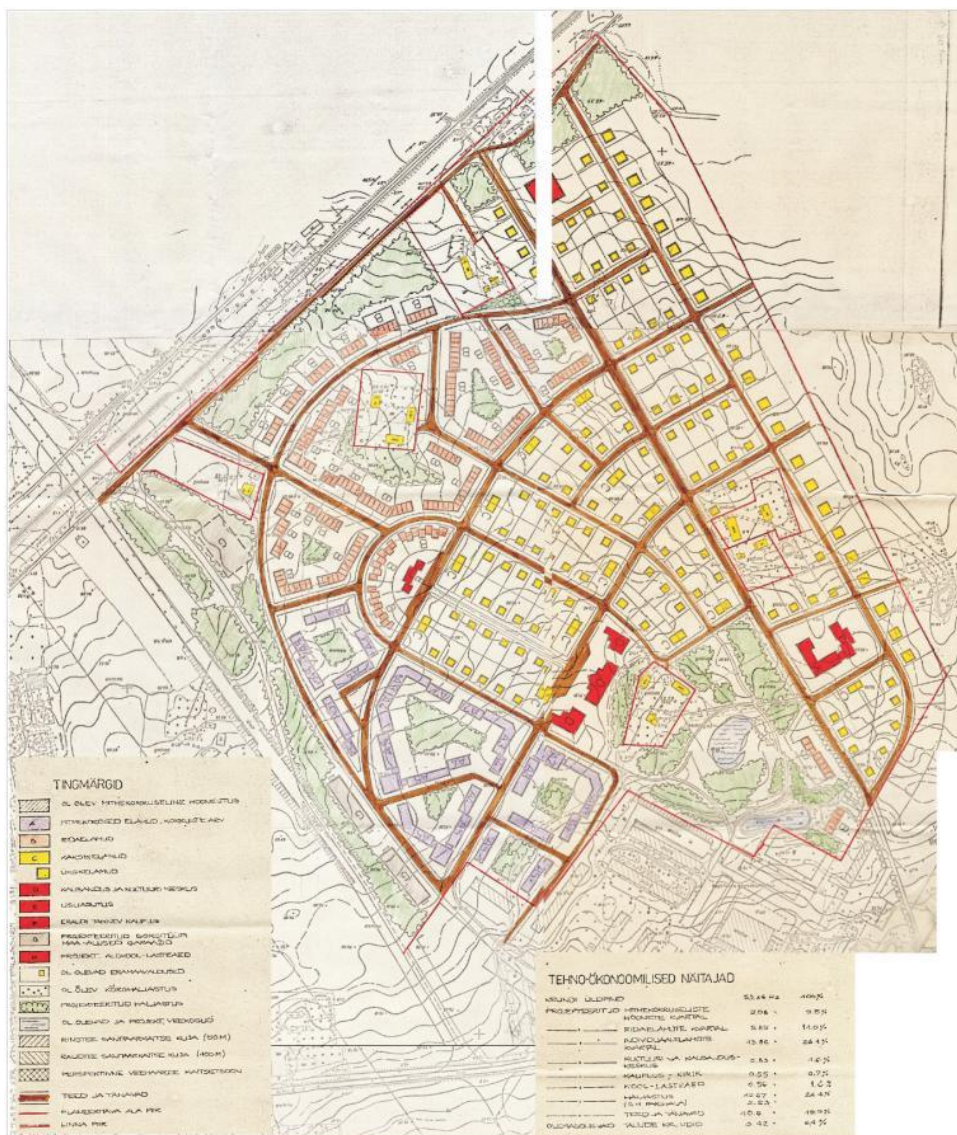
Variant C tähendab stsenaariumi, mille korral elamumaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtfunktsioone on kombineeritud, hoonestuse kõrguseks on valdavalt kuni 3 korrust. Variant vastab Tartu Linnavolikogu poolt 10.05.2012 otsusega nr 363 heaks kiidetud ja avalikustamisele suunatud Ränlinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahendusele (toodud käesoleva peatüki lõpus, skeem 3.2.5).

Paralleelselt arengustsenaariumitega kirjeldatakse võrdluses 0-varianti ehk olemasoleva olukorra säilimist. Olemasolevaks olukorraks loetakse antud juhul senise reaalse maakasutuse jätkumist, st suurem osa planeeringualast on hoonestamata, lage rohumaad.



EE	VÄIKEELAMUTE MAA	Põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja alamajade, maapealsete garaazide maa. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid
EK	KORRUSELAMUTE MAA	Põhiliselt kolme- või enamakorruselise korterelamute; ühiselamute maa
Ä	TEENINDUSETTEVÖTETE MAA	Hotellide ja muude majutusettevõtete, töidustushoonete, büroo- ja administratiivhoonete, postimajade, sõjelaoskondade või postkontorite, kaubandus- ja teenindushoonete, jaekaubandushoonete, teenindushoonete, raadlo-, televisiooni saate- või võlmenduskeskuse hoonete, telekommunikatsioonivõrgu hoonete, muude sidehoonete maa
T / Tk	TÖÖSTUSETTEVÖTETE JA LADUDE MAA / KAHJULIKU VÄLISMÕJUTA TÖÖSTUSETTEVÖTETE JA LADUDE MAA	Kergetööstuse hoonete, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoonete, töidulainete-tööstuse hoonete, keemilistööstuse hoonete, puidutööstuse hoonete, masina- ja seadmetööstuse hoonete, muu tööstusharu tootmishoonete, töidulainete-tööstuse laohoonete, konteinerite terminaal hoonete, vedelkütuse-, gaasi- jm terminaal hoidla hoonete, elevaatori või puistatse hoidla hoonete, külmoone või eniladude, muu tööstuse laohoonete, energeetikaettevõtte hoonete, kartuli- kõõglilja- või sõõdajuurviljahoidlate, marja- või teraviljahoidlate, teraviljakulvetite, põllumajandusmasinate remonditöökojad või holukuuride, metsa-, jahli- või kalamajandushoonete, mineraalväetiste või taimekaltses vahendite hoidlate maa; sadamate maa. Maa-alal võib lubada kuni 10% ulatuses teenindusettevõtteid juhul, kui kavandatav tegevus seonduv tööstustegevusega
SH	HARIDUS - JA TEADUSHOONETE MAA	Kooli- ja lasteasutuste (lastesõim, -aed, pöevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli või gümnaasiumi õppehoonete, kutseõppeasutuse õppehoonete; ülikoolide, rakendus- kõrgkooli õppehoonete, teadus- ja meetoodikaasutuse hoonete, huvilakooli õppehoonete, täiendus- või ümberõppeasutuse hoonete, muu haridus- või teadushoonete, nagu näiteks labor, õppetöökoda, ilmajaam ja observatoorium, haiglate (üld-, eri- või ülikooli juures asuv haigla) maa
ÜM	ÜLDKASUTATAVATE HALJASALADE MAA	Availikus kasutuses olevad vabaõhu puhkuseks kasutatav maa. Iseselsvat katastriüksust moodustavate parkide, parkmetsade, luhtade, kallasradade, sildumisalade maa, puurkaevude ja veehaarete sanitaarkaltes tsoon

Skeem 3.2.1: Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust, kehtestatud 06.10.2005.



Skeem 3.2.2: Rāni linnaosa Aardla tn, Ringtee tn ja Raudtee tn vahelise kvartali hoonestuskava, kehtestatud 31.12.1992.



Skeem 3.2.3: Ränni linnaosa, Aardla, Ringtee ja raudtee vahelise ala detailplaneeringu lahendus, kehtestatud 03.02.1998.

Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruanne

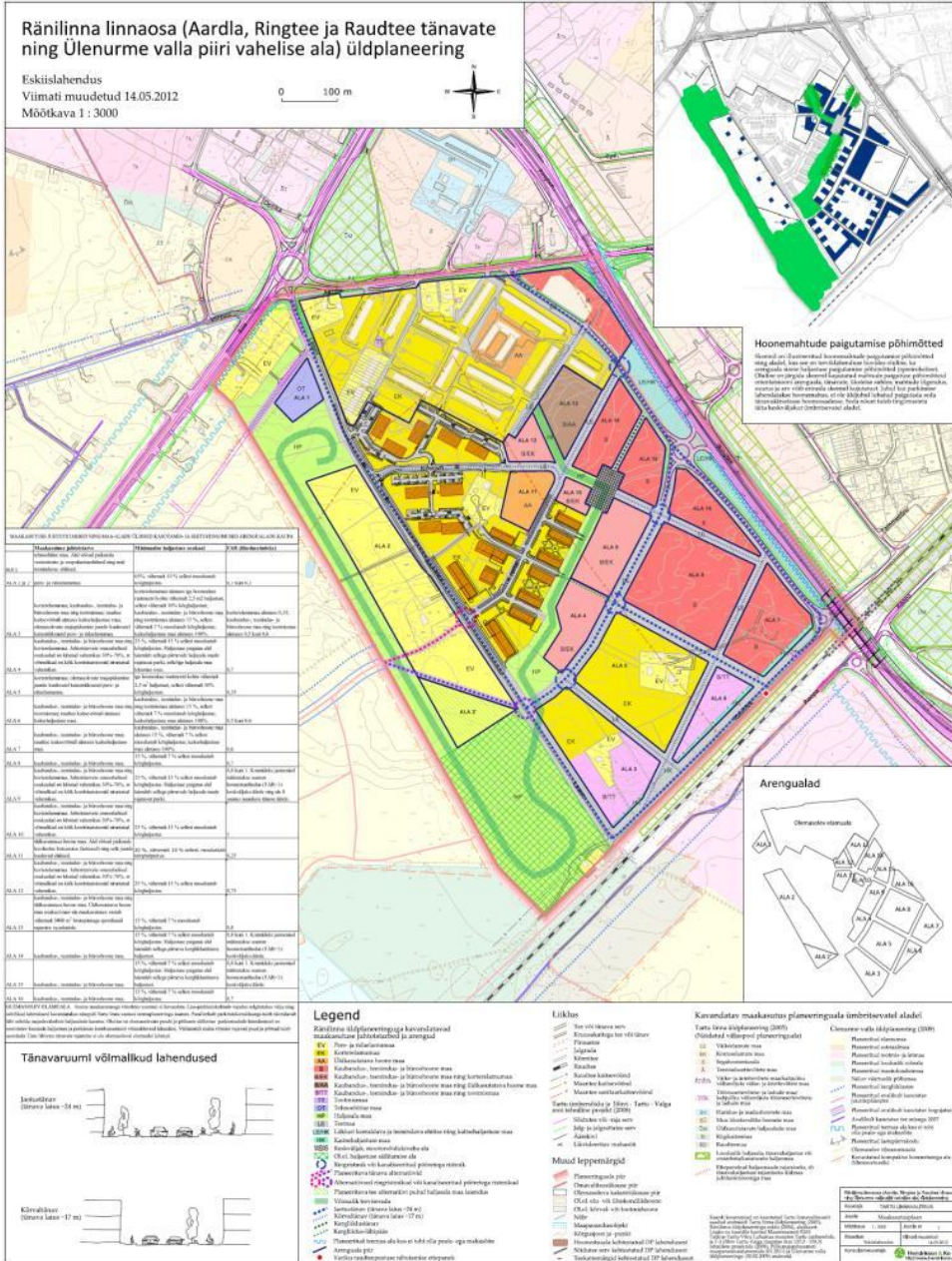


Skeem 3.2.4: Ränilinna linnaosa üldplaneeringu algatamise otsuse (Tartu Linnavolikogu 17.03.2011 otsus nr 170) lisa 2 toodud eskiislahendus.

Pos nr	Plohi	Kat. Määruse aluseks olev	IP vastavusse juhtumiseks	Etteise kasutamise eesmärk
1	4470 m ²	E (031)	Ek - korralduslik maa	11200 - aia ja aiaäärse korraldus alamaad 12600 - meenulinnala, valdus - terviklik ja muud rajatiste hooned (12500 - aedhoonused); 12700 - hooned, muud rajatis ja 12700 - hooned, muud rajatis ja
2	12 289 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
3	4910 m ²	On (034)	Ak - sõidukorraldus hooned maa (hinnatud)	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
4	3300 m ²	On (017)	Ek - vaipkorrusel ja vaipkorrusel maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
5	1180 m ²	E (031)	Ek - korralduslik maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
6	2130 m ²	A (021)	U - liikluse korraldus ja sõidukorraldus etteise maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
7	26 200 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
8	7460 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
9	7460 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
10	6970 m ²	S	Ek - vaipkorrusel maa; B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
11	3880 m ²	S	Ek - vaipkorrusel maa; B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
12	7740 m ²	On (017)	Ek - vaipkorrusel ja vaipkorrusel maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
13	16 420 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
14	17 500 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
15	16 700 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
16	24 120 m ²	E (031)	Ek - vaipkorrusel maa; Ek - vaipkorrusel maa;	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
17	28 470 m ²	E (031)	Ek - vaipkorrusel maa; Ek - vaipkorrusel maa;	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
18	5940 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
19	6400 m ²	E (031)	Ek - vaipkorrusel maa; Ek - vaipkorrusel maa;	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
20	7210 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
21	16 800 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
22	8800 m ²	A (021)	B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus
23	9400 m ²	A (021)	C - vaipkorrusel maa; B - vaipkorrusel, korraldus- ja sõidukorraldus maa	12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus 12000 - aedhoonused ja sõidukorraldus

MAAKASUTUSE BILANS

Arvestatav territoorium	114 ha	Ringtee 03	Ringtee 03	Ühikväärtus	17,02 m ²
Arvestatav territoorium	40 100 m ²	A 17	A 17	40 100 m ²	17,02 m ²
Arvestatav territoorium	15500 m ²	B (vaipkorrusel)	B (vaipkorrusel)	15500 m ²	17,02 m ²
Arvestatav territoorium	40 100 m ²	A 17	A 17	40 100 m ²	17,02 m ²
Arvestatav territoorium	15500 m ²	B (vaipkorrusel)	B (vaipkorrusel)	15500 m ²	17,02 m ²
Arvestatav territoorium	40 100 m ²	A 17	A 17	40 100 m ²	17,02 m ²
Arvestatav territoorium	15500 m ²	B (vaipkorrusel)	B (vaipkorrusel)	15500 m ²	17,02 m ²
Arvestatav territoorium	40 100 m ²	A 17	A 17	40 100 m ²	17,02 m ²
Arvestatav territoorium	15500 m ²	B (vaipkorrusel)	B (vaipkorrusel)	15500 m ²	17,02 m ²



Skeem 3.2.5: Tartu Linnavalikogu poolt 10.05.2012 otsusega nr 363 heaks kiidetud ja avalikustamisele suunatud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahendus.

3.3 Alternatiivide võrdlus

Alternatiivsete arengutsenaariumide võrdlus on esitatud tabeli kujul (tabel 3.3.1). 0-varianti kirjeldav veerg tabelis esitab ühtlasi kokkuvõtliku kirjelduse keskkonnast juhul, kui Ränilinna üldplaneeringuga kavandatavaid arenguid ellu ei viida.

Tabel 3.3.1: Ränilinna linnaosa alternatiivsete arengutsenaariumide võrdlus

Jätkusuutliku arengu kriteerium	Variant A Madal intensiivsus ja tihedus	Variant B Kõrge intensiivsus ja tihedus	Variant C Kompromissvariant	0-variant
<i>Välisõhu kvaliteet</i>	Peamiselt igapäevane elukoht-töö-elukoht ränne, liikujate arv suhteliselt väike. Olulisi õhureostuse allikaid ei kavandata.	Mujalt tööle tulijad, võimalik ostukeskus. Liikujate arv eeldatavalt kõige suurem. Olulisi õhureostuse allikaid ei kavandata.	Tööränne nii sisse kui välja, võimalik ostukeskus. Mahud ja seega liikujate arv eeldatavalt väiksem kui B korral. Olulisi õhureostuse allikaid ei kavandata.	Täiendavat liikluskoormust ega olulisi õhureostuse allikaid ei lisandu.
<i>Veevajadus ja heitvee kogused</i>	Tarbijate arvu kasv madal, suurte parklate vajadus puudub, seega asfalteeritava pinna kasv suhteliselt väike.	Tarbijate arvu kasv suur, vaja palju parklapinda (kontorid, võimalik ostukeskus, vähe elamuid).	Tarbijate arvu kasv suur, parklapinna vajadus väiksem võrreldes B-ga – väiksem tihedus.	Elanike arv oluliselt ei kasva, asfalteeritud pind ei kasva.
<i>Mullaviljakuse säilimine-tõstmise</i>	Aedades säilib olemasolev viljakus.	Eeldatavalt kaetakse asfaldiga suured maa-alad.	Eeldatavalt kaetakse asfaldiga väiksemad maa-alad kui B korral.	Säilib olemasolev viljakus.
<i>Vastavus rahvastikutrendidele</i>	Vastab mööndustega Tartu rahvastikuprognosile, mille kohaselt elanike	Ei vasta rahvastikutrendidele, kuna eeldab tarbimise ja kontoritöökohtade	Ei vasta kuigivõrd rahvastikutrendidele, vt B. Võrreldes B-ga veidi soodsam variant.	Vastab Tartu rahvastikuprognosile, mille kohaselt elanike arv linnas väheneb

	arv väheneb. Pakub eramus elamise võimalusi, mida elanikud ootavad ning seda linna piires.	arvu kasvu.		ning uute alade kasutusse võtuks puudub suur vajadus.
<i>Maakasutuse mitmekesisus</i>	Monofunktsionaalne, kuid esmavajalikud teenused võimalik tagada.	Multifunktsionaalne, kuid ebaproportsionaalselt ärikasutuse kasuks.	Multifunktsionaalne, jaotus parem kui B korral.	Söötis maa (katastris elamumaa), monofunktsionaalne.
<i>Avalike infrastruktuuride rajamisega kaasnevad kulutused ja nende tasuvus</i>	Eeldab tänavavõrgu ja trasside rajamist, samas kasu saavate tarbijate hulk väike.	Eeldab tänavavõrgu ja trasside rajamist, samas kasu saavate tarbijate hulk suur.	Eeldab tänavavõrgu ja trasside rajamist, samas kasu saavate tarbijate hulk suur, kuid eeldatavalt väiksem kui B korral.	Olulisi lisakulutusi ega -väärtusi ei teki.
<i>Töökohtade teke</i>	Olemas võimalused uute töökohtade loomiseks. Eeldatav töökohtade määr madal.	Olemas võimalused uute töökohtade loomiseks. Eeldatav töökohtade määr kõrge.	Olemas võimalused uute töökohtade loomiseks. Eeldatav töökohtade määr kõrge.	Võimalused uute töökohtade loomiseks puuduvad.
<i>Esmavajalike teenuste kättesaadavus</i>	Võimalik tagada elanikkonnale esmavajalikud teenused, kuid valik jääb tõenäoliselt piiratuks.	Võimalik tagada elanikkonnale esmavajalikud teenused, valik tõenäoliselt suurem kui A korral.	Võimalik tagada elanikkonnale esmavajalikud teenused, valik tõenäoliselt suurem kui A korral.	Praegusele elanikkonnale esmavajalikud teenused tagatud, samas väike tõenäosus valiku laienemiseks.
<i>Tasuvus⁶</i>	Olulist lisatulu ei teki,	Eeldatavalt tekib lisatulu	Eeldatavalt tekib lisatulu	Lisatulu ei teki, kuid ka

⁶ Ligikaudne võimalik tasuvus on arvestatud kohaliku omavalitsuse seisukohalt. Tuluna on arvestatud maamaks, sh peetud silmas kodualuse maa maksustamisest vabastamise kava. Kuludena on arvestatud kohaliku omavalitsuse kantavad kulud (seotud pakutavate teenustega).

	kuna maa-alad on juba katastris arvel elamumaana. Tekivad lisakulud seoses teenuste osutamise vajaduse kasvuga. Teenuste tarbijate arv võrdlemisi väike, suur osa neist vajab teenuseid ka mujal (töökohas).	seoses ärimaade suure osakaaluga. Tekivad lisakulud seoses teenuste osutamise vajaduse kasvuga. Teenuste tarbijate arv suur, kuid suur osa neist vajab teenuseid ka mujal (elukohas).	seoses ärimaade suure osakaaluga, kuid vähem kui B korral. Tekivad lisakulud seoses teenuste osutamise vajaduse kasvuga. Teenuste tarbijate arv suur, võimaldab kõige suuremal määral katta erinevad vajadused (elanikud/töötajad).	olulist lisakulu mitte.
<i>Bioloogiline mitmekesisus</i>	Potentsiaalselt bioloogiline mitmekesisus väheneb seoses looduslike protsesside poolt mõjutatavate alade vähenemisega. Samas pakuvad elupaiku aiad ja avalikud haljasalad.	Bioloogiline mitmekesisus väheneb; võrreldavatest variantidest haljastuse osakaal kõige väiksem.	Bioloogiline mitmekesisus väheneb. Alternatiivseid elupaiku pakuvad aiad ja avalikud haljasalad. Haljastuse osakaal eeldatavalt suurem kui B puhul, hinnanguliselt võrdväärne variandiga A.	Potentsiaalselt bioloogiline mitmekesisus suur – alad valdavalt looduslike protsesside mõjutada.
<i>Oluliste ökoloogiliste protsesside jätkuvus</i>	Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused” kohaselt ei oma Ränilinna linnaosa alad märkimisväärset rolli ökoloogiliste protsesside jätkajana.			
<i>Alale valdavalt omaste traditsioonide jätkumine (kasutuses ja väärtustes)⁷</i>	Traditsiooniline maakasutus ei jätku. Maaelu väärtused vahetuvad.	Traditsiooniline maakasutus ei jätku. Maaelu väärtused vahetuvad.	Traditsiooniline maakasutus ei jätku. Maaelu väärtused vahetuvad.	Ala on traditsiooniliselt olnud põllumajanduslikus kasutuses. Praeguseks on tegemist söötis maaga, seega ei jätku

⁷ Võrdlustabeli koostajate poolt on alale valdavalt omaste väärtustena määratletud põllumajanduslik maakasutus ning linnalähedase maaelu väärtused.

				traditsiooniline kasutus. Mõningal määral kanduvad edasi linnalähedase maaelu väärtused.
<i>Visuaalne kvaliteet</i>	Võimalikud nii head kui halvad lahendused. Kvaliteet eeldatavasti ühtlasem kui B korral.	Võimalikud nii head kui halvad lahendused. Kvaliteedi varieerumise võimalus suurem võrreldes A ja C-ga, sest lubatud kõikumised kõrgustes ja tiheduses on suured.	Võimalikud nii head kui halvad lahendused. Kvaliteet eeldatavasti ühtlasem kui B korral.	Visuaalne kvaliteet madal, linnakeskkonnas kohatu.
<i>Puhkevõimalused</i>	Kavas rajada hooldatavad puhkealad.	Kavas rajada hooldatavad puhkealad.	Kavas rajada hooldatavad puhkealad.	Korraldatud ja hooldatavad puhkevõimalused puuduvad.
<i>Pikaajaline paindlikkus</i>	Võrdlemisi jäik – valdab üks funktsioon.	Võrdlemisi jäik – valdab üks funktsioon. Kuivõrd ülekaalus äriefunktsioon, siis kasutusvõimalusi rohkem kui A korral.	Paindlik – võimalikud mitmed funktsioonid, sh segakasutus erinevas osakaalus.	Olemasoleva olukorra jätkudes määrab pikaajalise maakasutuse kehtiv linna ÜP, st kaudselt variant A.
Koondhinnang	37 hindepunkti	40 hindepunkti	29 hindepunkti	32 hindepunkti

Ränlinna linnaosa alternatiivsete arengustsenaariumite võrdlemise tulemusena on selgunud, et linnaosa arendamisel on mõistlik valida paindlik, mitmekesisest kasutust võimaldav areng (variant C). Üsna samavõrra soodne valik oleks ka olemasoleva olukorra jätkumine (0-variant), kuivõrd linna elanike arv prognooside kohaselt väheneb ning uute alade välja arendamiseks puudub selge vajadus. Samas võimaldab olemasoleva olukorra jätkumine sisuliselt variandi A kohast arengut, kuivõrd alad on maakatastris märgitud elamumaana. Puudusteks variandi A korral on monofunktsionaalsus ning vähene teenuste ja infrastruktuuride kasutajate arv, võrreldes tekkivate kuludega kohalikule omavalitsusele (välja ehitatavad infrastruktuurid, hooldus ja

majandamine). Suure tihedusega äripiirkonna arendamine (variant B) võiks küll olla tasuv, kuid on koormav keskkonnale ega arvesta linna kahaneva rahvaarvuga.

Variandi C ellurakendamisel on parema tulemuse saavutamise huvides soovitatav:

1. seada tingimused terviklike linnaruumiliste lahenduste välja töötamiseks, et tagada inimõõtmelisus, hea visuaalne üldilme, visuaalne ja funktsionaalne loogilisus;
2. kasutada haljastuses mitmekesiseid elupaiku võimaldavaid lahendusi ning kombineerida tugeva inimkontrolliga haljasalad sellistega, kus looduslikud protsessid saavad omasoodu kujuneda;
3. arendada alad välja loogilises järjestuses;
4. kujundada jalakäija- ja jalgratturisõbralikud lahendused, et maksimaalselt vähendada liikumist mootorsõidukiga;
5. lisaks avalikele puhkamisvõimalustele kasutada korterelamualadel lahendusi, mis loovad majaanikele mõeldud puhkamisvõimalusi.

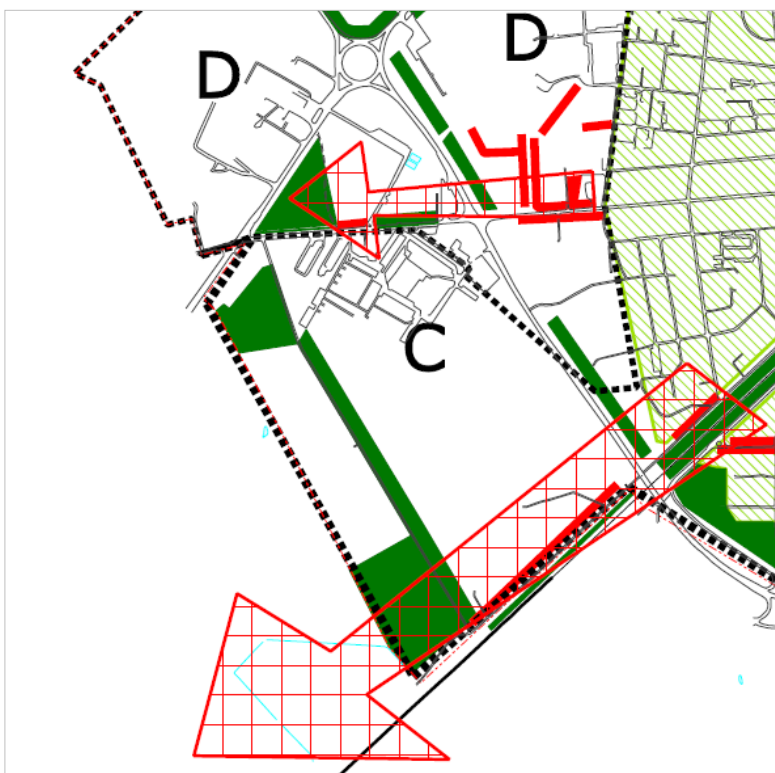
4 Planeeringulahendusega kaasnevad keskkonnamõtjud

4.1. Mõju looduskeskkonnale

4.1.1 Rohevõrgustik

Rohevõrgustiku elementide paiknemine Tartu maakonna tasandil on määratletud Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”. Nimetatud planeeringu kohaselt ei paikne Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alal rohevõrgustiku struktuure. Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu lahenduses nähakse Ränilinna piirkonda linna laienemise soovitava suunana.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on linnas roheline võrgustiku kandvaks elemendiks üldkasutatavad haljasmaad. Ränilinna linnaosas paiknevad linna üldplaneeringu kohaselt alad, mis on määratletud kui „looduslik haljasala, tänavahaljastus või otstarbета/kasutuseta haljasmaa” ning mida loetakse rohevõrgu elementideks. Lisaks on linna üldplaneeringus määratletud suunad, millel rohevõrgustik vajab täiendamist selle toimimise tagamiseks. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu rohevõrgustiku kaardist on toodud skeemil 4.1.1.1.



Skeem 4.1.1.1: väljavõte Tartu linna üldplaneeringu rohevõrgustiku kaardist.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendus on põhimõttelises kooskõlas nii maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kui ka Tartu linna üldplaneeringuga rohevõrgustiku osas. Nimetatud planeeringute täpsusaste on erinev, lisaks erineb mõnevõrra rohevõrgustiku käsitlus. Maakonnaplaneeringus tähendab rohevõrgustik funktsionaalselt kaitsealade võrgustiku täiendamist, ühendades kaitsealad looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks⁸. Selle käsitluse kohaselt arvatakse rohevõrgustiku alade hulka minimaalse inimõjuga piirkonnad. Linnades on inimõju üldjuhul kõigil aladel tugev, mistõttu inimõju suhtes tundlikud looduslikud protsessid ei toimi. Siiski on rohealade olemasolu ning neist võrgustiku moodustamine oluline ka linnades – see aitab säilitada või taastada linnakeskkonnas bioloogilist mitmekesisust, tõstab linna kui elukeskkonna kvaliteeti ning pakub elanikele võimalust tervislikus ja meeldivas keskkonnas liikuda ja puhata.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahenduses on üldjoontes arvestatud Tartu linna üldplaneeringu lahendusega rohevõrgustiku osas, säilivad kõik üldplaneeringus välja toodud elemendid. Linna üldplaneeringuga Laseri tänava äärde kavandatud rohekoridor on Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga nihutatud tänavast eemale, linnaosa ja ühtlasi linna piiri äärde. Ränilinna linnaosa üldplaneeringus toodud põhjendused koridori nihutamiseks on veenvad, eeldatavalt toimib koridor Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga määratletud asukohas paremini ja terviklikumalt kui see toimuks vahetult Laseri tänava ääres. Koridori laiuseks on Ränilinna linnaosa üldplaneeringus kavandatud 25 m ning sätestatud, et Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud haljasala maa-ala ning kaitsehaljastuse maa-ala juhtotstarbega alad toimivad üldplaneeringu alal rohevõrgustikuna Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” mõistes. Eelnevast võib järeldada, et koridor peaks täitma ka loodusliku mitmekesisuse säilitamise funktsiooni. Nimetatud funktsiooni täitmiseks peaks koridor olema vähemalt 50 m laiune⁹. Planeeringulahenduses kavandatud laiema koridori kasuks räägib ka kehtivas Tartu linna üldplaneeringus näidatud 36 kuni 41 m laiune koridor, mis küll ei ole hinnanguliselt piisav loodusliku mitmekesisuse funktsiooni täitmiseks, kuid millega Ränilina linnaosa üldplaneeringus kavandatav võiks/peaks olema samaväärne.

Lisaks Tartu linna üldplaneeringus määratletud rohevõrgustiku lahendusele on Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud planeeringuala diagonaalselt läbiv park ning soovituslikes tänavate ristprofiilides nähtud ette tänavahaljastuse (alleed) rajamine. Funktsionaalselt toetab avalike alade haljastust ka hoovide ja aedade haljastus. Linna üldplaneeringus on Ränilinna linnaosa lõunaosas, piki raudteed kulgevana toodud välja suund, millel rohevõrgustik vajab täiendamist. Nimetatud suunal on tegelik olukord järgmine: raudteed on infrastruktuuri valdajal plaanis laiendada ning Ränilinna poolsesse külge rajada uus rööpapaar, paralleelselt raudteega kulgeb Ränilinna linnaosa kavandatavas liiklusskeemis olulist tähtsust omav Raudtee tänav. Raudtee tänava kasutamine Ränilinna liiklusskeemis on õigustatud, kuna tegemist on olemasoleva tänavaga, mis ühtlasi toimib ühendusena Tartu linnaga. Eelnevast tulenevalt võib Ränilinna linnaosa üldplaneeringu haljastuslahendust antud suunal pidada piisavaks. Raudtee tänavale on kavandatud rajada allee, lisaks on Raudtee tänava äärsetele aladele raudtee kaitsevööndi ulatuses (kaitsevööndi laiuse määramisel on arvestatud uue rööpapaari rajamisega) kavandatud kaitsehaljastuse maa. Taimestikule ja loomastikule pakuvad elupaiku ka raudteetammid¹⁰. Lisameetmena on võimalik seada üldplaneeringus tingimus, et raudtee-poolsetel arengualadel peab haljastuse paigutus toetama kaitsehaljastuse maa funktsiooni. Samas ei ole hästi toimiva, piki raudteed Tartu linnast

⁸ „Rohevõrgustik“, K. Sepp ja J. Jagomägi, 2002; juhendmaterjal maakonnaplaneeringute teemaplaneeringute

„Asustus ja maakasutus suunavad keskkonnatingimused“ koostamiseks

⁹ „Linnahaljastus“, K. Tuul, 2006, vt nõuded haljastuteedele

¹⁰ „Elurikas linn“, M. Uustal, P. Kuldna, K. Peterson, 2010

Ülenurme valla aladele kulgeva rohekoridori kujundamine antud suunal realistlik, kuna see oleks nagnii katkestatud Ringtee tänavaga (viadukt), Laseri tänavaga (olemasolev tänav, kavandatavas Ränlinna linnaosa liiklusskeemis olulise tähtsusega) ning uue kavandatava tänavaga.

Selleks, et linnakeskkonda kavandatavad haljasalad toimiksid samaaegselt puhkepaigana inimestele ning elupaigana taimedele ja loomadele, tuleb haljasalade lahenduse planeerimisel läbi mõelda erinevate haljasalade ja nende osade funktsioonid ning eeldatav kasutussagedus. Selle alusel saab valida sobilikud haljastuses kasutatavad liigid ning kavandada hooldusrežiimi. Silmas tuleb pidada:

- 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.¹¹

Koondhinnang: Ränlinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju rohevõrgustikule maakonna tasandil. Tartu linna tasandil ning Ränlinna linnaosa tasandil on üldplaneeringu elluviimisel rohevõrgustikule positiivne mõju, kuna kavandatud on võrgustikuks ühendatud, puhkevõimalusi pakkuv haljasalade ja alleede süsteem, mis läbimõeldud lahenduste korral tagab ka bioloogilise mitmekesisuse linnakeskkonna jaoks piisaval tasemel.

4.1.2 Haljastuses kasutatavate liikide valik

Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga ei ole määratletud rajatavas haljastuses kasutatavaid liike. Planeeringualal ei kasva teadaolevalt kaitsealuseid taimi ning puuduvad väärtuslikud, kaitset vajavad kooslused. Seetõttu võib eeldada, et haljastuses kasutatavate liikide valik ei oma olulist mõju loodusväärtustele.

Soovituseks võib öelda, et vastupidavuse huvides ning hoolduskulude vähendamiseks on otstarbekas haljastamisel kasutada Eestis looduslikult kasvavaid liike. Mõistlik on võimaluse korral säilitada olemasolevad, juba juurdunud ja kasvavad puud, seda ka juhul, kui need on alles väga väikesed.

Haljastuses kasutatavate liikide valikul on mõistlik lähtuda kasvutingimustest konkreetses asukohas ning valida liigid, mis antud tingimustesse sobivad ja seal vastu peavad. Näiteks ei ole mõtet tänavahaljastuses kasutada soolatamise suhtes tundlike liike või väga suurekasvulisi puid, mis hiljem pügamist ja tagasilõikamist vajavad. Laste mänguväljakutel ja nende ümbruses tuleb vältida mürgiste taimede kasutamist. Liikide valik on mõistlik teostada projekti staadiumis, lähtuvalt konkreetsest kasvukohast ja -tingimustest, arvestades kasvutingimuste määratlemisel võimaliku tingimuste muutumisega muude kavandatud arenduste elluviimise järgselt.

Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud sademevee lahendus võimaldab koha peal immutamist (eeldusel, et geoloogilised tingimused on sobivad). Immutusrajatiste haljastamisel on soovitatav tugineda raamatus „Linnahaljastus“¹² toodud vastavatele soovitustele ning kujundada immutusrajatis(t)est atraktiivne linnaruumi osa.

¹¹ „Elurikas linn“, M. Uustal, P. Kuldna, K. Peterson, 2010

¹² K. Tuul, 2006

Koondhinnang: Haljastuses kasutatavate liikide valik ei oma olulist mõju loodusväärtustele.

4.1.3 Põhja- ja pinnavesi

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on planeeringuala roveekanaliseerimise arendamisel põhiseisukohaks kõikide arengualadele roveekanaliseerimisega liitumise võimaluse tagamine ning rovee suunamine puhastamiseks Tartu linna roveepuhastisse. Kuna on tegemist linnalise alaga, mis paikneb ka Tartu linna roveekogumisalal, on taoline lahendus keskkonnakaitsele positiivne. Linnaosa väljaarendamisega võib küll suureneda Tartu roveekogumisalal tekkiv reostuskoormus, kuid eeldatavalt ei ole tegemist olulise suurenemisega, mis võiks viia ülekoormuste tekkeni roveepuhastis. Sellise negatiivse arengutsenaariumi võimalikkust ei ole Tartu Veevärk senise Ränilinna üldplaneeringu ja selle keskkonnamõju hindamise raames toimunud koostööl väljendanud. Kuni roveekanaliseerimise väljaarendamiseni on võimalik kasutada ka kogumiskaeve, muud kohalikud lahendused ei ole lubatud (näiteks heitvee immutamine) või soovitatavad (teoreetiliselt näiteks kohalike roveepuhastite rajamine ja heitvee suunamine kohalikesse suublatesse). Roveekanaliseerimine tuleks rajada võimalikult isevoolseks. Isevoolse roveekanaliseerimise kavandamisel on oluline arvestada, et planeeringuala madalaim koht paikneb selle lõunatipus. Roveekanaliseerimise rajamise täpsemad lahendused tuleb leida arendamise edasistes staadiumites.

Üldplaneeringu kohaselt rajatakse piirkonda lahkvoolne kanalisatsioon, roveest eraldi kogutakse sademeveed. Praegusel ajal on antud piirkond laiemalt (st nii olemasolev Ränilinna hoonestus kui ümbruskond, mis kuulub samasse alamvalgalasse) kanaliseeritud ühisvoolseks. Lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi arendamine Ränilinnas on linna heitveekäitlust tervikuna silmas pidades kahtlemata positiivne, kuid positiivne mõju avaldub alles väljaspool Ränilinna ala kavandatud lahkvoolsete kanalisatsioonisüsteemide välja arendamist. Planeeringuala sademevee kogumise ja suublaste juhtimise lahendused on koostatud juba üldplaneeringule eelnevalt (Tartu linna edelaosa sajuveetorustike eelprojekt, valgalad 12; 13a, 13b ja 14. OÜ Krihvel Projekt, töö nr 01-SV-08). Eelprojekti toodud lahenduse üheks oluliseks elemendiks on sademevee akumulatsioonitiigid, mille maht puhverdaks sademevee vooluhulki ning vähendaks alamal üleujutusohu. Üks tiik saaks paiknema ka Ränilinna planeeringuala lõunatipus madalaima reljeefiga kohas.

Kuna antud olukorras toimub sisuliselt uue linnaosa rajamine, oleks siin võrdlemisi hea võimalus rakendada tavapärasest enamal määral kaasaegseid ja innovatiivseid sademevee käitluslahendusi, mis vähendavad ärajuhitavaid sademevee kogumahtusid või pikendavad äraooluaega, samuti võivad ka toimida sademevee puhastitena. Kõvakatteliste alade kavandamisel või olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb analüüsida ning rakendada lahendusi sademevee kohapealseks käitlemiseks või tippvooluhulkade puhverdamiseks. Rakendatavateks meetmeteks võivad muu hulgas olla:

- o sademevee kui ressursi kasutamine;
- o kõvakatteliste pindade vähendamine (n. sillutatud teede ja platside mõõtude vähendamine, vett läbilaskvate sillutiste kasutamine, roheliste katuste ja katusaedade kasutamine);
- o sademevee immutamine (n. juhtides sademeveed rohealadele, imbväljakutele või imbsüsteemidele);
- o sademevee kokkuvoolu aeglustamine (sademevee vooluteekonna pikendamine juhtides selle näiteks üle taimestatud alade, tippvooluhulki puhverdavate süsteemide (n. kraavitus, tiigid, mahutid) kasutamine).



Erinevaid võimalusi sademevee kohapealseks käitlemiseks on kirjeldatud näiteks OÜ Alkranel töös „Alternatiivsete sademevee äravoolu- ja kogumissüsteemide uurimustöö“.

Ränilinnas moodustavad pinnakatte peamiselt liivsavimoreenid, mis on võrdlemisi vähese veejuhtivusega pinnased. Seega ei ole siin suuremate valgalade puhul üksnes infiltratsioonil põhinevaid lahendusi tõenäoliselt võimalik rakendada. Lahendused, milles kombineeritakse infiltratsiooni ning vooluhulkade puhverdamist ja alal viibimise aja pikendamist on hea soovi korral siiski rakendatavad. Üheks selliseks võiks ka olla ette nähtud sademevee akumulatsioonitiik. Elkõige tuleks kohapeal käidelda (hajutada ning immutada haljasaladel) elamute katustel formeeruvat sademeveet. Uushoonestuse puhul oleks võimaluseks ka murukatuste ning katusehaljastuse rajamine. See ühelt poolt kompenseeriks hoone rajamisega kaotatavat haljaspinda, teisalt aga toimiks ka sadevete vooluhulkade vähendaja või puhverdajana, katusaiad oleksid kasutatavad ka täiendavate puhkealana. Katusaia rajamine on aga võrdlemisi kulukas ning eeldab vastavat hoone konstruktsiooni, enamasti aga kogu arenduse vastavat kontseptsiooni. Valdav osa planeeringualal formeeruvast sademeveest ei saa olema reostunud, mistõttu selle lausalise puhastamise järele ei ole vajadust. 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). Lõplikud lahendused tuleb välja valida detailplaneerimise ning projekteerimise käigus, vajalikud on ka täiendavad geoloogilised-hüdrogeoloogilised uuringud.

Koondhinnang: *Üldplaneeringus seatud tingimuste ning kehtivate nõuete ja normide järgimise korral ei kaasne eeldatavalt Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset mõju põhja- ja pinnaveele. Samuti võib senise suhtluse põhjal AS Tartu Veevärgiga eeldada, et tekkiv lisakoormus ei põhjusta häireid Tartu reoveepuhasti töös. Silmas tuleb siiski pidada, et Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud kanalisatsioonilahendused on teostatavad alles peale eesvooludeks kavandatud torustike väljaehitamist/rekonstrueerimist.*

4.1.4 Pinnas ja maastik

Planeeringuala maastik on üldilmelt tasane ja lage. Maastikupildis on domineerivateks elementideks ühelt poolt lage, söötis heinamaa, teiselt poolt korrusmajad planeeringuala põhjaosas. Samuti on olemasolevas maastikupildis elementidena eristatavad Ringtee tänav, eelkõige raudteeviadukt, samuti Tartu-Valga raudtee. Ala on olnud põllumajanduslikus kasutuses, praegu suures osas söötis heinamaa.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisel on selge mõju maastiku ilmele, mis muutub omaseks linnakeskkonnale. Praegu on maastiku üldilme pigem jäätmaa tüüpi. Sellist muutust tuleb lugeda positiivseks, arvestades, et tegemist on linna osaga. Samuti tuleb silmas pidada, et Ränilinna ümbritsevatel, Ülenurme valda jäävatel põllu- ja heinamaadel on strateegiliste arenguplaanide kohaselt samuti kavas elamuehitus ning äri- ja tootmispindade rajamine.

Pinnamood alal Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimise järgselt oluliselt ei muutu. Kavandatud on ühe sademevee kogumistiigi rajamine ala edelaosas, mis ongi madal ja hooajaliselt niiske piirkond. Sademevee kogumistiik jääb kavandatavale haljasalale, mistõttu soovitatakse kogumistiigi rajamise eel läbi mõelda haljasala kasutus ja lahendus, et võimaldada terviklikku lähenemist ning kujundada kogumistiik haljasala sobiliku osana. Arvestada tuleb kogumistiigi funktsionaalse toimimise ning vajalike juurdepääsude tagamisega. Visuaalse ja kasutusatraktiivsuse (lapsed, tervisesportlased) tõstmiseks on soovitav korterelamute, sh segakasutusega hoonete piirkonnas, samuti

avalikult kasutatavatel haljasaladel täpsemate lahenduste väljatöötamisel kaaluda tehislake pinnavormide rajamist.

Maardlaid Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alale ei jää. Pinnase saastamise oht ala intensiivsema kasutusega seoses kasvab. See on leevendatav sademe- ja reovee nõuetekohase kogumise ja käitlemisega. Üldplaneeringus seatud vastavad tingimused ning kehtivate õigusaktide ja normide täitmine on eeldatavalt piisav, tagamaks pinnasereostuse ohu maandamise vajalikul tasemel. Suure saastetasemega ettevõtlust üldplaneeringualale teadaolevalt ei kavandata. Konkreetsete arendustega kaasnevat, sh ehitusaegseid mõjusid hinnatakse vajadusel vastavalt keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele järgnevates etappides täpsemalt.

Koondhinnang: Ränilinna üldplaneeringu elluviimisega kaasneb positiivne mõju maastiku ilmele. Olulist mõju pinnamoole planeeringu elluviimisega ei kaasne, ka maastikku ilmestavate tehispinnavormide rajamisel jääb nende mastaap eeldatavalt piisavalt tagasihoidlikuks (kasvõi seoses rajamiskuludega). Pinnase reostumise oht kasvab, kuid on välditav üldplaneeringu tingimuste ning kehtivate õigusaktide ja normide järgimisega.

4.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

4.2.1 Maaparandussüsteemid

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alal ei asu maaparandusregistrisse kantud maaparandusobjekte, kuid planeeringuga haaratud maa-ala asub 1972. aastal rajatud Piiri (kood 2103920020030/001) maaparandusehitise maa-alal, mis on osaliselt maaparandussüsteemide registrist välja kantud seoses maa-ala sihtotstarbe muutmise ja elamumaaks. Maaparandussüsteemide registrisse on kantud Piiri, Külitse maaparandusehitise osa (koodiga 2103920020030), mis jääb Ülenurme valda, Ränilinna linnaosa piirnevale alale.

Vaatamata Piiri maaparandusehitise Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alal asuva osa kustutamisele maaparandusregistrist, on planeeringu maa-alal ja ümberkaudsete maatulundusmaa sihtotstarbega naaberkinnisasjadel asuvad ühised drenaažitorud säilinud ja toimivad kuivendajatena edasi. Seetõttu maa-alalt, kust on sademevee kollektoritesse isevoolne ärajuhtimine võimatu ning kus on planeeritud kasutada sademevee imutamist, satub nimetatud planeeringu alalt sademevesi maaparandussüsteemi. Põllumajandusametilt saadud info (vt lisa 1) kohaselt ei suuda olemasolevad maaparandussüsteemid teenindada Ränilinna planeeringuala. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuala on liigniiske ala, planeeringulahendusega kavandatakse maakasutuse märgatavat intensiivistamist alal.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendus näeb ette sademeveekanaliseerimise rajamise kogu planeeringualal. Täiendavalt on planeeringulahenduse kohaselt võimalik kasutada sademevee koha peal imutamist aladel, mis on sademevee isevooleks ärajuhtimiseks liialt madalad ning kus detailplaneeringute raames läbi viidavate geoloogiliste uuringute tulemuste kohaselt on sademevee imutamine võimalik. Täiendavalt on üldplaneeringus seatud tingimus, mille kohaselt suunatakse sademevee süsteemi rajamisel planeeringu alalt endisest maaparandussüsteemist (maaparandussüsteemide registrist välja kantud maaparandusehitise maa-alalt) tulev vesi sademevee kanalisatsiooni, vältimaks liigselt reostunud sademevee sattumist pinnasesse või maaparandussüsteemi. Kuivõrd Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahenduses ei ole kavandatud maaparandussüsteemide kasutamist sademe- ja drenaaživee eesvooluna, võib eeldada, et üldplaneeringu

elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju maaparandussüsteemidele ega ole häiritud nende jätkuv toimimine.

Koondhinnang: Eeldatavalt ei kaasne Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset mõju olemasolevatele maaparandussüsteemidele, kuivõrd Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahenduses ei kavandata maaparandussüsteemide kasutamist sademe- ja drenaaživete eesvooluna.

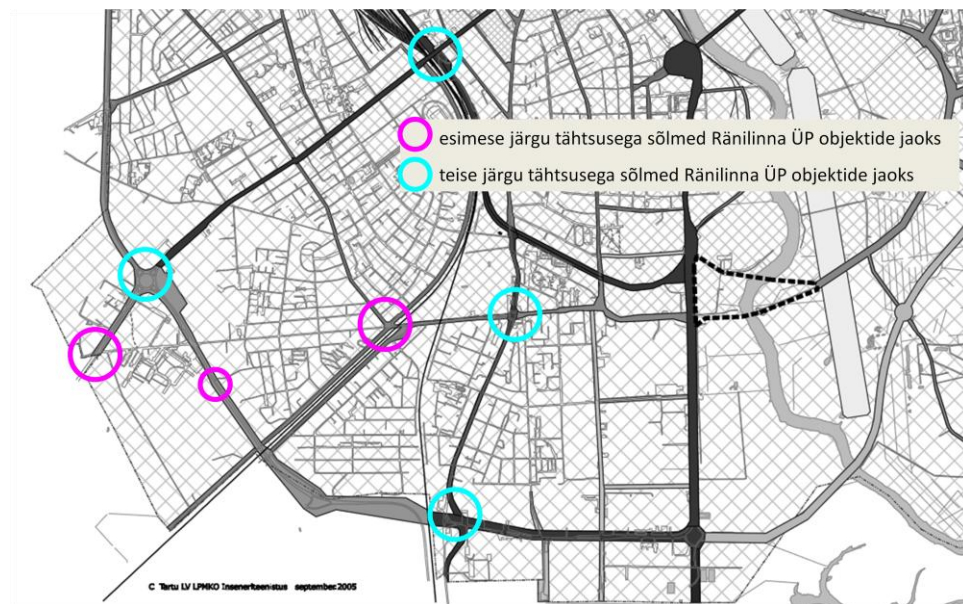
4.2.2 Tehnilised infrastruktuurid ja liikluskorraldus

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamise raames on koostatud liikluse mõjude analüüs (Stratum OÜ, 2011; Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lisa nr 4). Analüüsi koostamisel on lähtutud Tartu linna kehtiva¹³ üldplaneeringuga kavandatud liikluslahendusest (sh Raudtee tänava rekonstrueerimine jaotustänavana) ja Maanteeameti poolt kavandatud lahendustest¹⁴. Liikluse mõjude analüüsi tulemuste põhjal on näha, et Ränilinna linnaosa välja arendamisega üldplaneeringu eskiislahenduses kavandatud mahus kaasneb liiklusintensiivsuse kasv laiemas piirkonnas Tartu linnas kui seda on vaid Ränilinna linnaosa lähikümbri, seda eriti juhul, kui Ränilinna linnaosasse rajatakse ka väljastpoolt linnaosa tulevate suurearvulisele külastajaskonnale suunatud kaubandusasutus(i). Sh on välja toodud, et Ülenurme valla üldplaneeringus ette nähtud teed Laseri tänavani tuleb käsitleda juurdepääsuteena valla aladele (mitte kogujateena, nagu on käsitletud Ülenurme valla üldplaneeringus), kuhu on Ülenurme valla üldplaneeringuga kavandatud elamupiirkondade teke. Ränilinna linnaosa eskiislahenduse elluviimine toob kaasa atraktiivsete sihtmärkide tekkimise Ülenurme valda kujunevate elamupiirkondade jaoks. Liikluse mõjude analüüsis on toodud ka esimese ja teise järku olulisusega ristmikud Ränilinna linnaosa välja arendamise ning ligipääsu seisukohalt, vt skeem 4.2.2.1. Olulised ristmikud paiknevad Tartu linna aladel.

Liikluse mõjude analüüsi koostamisel olid aluseks Ränilinna linnaosa üldplaneeringu esialgse eskiislahenduse andmed. Eskiislahendust muudeti liiklusanalüüsi põhjal, vähendades võimalikke ehitusmahtusid. Hilisema töö käigus on võimalikke mahtusid veelgi vähendatud (seades rangemad kõrguspiirangud, samuti tiheduseindeksi määramisega). Liikluse mõjude analüüsile tuginedes on Ränilinna üldplaneeringus välja toodud ristmike rekonstrueerimisvajadus, mis on eelduseks üldplaneeringuga kavandatavate arenduste täiemahulisele elluviimisele. Samuti on välja toodud etapiviisilise realiseerimise võimalused.

¹³ kehtestatud 06.10.2005 Tartu Linnavolikogu määrusega nr 125

¹⁴ E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Tartu ümbersõidu tehniline projekt, 2008; T-3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee (km 137,0-159,3) tehniline projekt, 2008



Formatted: Font: Verdana

Skeem 4.2.2.1: Liiklussõlmed, mille olemasolu ja läbilaskevõime piisavus on olulised Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimiseks. (Allikas: Ränilinna linnaosa liikluskõhjad, Stratum OÜ)

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimise korral kasvab liikluskoormus väljaspool linnaosa eelkõige sellele juurdepääsu võimaldavatel tänavatel ja ristmikel (vt skeem 4.2.2.1 ja täpsemalt liikluskõhjade analüüs, Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lisa nr 4), millega kaasneb müra- ja õhusaastetaseme tõus neil aladel. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimise näol on tegemist radikaalse muutusega planeeringuala ulatuses, võrreldes olemasoleva olukorraga, kuivõrd linnalik, tihe keskkond rajatakse valdavalt tühjale, praegu vähesel määral hoonestatud maa-alale. Nagu viidatud peatükis 4.3.1, on üldplaneeringu lahenduse elluviimise näol tegemist tiheda multifunktsionaalse ruumikasutuse lisandumisega linna äärealale. Liiklusmahtude genereerimise seisukohalt tähendab see ühelt poolt, et tiptundidel lisandub vastassuunalist liiklust, mis hajutab mõnevõrra liikluskoormusi. Teiselt poolt on kavandatud äri- ja tööstusmahtude mahus, mis muudab piirkonna tömbekeskuseks ka aladele, mis jäävad Ränilinnast väljapoole, seega võivad üldised liiklusmahud suurendada (ettevõtete kolimine linna äärealale, täiendavad sõidud näiteks trajektooriga kesklinn-Ränilinn või Annelinn-Ränilinn). Üldjoontes tuleb luua võimalusi võimaluste loomiseks linnale iseloomuliku asustumustrü kujunemiseks linna administratiivpiiride sees ning alal, kus selline areng toimub olemasolevate struktuuride vahetu jätkuna. Küsimus on pigem kavandatavates mahtudes ning arenduste iseloomus. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga võimalikuks osutuva maksimumvariandi realiseerimisega kaasnevat on analüüsitud Stratum OÜ poolt koostatud liiklusanalüüsis. Liikluskõhjade analüüsi põhjal on Ränilinna linnaosa üldplaneeringus ptk 5.1 välja toodud eeldused, mille täitmisel on Ränilinna linnaosa lähikümbruse teedevõrk võimeline teenindama üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat kasvavat sõidukite hulka, st varasemalt Tartu linna üldplaneeringuga ning teeprojektidega (vt täpsemad viited eespool) kavandatud muudatused linna liikluskorralduses ei vaja otseselt täiendamist ega korrigeerimist, seal kavandatud või

kavandatu põhjal võimalikud läbilaskevõimed tõstmist. Kokkuvõtvalt ei saa Ränilinna arenguga kaasnevast liiklusintensiivsuse tõusust tingitud negatiivseid keskkonnamõtjuid käsitleda linnaosa arengut välistava tegurina ning keskenduda tuleb mõjude leevendamisele.

Tartu linna kehtivas üldplaneeringus, mis on olnud aluseks nii Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse kui ka liiklusmõtjude analüüsi koostamisel, on kavandatud Raudtee tänava rekonstrueerimine jaotustänavana (magistraaltänavana üks alaliikidest), st see peab rahuldama linnaosadevahelise liiklemise vajadust. Samuti on sätestatud, et olemasolevate magistraaltänavate ehitamise (Vaksali tn, Roopa tn, Raudtee tn jt) kavandamisel tuleb rakendada sobivaid müra ja vibratsiooni leevendavaid meetmeid, mis realiseeritakse samaaegselt ehitusega. Ringtee ja Aardla tänava liiklusest tulenevat müra- ja õhusaastetasemeid on mõõdetud, modelleeritud ja analüüsitud Tartu ümbersõidu KMH raames (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 866/06, aruanne heaks kiidetud 16.08.2007), vt ka ptk 4.4.1 ja 4.4.2. Kuna tegemist on sarnase või suurema täpsusastmega dokumentidega, võrreldes käesolevas töös kasutatava ehk üldplaneeringu täpsusastmega, on antud aruande koostajad seisukohal, et mõjusid on hinnatud ning leevendavad meetmed ette nähtud piisavas täpsuses. Oluline on siiski müra modelleerimine Raudtee tänava rekonstrueerimise eelselt, vt ptk 4.4.1. Samas alapeatükis on analüüsitud ka võimalikku mürahäiringut Ränilinna linnaosa sees. Liikluskoormuse kasvuga kaasnevaid mõjusid aitab leevendada muuhulgas Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava¹⁵ järgimine, sh vajalik teavitustegevus. Tegevuskavas on välja toodud ning selgitatud erinevaid müra tekke vähendamise ning leviku tõkestamise meetmeid.

Leevendamiseks autoliikluse prognoositavat kasvu, on muuhulgas tähtis kergliiklusteede võrgustiku ning ühistranspordi ühenduste loomine, autoliikluse sujuvuse tagamine, samuti kõigi teede ja tänavate heakord. Magistraaltänavate kõrval hajutatavad juurdepääsütänavad liikluskoormust, mistõttu ongi oluline, et ka need oleksid heas korras ning sõidukijuhile nõ atraktiivsed kasutada. Teede ja tänavate heakorra tagamine, samuti linnaliikluse maksimaalset sujuvust tagava liikluskorralduse organiseerimine on kohaliku omavalitsuse ülesanne. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on seatud tingimused loogilise ja hinnanguliselt piisava tihedusega tänavavõrgu kujunemiseks, võimaldades eelmainitud ülesannete täitmist. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on antud ka kergliiklus- ja ühistranspordilahendused üldplaneeringu alal – valdavalt on tänavatele kavandatud kergliiklusteed, jaotustänavate kaudu on võimalik ühistranspordi ligipääs kogu planeeringualale. Väljaspool planeeringuala on nimetatud valdkondades oluline kohaliku omavalitsuse poolne toetav tegevus – kergliiklustee ühenduste välja arendamine teiste linnaosadega, ühistranspordi korraldus. Olemasolev ühistranspordiühendus Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alaga on hea – ala põhjapiiril Aardla tänaval peatub kokku 6 bussiliini, mis kõik läbivad ka kesklinna, lisaks 2 ööliini. Seega on võimalik ühistransporditeenuse pakkumine planeeringualal lahendada olemasolevate liinide baasil, pikendades kõikide või mõne liini trajektoori selliselt, et see läbib Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ala. Soovitused ühistransporditrajektoore kulgemise osas üldplaneeringu alal on toodud planeeringu seletuskirjas. Soovitused on hinnanguliselt piisavad planeeringuala vajadusi katva ühistransporditeenuse korraldamiseks.

Lisaks bussidel põhinevale ühistranspordikorraldusele näeb planeeringulahendus ette Variku rongipeatuse taastamise ning nihutamise Ränilinna linnaosa suhtes mugavamasse asukohta. Rongipeatuse taastamine loob lisavõimaluse ligipääsuks, kasutades hetkel Tartu-Valga raudteel toimivaid reisirongiliine. Kuid see annab ka täiendava eelduse

¹⁵ OÜ Hendrikson & Ko, 2013

linnasiseses, samuti linnalähiliikluse (nt kuni Elvani) arendamiseks raudteel. Rongipeatuse taastamise mõju üldisele ohutusele on analüüsitud käesolevas peatükis edaspidi.

Tehniliste infrastruktuuride osas võib öelda, et planeeringu elluviimisega kaasneb eeldatavalt pigem positiivne mõju, kuivõrd lisaks uute infrastruktuuride rajamisele tehakse korda olemasolevad, kehvast seisukorras teed (Laserti tn, Raudtee tn), planeeringuala lõunaosas asuvad eramud saavad võimaluse liituda ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. Ränilinna linnaosa tehniliste infrastruktuuride kavandamisel on arvestatud olemasolevate süsteemide võimsusega ning tehtud koostööd võrkude valdajatega. Eeldatavalt on seega piisava täpsusega hinnatud uute tarbijate liitumise võimalusi ning välditud ülekoormuse teket.

Planeeringuala lõunapiiriks on Tartu-Valga raudtee, millel muuhulgas toimub ka ohtlike ainete vedu. Tartu riskianalüüsi ruumilise sidumise ja analüüsi põhjal¹⁶ hõlmab raudtee ohutsoon valdava osa Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alast, sh kogu hoonestamata ala. Nimetatud analüüsi põhjal on vedelkütusereostuse ohutsooni ulatuseks 400m, gaasireostuse ohutsooni ulatuseks 500 m ning ammoniagireostuse ohutsooni ulatuseks 850 m. Ohutsooni jäävate alade välja arendamine tõstab riski, peamiselt võimalikku ohvrite arvu ning kaasnevate kahjude võimalikku suurust. Ränilinna linnaosaga piirneval raudteelõigul toimub rongide linnadevaheline liikumine, st peamiseks ohuteguriks võib lugeda liiklusõnnetusi raudteel. Üldplaneeringuga kavandatakse endise Variku raudteepeatuse taas kasutusse võtmist ning nihutamist. Peatuse kasutajad oleksid tõenäoliselt nii raudteest põhja kui ka lõuna pool jäävate alade elanikud, seega tuleb peatuse kavandamisel arvestada ligipääsuga mõlemalt poolt ning raudtee ületamise võimalustega. Raudteest lõuna pool paiknevad Ülenurme valla üldplaneeringuga kavandatud tootmis- ja ärimaad, elamumaad ning maatulundusmaad. Elamumaad on osaliselt juba ka välja arendatud. Mootorsõidukite jaoks on kavandatavale raudteepeatusele olemas ligipääs kahes kohas: Ringtee tänava ning Nõlvaku tee kaudu. Jalakäijatele on Ringtee tänava ning Tartu-Valga raudtee ületava viadukti rekonstrueerimise projektis ette nähtud jalg- ja jalgrattatee. Seega võib eeldada, et ligipääsuvõimalused kavandatavale peatusele on piisavad. Ohutuse tagamiseks tuleb peatus kavandada selliselt, et selle vahetus läheduses oleks raudteele minek takistatud piisavalt pikas ulatuses (kaitseseinad, tõkked vmt). Kokkuvõttes võib eeldada, et Ränilinna üldplaneeringu elluviimine ei tõsta otseselt ja olulisel määral õnnetuste toimumise tõenäosust planeeringualaga piirneval raudteelõigul. Tanklate vmt objektide kavandamisel Ränilinna üldplaneeringualale, millega võivad kaasnedä ohtlikud veosed, tuleb täiendavalt hinnata võimalikku koondmõju seoses paiknemisega raudtee ohutsoonis. Samuti tuleb hoonete ja rajatiste planeerimisel ja ehitamisel pöörata kõrgendatud tähelepanu tuleohutusnõuete täitmisele. Soovitatav on mitte rajada Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa segaotstarbega aladele ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ega olulise ruumilise mõjuga objekte.

Koondhinnang: Ränilinna linnaosa välja arendamisega kasvab liikluskoormus ligipääsu võimaldavatel tänavatel ja ristmikel, kuid kasv jääb varasemate arengudokumentidega kavandatud võimaluste piiresse. Kokkuvõtvalt ei kaasne eeldatavalt Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset mõju liikluskorraldusele. Seda juhul, kui täidetud on üldplaneeringu elluviimise peatükis välja toodud eeldused ristmike ja tänavate rekonstrueerimise osas. Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb linnavalitsuse poolt oluliselt tähelepanu pöörata ühistranspordi korraldusele ning kergliiklusühenduste välja ehitamisele teiste linnaosadega. Olulist negatiivset mõju ei kaasne tehnilistele infrastruktuuridele, pigem võib eeldada positiivset mõju seoses tänavate rekonstrueerimise ning infrastruktuurivõrkudega kaetud ala laienemisega.

¹⁶ TÜ inimgeograafia õppetooli keskkonnaplaneerimise töörühm R. Ahas jt, 2004

Üldplaneeringu elluviimine ei tõsta otseselt õnnetuste toimumise tõenäosust raudteel, kus toimub ka ohtlike ainete vedu, küll aga tõstab üldplaneeringu elluviimine võimalikku ohvrite arvu ning võimalike kahjude suurus õnnetuse toimumise korral. Soovitav on mitte rajada Ränlinna täiendavaid ohuallikaid; tanklate jmt kavandamisel tuleb täiendavalt hinnata raudtee ohutsoonis paiknemisest tulenevaid mõjusid; hoonete ja rajatiste kavandamisel ning ehitamisel pöörata kõrgendatud tähelepanu tuleohutusnõuete järgimisele. Variku raudteepeatuse kavandamisel takistada raudteele pääs peatuse piirkonnas.

4.2.3 Tööhõive

Üldplaneering on omavalitsuse poolt soovitud ruumilisi arengusuundi määratlev haldusakt, mille eesmärk on piirkonna ruumilise arengu põhimõtete ja tingimuste seadmine, võttes arvesse piirkondlikke suundumusi ja vajadusi. Seega ei ole planeering tööturu korraldamise meede, kuigi võib kahtlemata mõjutada aset leidvaid arenguid.

Tartu tööturg erineb mõnevõrra Eesti keskmisest – suurem on valgekraede osakaal ning tertsiaarsektoris töötajate osakaal on isegi suurem kui Tallinnas¹⁷. Töötute osakaal tööealises rahvastikus Tartus on Eesti keskmise näitajaga võrreldes mõnevõrra väiksem¹⁸. Väljaanne „Statistiline ülevaade Tartu 2011“ esitab täpsemalt Töötukassa andmed tööpakkumiste ning tööotsijate soovide kohta (vt tabel 4.2.3.1). Valdkonnad, milles nõudlus ületab töökohtade pakkumist, on kõrgemad ametnikud ja juhid, tippspetsialistid, kontoritöötajad ja ametnikud, lihttöölised.

Tabel 4.2.3.1: Valdkonnad, milles töökohtade nõudlus ületas pakkumise Tartus 2011. aastal. Allikas: "Statistiline ülevaade Tartu 2011".

Töötukassa vahendatud tööpakkumised ja Tartu linnas elavate registreeritud töötute töösoovid ametialade järgi 2011. aastal (Allikas: Eesti Töötukassa)				
Ametiala grupp	Tööpakkumised*		Töösoovid**	
	Arv	Osatähtsus %	Arv	Osatähtsus %
Relvajõud	2	0,1	2	0,0
Kõrgemad ametnikud ja juhid	61	3,8	1227	5,7
Tippspetsialistid	67	4,1	1923	8,8
Keskastme spetsialistid ja tehnikud	213	13,1	2074	9,5
Kontoritöötajad ja ametnikud	146	9,0	2465	11,3
Teenindus- ja müügitöötajad	456	28,0	3776	17,4
Põllumajanduse ja kalanduse oskustöölised	7	0,4	219	1,0
Oskus- ja käsitöölised	305	18,7	3870	17,8
Seadme- ja masinaoperaatorid	131	8,1	1946	9,0
Lihttöölised	239	14,7	4249	19,5
Kokku	1627	100,0	21 751	100,0

*Tööpakkumine võib sisaldada rohkem kui üht töökohta. Näiteks üks ettevõtte pakub tööd kolmele inimesele.
**Registreeritud töötul võib olla rohkem kui üks töösoov, seega töösoovide arv ei kattu töötute arvuga.

¹⁷ Statistikaameti andmed, andmebaas <http://pub.stat.ee> (17.08.2012)

¹⁸ Sama

Üldplaneeringu lahendus loob äri-, tootmis- ja kaubandustegevuse juhtotstarbega maa kavandamisega võimalusi töökohtade tekkeks niipalju, kui see on üldplaneeringu kui maakasutust suunava dokumendiga võimalik. Planeeringulahendus võimaldab töökohtade teket ka teiste linnaosade elanikele, võimaldades leevendada töökohtade puudust. Ettevõtluse arendamise seisukohalt on kaasaegsetele eelistustele vastavate ettevõtluspindade pakkumine linna territooriumil töökohtade teket ja ettevõtluse arengut soosiv. Linna ruumilise arengu tasakaalustatuse huvides on oluline, et atraktiivsete äripindade paigutamise toetatakse linnakeskuse positsiooni.

Koondhinnang: Eeldatavalt kaasneb Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega pigem positiivne mõju tööhõivele. Uusi töökohti tekib eeldatavalt ka teiste piirkondade elanikele. Linna kui terviku seisukohalt tasub siiski silmas pidada, et Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega rajatakse hulk kaasaegsetele eelistustele vastavaid ettevõtluspindu linna äärealadele. Selline areng mõjutab tõenäoliselt linnakeskuse elujõulisust ning linna transpordikorraldust.

4.2.4 Inimese vara

Üldplaneeringuga on kavandatud polüfunktsionaalse linnaruumi arendamine, hõlmates elamumaad, ärimaad, tootismaad, ühiskondlike hoonete maad ja haljasalasad. Täna hetkel on tegemist osaliselt hoonestatud alaga, osaliselt haljasalaga. Kaasaegse polüfunktsionaalse keskkonna loomine olemasolevate hoonete lähedusse eeldatavasti tõstab olemasolevate kinnistute väärtust, luues võimalused teenuste kättesaadavuse paranemiseks ja ümbruse heakorra edendamiseks.

Piirkond paikneb Tartu-Valga raudteeliini läheduses, millel muuhulgas toimub ohtlike ainete vedu. See tähendab, et kavandatav hoonestus paikneb kõrgendatud suurõnnetuse ohuga territooriumil. Ohutus raudteel tagatakse vastavalt raudteeseadusele ohutusnõuniku abil, kes vastavalt kemikaalseadusele vastutab tegevusega inimestele, varale või keskkonnale kaasnevate ohtude ärahoidmise eest ja tunneb ohutust tagavaid tegevusi ja protseduure. Seega on ohtlikest vedudest tulenev risk inimese varale Ränilinna territooriumil nagu ka ülejäänud Tartu linnas reguleeritud kemikaalseadusega ning raudteeseadusega.

Koondhinnang: Eeldatavalt kaasneb Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega pigem positiivne mõju inimese varale, seda seoses piirkonna üldilme paranemisega. Raudteel toimuvatest ohtlikest veostest inimese varale tuleneva riski maandamine on sarnaselt ülejäänud Tartu linnaga reguleeritud kemikaalseadusega ja raudteeseadusega.

4.2.5 Sotsiaalne heaolu

Lisanduv elanikkond

Üldplaneering koostatakse alale, kus on juba olemasolev elamuhoonestus ning kehtestatud detailplaneeringud, millega on antud võimalus elanikearvu suurenemiseks. 2011. aasta seisuga elas Ränilinna linnaosas 1732 inimest, neist osa teisel pool Riia maanteed, praegusest planeeringualast eemal.

Üldplaneeringu eskiislahenduse alusel¹⁹ on võimalik prognoosida üldplaneeringu elluviimisel potentsiaalselt lisanduva elanikkonna koguhulka. Üldplaneering võimaldab elamisfunktsiooni arendamist elamumaal (pere- ja ridaelamumaa, korterelamumaa) ning varieeruva maakasutuse juhtotstarbega maal (kaubandus-, teenindus- ja büroohoone

¹⁹ Planeeringulahendus seisuga mai 2012

maa ning korterelamumaa), millel elamisfunktsiooni osakaal võib jääda vahemikku 30% kuni 70%. Arvestuslikult loob üldplaneering eeldused ligikaudu 950 kuni 1250 elaniku lisandumiseks piirkonda (vt arvutuskäiku aruande lisas 2). Arvestatud on Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud arenguvõimalustega. Lisandub planeeringualal varem kehtestatud detailplaneeringute võimaliku elluviimisega kaasnev potentsiaalne elanikkond.

Täpsemalt on võimalik määratleda ka noorte ja laste osakaalu lisanduvast elanikkonnas, kelle lisandumisel kaasneb omavalitsusele kohustus kooli- ja lasteaiakohtade võimaldamiseks. Uusasumites on laste ja nooremaealiste (vanuses 0-19) osakaal keskmiselt 32% koguelanikkonnast²⁰, samas kui kogu Eesti rahvastikust moodustab sama vanusgrupp 22% (aasta 2008 seisuga, Statistikaameti andmed). Seega jääb detailplaneeringuga kavandatud tegevuse elluviimisel noorte ja laste osakaal kogu lisanduvast elanikkonnast vahemikku 22-32%, seega ligikaudu 210 kuni 400 last ja noort vahemikus 0-19 aastat. Lasteaialapsed (vanuses 1,5 kuni 7, tuginedes koolieelse lasteasutuse seaduse §-le 10) moodustavad kuni 19-aastaste vanusgrupist kogurahvastikus 28% (2008. aasta seisuga), seega lisandub lasteaialapsi üldplaneeringu lahenduse kohaselt ligikaudu 60 kuni 110, kooliealisi seega ligikaudu 150 kuni 290.

Seega võib üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse välja arendamisel arvestuslikult piirkonda lisanduda ligikaudu 950-1250 elanikku, neist lasteaiaaialisi 60-110, kooliealisi 150-290. Rõhutada tuleb, et tegemist ei pruugi olla lisandusega linna kogurahvaarvu – piirkonda kolijate eelmine elukoht võib olla nii Tartu linn (elukohaeelistuse muutus, täiendava elamispinna vajamine või muu motiiv), naaberomavalitsus kui mistahes muu piirkond.

Sotsiaalteenuste kättesaadavus

Lisanduv elanikkond võib põhjustada probleeme avalike teenuste, eelkõige haridusasutuste kättesaadavuses. Vastavalt Tartu linna arengukavale aastateks 2013 – 2020 on antud perioodil olemasoleva lasteaiakohtadenõudluse rahuldamiseks vajalik luua 1200 täiendavat lasteaia kohta, ühtlasi nähakse ette kooliõpilaste arvu kasvu ligi 4400 lapse võrra aastani 2020.

Täiendavate elanike lisandumine piirkonda suurendab vajadust koolikohtade järele. Vastavalt Tartu Linnavalitsuse haridusosakonna poolt suuliselt antud infole²¹ on kavandamisel täiendava põhikooli loomine Ropka linnaosas või mõnes raudteest lääne poole jäävas linnaosas, milles on võimalik rahuldada ka Ränilinna elanikkonna koolikohtade vajadus. Võttes arvesse planeeringuga lisanduda võivate õpilaste hulka, ei ole tegemist olulise lisandiga õpilaste koguarvu; samas tuleb linnavalitsusel teadvustada, et juhul, kui planeeringualale lisandub elanikke ka väljastpoolt Tartu linna, tähendab see arvestuslikult maksimaalselt kuni 300 täiendava koolikoha vajadust.

Planeeringus on kavandatud üldkasutatava hoonete maa lasteaia rajamiseks (arenguala 11). Tänapäevases seadusruumis on kaotatud miinimumnõuded lasteaedade maaala suuruse kohta, kuid kavandatud arenguala 11 vastab eeldatavasti suuruse poolest nii üldplaneeringuga kavandatud kui varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud lisanduva elanikehulga vajadustele. Üldplaneeringualal paikneb olemasolev munitsipaallasteaed „Hellik“, mis võimaldab samuti rahuldada lisanduva elanikkonna lasteaiateenuste vajadusi, kuivõrd Tartu Linnavolikogu määrusega²² on Tartus munitsipaallasteaedade teeninduspiirkondadeks määratud kogu linn. Kohalikul omavalitsusel on vajalik teadvustada, et juhul, kui lisanduv elanikkond planeeringualal

²⁰ Ahas, R.; Silm, S. Tallinna tagamaa uusasumite elanike ajalis-ruumilise käitumise analüüs. Tartu Ülikool, Geograafia Instituut, Tartu 2006.

²¹ Telefonivestlus 21.08.2012

²² Tartu Linnavolikogu 10.02.2000 määrus nr 17

kolib esmakordselt Tartu linna, lisanduvad omavalitsuse kogukulud lasteaiateenuse pakkumiseks ning vajalik võib olla täiendavate lasteaedade rajamine. Kohalikul omavalitsusel on soovitatav teha koostööd maa-ala arendajaga kaasnevate kulude jagamiseks, nagu on tehtud ka muude arendusalade puhul Eestis.

Turvalisus

Vastavalt planeerimisseaduse § 8 lg 3 p 16 on üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas ettepanekute tegemine kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu.

Eelduste loomist turvalise keskkonna kujunemiseks juba planeerimisprotsessi käigus on olulise uue tegevusruumi loomise tingimusena rõhutatud mitmetes riikides. Käsitlustes võib välja tuua erinevaid rõhuasetusi turvalisuse tõstmise vahendites – näiteks tugev kogukonnatunne, tajutud turvalisuse tõstmine arhitektuuriliste meetmete ja krundijaotuse kujundusega või n-õ kõvad meetmed – turvalukud, valvekaamerad, tarad. Viimast on kritiseeritud seetõttu, et ranged turvameetmed võivad vastupidiselt soovitud hoopis turvatunnet vähendada, samuti seetõttu, et turvatoodete müügi näol on tegemist eelkõige tulusa majandustegevusega²³. Arvukalt on ka käsitlusi, mis rõhutavad erinevate meetmete koostoimel saavutatavat positiivset tulemust.

Keskkonna turvalisust mõjutavad meetmed on reeglina rakendatavad kohalikul tasandil – detailplaneeringu koostamisel, kavandatu elluviimisel ning haldamisel. Seetõttu on üldplaneeringu täpsusastmes võimalik esitada soovitusel, millega tuleb arvestada edasises tegevuses. Üldplaneeringu tasand on oluline ka piirkondade tasakaalustatud arengu tagajana, ennetades kasutusest välja jäänud alade kvaliteedi langust ja sellest tulenevat võimalikku kuritegevuse kasvu.

Lähedalasuva näite turvalisusega arvestamisest planeeringu koostamisel võib leida Soomest. Aastaks 2009 arendati Tampere linnas välja Muotiala piirkond, mille planeerimisfaasis pöörati turvalisusele kõrgendatud tähelepanu – planeeringu koostamisse oli hõlmatud laiem tööühm (politsei esindajad, piirkonna arendaja, valgustuspetsialistid) ning planeeringu ja arhitektuuriliste projektide koostamisel töötati välja keskkonna turvalisust soosivad lahendused²⁴. Detailplaneeringu koostamisel võeti detailsemalt arvesse välja kujunenud ja loodavaid liikumisteid ning trajektoore seoseid kavandatava maakasutusega; kavandatava ala jaotumist avalikuks ja poolavalikuks ruumiks ja autode parkimise korraldust. Kõrgendatud tähelepanu tulemuseks oli arendusala, kus läbi maakasutuse paigutamise ja arhitektuuriliste vahendite saavutati turvalisena tajutav keskkond.

Üldplaneeringuga kavandatu edasisel arendamisel on soovitav turvalisuse tõstmiseks järgida tiheasustusaladel järgmisi põhimõtteid²⁵:

- Loomulik järeelvalve – avaliku ruumi loomulik jälgimine külgsuuna hoonestuse elanike või külastajate poolt ning avaliku ruumi n-õ legitiimse külastatavuse suurendamine. Detailplaneeringu koostamisel pöörata maakasutusfunktsioonide paigutuses tähelepanu avaliku ruumi (pargid, väljakud, promenaadid, kergliiklusteed) jälgitavusele kavandatavast hoonestusest, sh võimalusel hoonestuse pikaajalise külastatavuse tagamine. Alade arhitektuursel lahendamisel vältida n-õ pimedate nurkade tekitamist, läbipaistmatuid piirdeid ning olulisemaid vaateid varjavat haljastust. Suunata liikumisteid läbi avaliku ruumi elementide, suurendades võimalust sotsiaalseks kontrolliks. Tagada piisava valgustuse

²³ “Designing Out Crime Planning Guidelines“ Western Australian Planning Commission 2006
<http://www.wapc.wa.gov.au>

²⁴ Kytä, M.; Puustinen, S.; Hirvonen, J.; Broberg, A.; Lehtonen, H. “Turvallinen asuinalue. Tampereen Muotiala suunnitelmassa ja kokemuksissa.“ Helsingin teknillinen korkeakoulu. Espoo 2008

²⁵ “Designing Out Crime Planning Guidelines“ Western Australian Planning Commission 2006
<http://www.wapc.wa.gov.au>

olemasolu ja kasutamine, vältimaks valgustamata kohtade teket. Kehva nähtavuse ja halva mainega kohtades kasutada ka n-ö formaalseid turvameetmeid – turvakaamerad, politseipatrullid.

- Avaliku ja privaatriumi selge eristatavus, ruumi otstarbe üheselt mõistetavus. Alade arendamisel pöörata arhitektoonikas tähelepanu ruumijaotuse eristamisele ning ruumi otstarbe arusaadavusele. Detailplaneeringu koostamisel määratleda avaliku ruumi osad ning nende hooldamise eest vastutavad osapooled.
- Alade riskisutus. Detailplaneeringus pöörata tähelepanu alade ööpäevase kasutusaja pikendamise võimalustele – lubada ruumis erinevaid, üksteist mitte segavaid tegevusi, leida võimalusi kesksete piirkondade tühjenemise vältimiseks.
- Tegevusvõimaluste pakkumine. Alade edasisel arendamisel luua eeldused mitmekülgse tegevuste arenemiseks – hoonete esimestel korrustel kogunemiskohtade, kohvikute, kogukonnamuutimise loomine või avalike teenuste paigutamine elupiirkondadesse, suurendades seeläbi sotsiaalset kontrolli piirkonnas toimuva üle. Samal ajal on otstarbekas reguleerida selliste objektide paiknemist ja suurst, mis võivad kaasa tuua hälbivat käitumist – ööklubid, baarid vm.
- Arhitektuur – kuritegevust soosida võivate lahenduste vältimine (lihtne rõdude ronimise võimalus vmt); hoone sissepääsude valgustus ja hea nähtavus; kergesti hooldatavate materjalide kasutamine; hoonete sidumine ümbritseva ruumiga (vaated, ligipääsud, hoonetevaheliste tupikute vältimine).
- Valgustus – valgustuslahenduse sobivus, valgustugevuse piisavus, erinevate valgustusviiside kombineerimine (tänavavalgustus ja hoonete valgustus), valgustuse piisavus füüsilise ohutuse tagamiseks (jalgratturid, mootorsõidukijuhid, jalgratturid).
- Haljastus – hoolduse lihtsus, tiheda põõsarinde või hekiga varjatud aladest hoidumine, vaatekoridoride säilitamine, valgustuse ja sildistuse varjumisest hoidumine
- Hooldus – regulaarse hoolduse korraldamine ning kahjustuste operatiivne likvideerimine, loomaks piirkonnas kõrge heakorraseme kuvandit, taunides mittesooitud käitumist. Samuti hooldatavusega arvestamine kasutatavate materjalide valikul.
- Liikumistrajektorid ja viidastus – pikemate vaadete avamine ja vaateid lõhkuvatest müüridest või piiretest hoidumine, liikumisteede loogilisus ja mugavus, korrektse viidastuse olemasolu.
- Keskuse turvalisus. Päevase ja öise tegevusega arvestamine ning valgustatud ja ohutute trajektoride loomine kõigis tingimustes; sularahaautomaatide, bussiootepaviljonide ning muude sihtkohtade paigutamine nähtavatesse kohtadesse, hoonete sissepääsude paigutamine suurema tänava äärde.

Erinevate elanikerühmadega arvestamine

Planeeringulahendus võimaldab luua ruumikasutust, mis vastab erinevate elanikerühmade vajadustele.

- Kavandatud on kergliiklusteede rajamine paralleelselt sõiduteedega, mis võimaldab ohutut ligipääsu erinevatele sihtkohtadele
- Kavandatud on polüfunktsionaalne maakasutus, mis on seostatav olemasoleva elamuhoonestusega ning varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud elamuotstarbega

- Kavandatud on haljasala juhtotstarbega maa, hoonestatavatel aladel on näidatud haljastuse osakaal. Haljasaladel on oluline luua vaba aja veetmise võimalused erinevatele elanikerühmadele.

Koondhinnang: Järgides üldplaneeringus määratletud tingimusi ning käesolevas peatükis antud täiendavaid soovitusi, ei kaasne üldplaneeringu elluviimisega eeldatavalt olulist negatiivset mõju elanikkonna sotsiaalsele heaolule. Juhul, kui Ränlinna lisanduv elanikkond pärineb peamiselt Tartu linna teistest piirkondadest, on eeldatavalt tagatud ka haridusteenuste kättesaadavus. Juhul, kui Ränlinna lisanduv elanikkond tuleb peamiselt väljastpoolt Tartu linna (st linna sisserände arvelt), tuleb kohalikul omavalitsusel tõenäoliselt arvestada vajadusega rajada kavandatud enam uusi lasteaia- ning koolikohti. Oluline on viia regulaarselt jälgida elanike arvu ja ruumilise paiknemise muutusi ning arvestada tulemustega valdkondlike arengukavade ja nende tegevuskavade koostamisel.

4.3. Mõju linnaruumile

4.3.1 Ruumistruktuur ja funktsioonide jaotus

Mõju linnaruumile on otstarbekas käsitleda Tartu linna kui terviku tasandit arvestades, kuivõrd Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatakse intensiivset arengut, mille mõju ulatub eeldatavalt väljapoole linnaosa piire.

Ruumiliselt on Tartu linnas toimumas arengud, kus kesklinna osatähtsus ja igapäevane kasutatavus langeb. Selle põhjuseks on oluliste avalike funktsioonide (sh postimaja, haigekassa, politsei, kodakondsus- ja migratsiooniamet jmt) kesklinnast välja kolimine, ülikoolide uute õppehoonete paigutus, samuti kaubanduse suundumine linna äärealadele. Sellise ruumilise arenguga kaasneb tõusev sõltuvus isiklikust sõiduvahendist, igapäevaselt vajalike sõitude arvu ning läbitavate vahemaade kasv. Parajasti on algatatud ja koostamisel ka Kesklinna linnaosa üldplaneering (planeering on algatatud 16.12.2010, tegeletakse kesklinna piirkonna arengustrateegia väljatöötamisega). Tartu linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt soovib linn piirata oluliste funktsioonide hajumist linnas, tõsta elanike paiksust ja vähendada liikluskoormust. Linna üldplaneeringus nähakse ette maa-alade planeerimine äri- ja büroohoone tarvis keskkonnas, maa-alade planeerimine lokaalsetele teeninduskeskustele.

Ränlinna üldplaneeringuga on kavandatud 87 187 m² kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarbega alasid, 22 333 m² kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa juhtotstarbega alasid, 20 114 m² kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa juhtotstarbega alasid, 8946 m² kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa juhtotstarbega alasid (millest vähemalt 3000 m² üldkasutatava hoone maa, st maksimaalselt kasutatakse kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maana 5946 m²), 32 593 m² korterelamumaa juhtotstarbega alasid ning 80 722 m² pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alasid. Kokkuvõtvalt on kavandatud 129 699,1 m² ärilise otstarbega maad ning 119 349,2 m² elamu-otstarbega maad²⁶. Osakaalusid ümber seades on kokkuvõtvalt kavandatud 99 167,2 m² ärilise otstarbega maad ning 127 548,1 m² elamu-otstarbega maad²⁷. Seega

²⁶ Arvestatud on maksimaalse kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa osakaaluga, st kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa juhtotstarbega aladel on arvestuslikult kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa osakaaluga Ränlinna üldplaneeringu lahendusega lubatud maksimum ehk 70 %. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa juhtotstarbega alasid on arvestatud kui kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maad.

²⁷ Arvestatud on minimaalse kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa osakaaluga, st kaubandus-, teenindus- ja

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. Teadaolevalt²⁸ 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). Võrdluseks Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendusega, milles äriotstarbelise maa osakaal ületab elamumaa oma, võib välja tuua kogu Tartu linna praeguse maakasutuse jaotuse. „Tartu arvudes 2012“ andmete tuginedes on kogu linnas tervikuna tööstus- ja ärimaad ligikaudu 15 %, elamumaa ligikaudu 28 % ehk ligemale kaks korda enam kui tööstus- ja ärimaad. Seega võib eeldada, et Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahenduse realiseerumine ning hilisem toimimine vajab suurt teenindustagamaad väljaspool Ränilinna linnaosa. Selline lahendus on vastuolus linna kehtiva üldplaneeringu põhimõtetelega, mille kohaselt väljaspool kesklinna soovitakse arendada kohalikul tasandil toimivaid keskusi.

Olukorras, kus linna rahvaarv eeldatavalt langeb²⁹ ning kesklinnas leidub ning vabaneb hulk äripindu³⁰, oleks Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahenduse kehtestamine sellisel kujul konkurentsieelise andmine äärelinna aladele kesklinna ees. Domus Kinnisvara analüüside põhjal eelistatakse üldjuhul niigi valdavalt väljaspool linnakeskust paiknevaid äripindasid, kus puuduvad parkimisprobleemid, uued hooned vastavad kaasaegsetele nõuetele ning rendi- ja ostuhinnad on seejuures suhteliselt soodsamad. Maakasutuse peamiste suundade kavandamine üldplaneeringuga on üheks võimaluseks suunata ja seada piiranguid ruumilistele arengutele linnas, sh ühtlasi suunata arendustegevust rohkem kesklinna. Vajalikud on ka toetavad poliitikad ning maksu- ja soodustuste süsteem³¹, mis aitavad tasakaalustada kinnisvaraturu survet odavama maa ning ruutmeetrihinna suunas. Kesklinna tihendamine ning selle positsiooni tõstmine on kohaliku omavalitsuse jaoks soodsam, kuivõrd nende kanda on mitmed infrastruktuuride rajamise ja hooldamise kulud, samuti on ühistranspordi korraldamine ja eelisarendamine lihtsam toimiva keskusega linnas.

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.

Praeguse lahenduse juures on positiivseks küljeks keskuse kavandamine, selle rõhutamine tiheduse ja funktsioonidega ning planeeringuala erinevaid osi ühendava puhkealade võrgu kavandamine. Samuti on positiivne maakasutuse juhtfunktsioonide

büroohoone maa ning korterelamumaa juhtotstarbega aladel on arvestuslikult kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa osakaaluks Ränilinna üldplaneeringu lahendusega lubatud miinimum ehk 30 %. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa juhtotstarbega alasid ei ole arvestatud.

²⁸ Info pärineb Ränilinna linnaosa üldplaneeringu algatamisotsuse juurde kuuluvast lisast ning üldplaneeringu koostamise esimestes etappides toimunud vestlustest OÜ Tamme Arendus esindajatega. OÜ Tamme Arendus omab suuri maa-alasid Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alal.

²⁹ Tartu linna rahvastikuprognosis 2002-2017, M. Ainsaar, Tartu Ülikool

³⁰ V. Sepp, „Lahendusi on mitu, nii Tartule häid kui halbu“, Tartu Postimees 11.11.2011 (V. Sepp OÜ-st Geomedia tegeleb Tartu kesklinna arengustrateegia koostamisega, mis on eeltööks Kesklinna linnaosa üldplaneeringu koostamisele. Kesklinna linnaosa üldplaneeringu koostamine on algatatud 16.12.2010.)

³¹ A. Anas, r. Arnott, K. A. Small, 1997, „Urban spatial structure“, The University of California Transportation Center, University of California at Berkeley

üldise jaotumise põhimõtte, mille kohaselt elamualad on Ringtee tänavast ja raudteest eraldatud vähem tundliku maakasutusega.

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 teenindustagamaa ei ületa olulisel määral linnaosa piire ja/või mis ei konkureeri funktsionaalselt linnakeskusega.

4.3.2 Puhkealade kättesaadavus

Üldplaneeringuga kavandatud maakasutus loob head eeldused vabas õhus viibimiseks. Planeeringus on näidatud suurem haljasala, mis on ligipääsetav kõigist üldplaneeringuga kavandatud elamufunktsiooniga aladest (valdavalt soovitatava 300 meetri raadiuses³²), osadele aladele on antud ligipääs mööda kavandatud haljasala. Kavandatud haljasala välja arendamisel on oluline tegetsemisvõimaluste loomine erinevatele elanikerühmadele (lapsed, vanurid, sportlikud tegevused jm).

Koondhinnang: Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on eeldatavalt kavandatud piisaval hulgal rekreatiivse kasutusega haljasala maad, tagamaks praeguste ja tulevaste elanike puhkevajaduse rahuldamine. Üldplaneeringu elluviimisega kaasneb eeldatavalt pigem positiivne mõju puhkevõimaluste kättesaadavusele.

4.3.3 Vaated

Hetkel avanevad Ränilinna linnaosa üldplaneeringualal võrdlemisi väheatraktiivsed ning organiseerimata vaated. Linnaosa üldplaneeringu realiseerumisel kaasneb eeldatavalt positiivne visuaalne mõju, mida eelkõige põhjustab ruumi suurem organiseeritus (mõjub eeldatavalt positiivselt linna kontekstis). Positiivsena võib välja tuua ka üldplaneeringu lahenduses ette nähtud tänavate haljastamise, keskväljaku mahulise rõhutamise, hoonemahtude paigutamise põhimõtted ning suuremate parklate liigendamise nõude. Samuti tagab eeldatavalt parema visuaalse kvaliteedi arendusalade terviklik lahendamine.

Linnaruumi lõplik visuaalne kvaliteet sõltub detailsetest lahendustest. Konkreetsete lahendustega saab leevendada ka võimalikke konflikte erineva iseloomuga maakasutuste vahel. Detailsemate lahenduste väljatöötamisel tuleb pöörata tähelepanu kujunevate vaadete kvaliteedile (sh vaated alale ning alalt) ning lähtuda põhimõttest, et üldjuhul

³² European Common Indicators 2003. Euroopa Komisjoni keskkonnaüksuse koostatud metoodika keskkonna jätkusuutlikkuse seireks sisaldab vahendeid ja soovitusi muuhulgas avalike haljasalade ja teenuste ning kohalike liikumisvõimaluste ja maakasutuse hindamiseks. Eesti keeles kasutatud tõlget „Euroopa ühtsed indikaatorid“.

mõjuvad meeldivamalt liigendatud vaated ning vaated haljastusele/haljasalale. Tänavale avanevate vaadete puhul on eelistatud elava kasutusega (jalakäijad, kergliiklejad) tänavapilt, kuna see mõjub turvalisemalt kui inimtühi tänav. Visuaalselt kvaliteetsema linnaruumi saavutamiseks on soovitatav keskväljaku piirkonna lahendamiseks viia läbi arhitektuurikonkurss(-konkursid).

Koondhinnang: Eeldatavalt kaasneb Ränlinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega pigem positiivne mõju vaadetes. Kujuneva linnaruumi visuaalne kvaliteet sõltub suuresti siiski lõplikest lahendustest, mistõttu vaadetele tuleb detailsemate lahenduste väljatöötamisel kindlasti tähelepanu pöörata. Soovitatav on keskväljaku piirkonnas viia läbi arhitektuurikonkurss.

4.4. Mõju inimese tervisele

4.4.1 Mürä

Müräna käsitletakse soovimatut, häirivat heli. Mürä kahjulikkus on müratasemest, sagedusest, iseloomust, toimeajast, inimese individuaalsetest omadustest. Kõige ohtlikum on kõrgsageduslik ja impulssmürä, eriti pikemaajalise toime korral. Üldiselt on kõrgsageduslik ja tonaalsete komponentidega mürä ebameeldivam ja ärritavam kui madalsageduslik ja pidevaspektriline mürä. Kõige ebameeldivamaks peetakse muutuva intensiivsuse ja helisagedusega mürä.

Tabel 4.4.1: Festis kehtivad liiklusemürä normtasemed hoonestatud või hoonestamata aladel ($L_{pA,eq,T}$, dB päeval/öösel)

<u>Ala kategooria üldplaneeringu alusel</u>	<u>I</u> <u>looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad</u>	<u>II</u> <u>laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeaasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates</u>	<u>III</u> <u>segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted)</u>	<u>IV</u> <u>tööstusala</u>
<u>Taotlustase uutel planeeritavatel aladel</u>	<u>50/40</u>	<u>55/45</u>	<u>60/50</u>	<u>65/55</u>
<u>Taotlustase olemasolevatel aladel</u>	<u>55/45</u>	<u>60/50</u>	<u>60/50</u> <u>65¹/55¹</u>	<u>70/60</u>
<u>Piirtase olemasolevatel aladel</u>	<u>55/50</u>	<u>60/55</u> <u>65¹/60¹</u>	<u>65/55</u> <u>70¹/60¹</u>	<u>75/65</u>
<u>Kriitiline tase olemasolevatel aladel</u>	<u>65/60</u>	<u>70/65</u>	<u>75/65</u>	<u>80/70</u>

Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga ei kavandata teadaolevalt oluliste müraallikate lisandumist. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamise käigus on raudtee infrastruktuuri valdajalt saadud info nende plaanide kohta kavandada Tartu-Valga raudteele lisa-rööpapaar ning tõsta rongide sõidukiirust kuni 160 km/h. Lisa-rööpapaari rajamise ning rongide sõidukiiruse tõstmise näol on tegemist otsusega, mis on tehtud väljaspool Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamise protsessi ning millega Ränilinna linnaosa üldplaneeringus on arvestatud raudtee kaitsevööndi ulatuse määramisel. Lisa-rööpapaari rajamist ning rongide sõidukiiruse tõstmist ei saa lugeda Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatavaks tegevuseks. Raudtee infrastruktuuri valdaja plaanide realiseerumisel võib suureneda olemasoleva müraallika panus mürafooni, kuid ei teki uut müraallikat. Kokkuvõttes võib eeldada, et ka üldplaneeringu elluviimise järgselt on piirkonna peamiseks müraallikateks Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee (Ringtee tänav), Aardla tänav, Jõhvi-Tartu-Valga maantee ning Tartu-Valga raudtee – iseloomult on tegemist liiklusrumaga. Liiklusrüma on laiaspektriline müra, milles kõrgsageduslike komponentide osakaal on suhteliselt väike. Aardla ja Ringtee tänavaga võrreldavaid magistraaltänavaid Ränilinna üldplaneeringuga ei kavandata, mistõttu eeldatavalt jääb kohalikust liiklusest tulenev müra linnatänavate tavalasemele.

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete väliterritooriumil. Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel.

Maanteemüra

Ringtee ja Aardla tänavaliiklusest tulenevat mürataseme on mõõdetud, modelleeritud ja analüüsitud Tartu ümbersõidu KMH raames (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 866/06, aruanne heaks kiidetud 16.08.2007). Modelleerimistulemuste põhjal on leitud lõigud, kus osutub vajalikuks müratõkete rajamine (st liiklusest tulenev müra ületab normtasemeid). Müratõkete rajamine ei ole KMH ekspertide hinnangul Ränilinna linnaosaga piirneval maanteelõigul olemasolevate elamute piirkonnas vajalik. KMHs on välja toodud ka alad, kus müratõkete rajamine võib osutada vajalikuks, juhul kui liiklussagedused ületavad märgatavalt KMHs aluseks võetud prognoose ja/või tõstetakse piirkiirust (modelleerimisel arvestatud projektkiirusega 80 km/h). Ka sellise perspektiivi korral ei ole müratõkete rajamine Ränilinna elamute piirkonnas KMH tulemuste kohaselt vajalik. Kuivõrd Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga ei kavandata elamumaad Ringtee ega Aardla tänavale lähemale võrreldes olemasolevate elumajadega, võib eeldada, et Ringtee ja Aardla tänavatelt lähtuv liiklusrüma jääb Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud elamuvaldkonnade piiresse.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringus on Ringtee tänavaliikluse sanitaarkaitse vööndi laiuseks arvestatud 300 m, tulenevalt Maanteeameti vastavast kirjalikust nõudest (üldplaneeringu kaustas „Lisad ja menetlusdokumentatsioon“). Maantee sanitaarkaitse vööndi ulatuses tuleb üldjuhul vältida müratundliku maakasutuse, nt elumumaad, puhkealade, lasteasutuste jmt kavandamist. 300 m sanitaarkaitse vööndi ulatuse korral jääb sanitaarkaitse vööndisse nii korterelamumaad, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaad, üldkasutatava hoone maa (kavandatav lasteaed) kui ka haljasala maa juhtotstarbega maa-alasid.

Teede sanitaarkaitse vööndi ulatus on määratud Teede- ja Sideministri määrusega³³ maantee klassi alusel. Sama määruse kohaselt määratakse maantee klass tee projekteerimisel, arvestades liiklussagedust, piirkonna arenguvajadusi ja rahvusvahelist liiklust. Määruse kohaselt on sanitaarkaitse vööndi ulatust võimalik vähendada, põhjendades seda arvutustega. Tartu ümbersõidu KMH tulemused näitavad, et > 55 dB

³³ Teede- ja Sideministri määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid“, vastu võetud 28.09.1999

müratasemega tsoon ühtib teekaitsevööndi ulatusega (50 m). Kuivõrd tegelikkus ei vasta täiel määral modelleerimisele, soovivad KMH eksperdid arvestada sanitaarkaitse vööndi laiuseks 150-200 m. Arvestades sanitaarkaitse vööndi ulatuseks 200 m, jääb sanitaarkaitse vööndisse vaid suhteliselt väike osa Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga arengualale 9 kavandatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa segakasutusega maa-alast. Tuleb ühtlasi arvestada, et arenguala 9 ning Ringtee tänava vahelisele alale on kavandatud nii hoonestuse kui ka haljastuse rajamine, mis omakorda takistab müra levimist. Seetõttu on põhjust eeldada, et Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse paigutus ei tekita maanteemürast tulenevaid, normtasemete ületamisega seotud konflikte müratundliku maakasutusega aladel.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarbega aladel, mis paiknevad Ringtee tänava vahetus läheduses, tuleb eelkõige tagada normtasemete täitmine hoonete sisemuses. Ränilinna linnaosa üldplaneeringus on antud soovitus kasutada hoonete kavandamisel vastavaid ehituslikke võtteid. Nimetatud meetet võib pidada piisavaks, tagamaks vajalike normtasemete täitmist. Lisaks on Ringtee tänava liiklusest tuleneva müra leevendamiseks Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maa Ringtee tänava äärde, mis võimaldab vajadusel kaitserajatiste (nt müratõkked) rajamist. Müratõkete vajadus tuleb kindlaks teha ning tõkked kavandada maantee rekonstrueerimise edasise projekteerimise käigus.

Lisameetmena on soovitatav võimalusel kavandada müra levikut tõkestavad hoonemahud ka arenguala 8 korterelamumaa (arenguala 5)-poolsesse külge. Haljastuse kasutamisel müra tõkestajana tasub silmas pidada, et lehtpuude efektiivsus on talveperioodil minimaalne.

Tänavamüra

Linnakeskkonnas ületab liikluse müra tase sageli lubatud norme ka tänava ääres paiknevate hoonete tänavapoolse küljel (Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 1531/11, valminud 16.04.2012). Ränilinna linnaosas võivad suhteliselt suurema liikluskõormusega tänavateks kujuneda eelkõige üldplaneeringuga kavandatavad jaotustänavad. Võimalike müraprobleemide ennetamiseks on soovitatav jaotustänavate ääres paiknevate eluhoonete rajamisel kasutada ehituslikke võtteid, mis tagavad hoonete tänavapoolse külje piisava helipidavuse. Lisaks saab müraprobleeme leevendada tänavakatete kvaliteedi tagamisega, sõidukiiruse piiramisega, raskeveokite liikumise piiramisega. Kaudselt toimib leevendava meetmena ka kergliiklusteede olemasolu ning hea ühistranspordisüsteem. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on kavandatud kergliiklejatele liikumisvõimaluste rajamine kõigile üldplaneeringuga kavandatud tänavatele ning antud soovitus ühistranspordi korraldamiseks.

Tänavaliiklusest tuleneva müra leevendamiseks ei ole soovitatav kasutada hoonestuse paigutamist tänavast eemale või otsaga (lühem, enamasti sissepääsuta ja akendeta külge) tänava poole, kuna sellised lahendused võivad mõjuda linnaruumiliselt halvasti. Jalakäijasoõbralik ja inimõõtmeline linnaruum eeldab üldjuhul tänava ääristamist hoonetega ning visuaalset dialoogi tänavakõndija ja hoone fassaadi (aknad) vahel. See loob turvalisuse tunnet ning tõstab eeldatavalt tänava kasutatavust jalakäijate ja ratturite poolt, luues neile meeldivama keskkonna.

Seoses Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega kaasnevad liiklusintensiivsuse (sellest tulenevalt mh mürataseme) muudatused ka väljaspool linnaosa, vt ptk 4.2.2. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisest tingitud liiklusintensiivsuse kasv ei ületa Stratum OÜ poolt koostatud liikluskõormuste analüüsi³⁴ põhjal varasemate strateegiliste

³⁴ Stratum OÜ, 2011: Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lisa nr 4

dokumentidega (Tartu linna üldplaneering, riigimaanteede rekonstrueerimisprojektid³⁵) kavandatud liikluslahenduste võimalusi, kui täidetakse samas analüüsis ning ka Ränlinna linnaosa üldplaneeringus välja toodud eeldused. Äsjanimetatud varasemate strateegiliste dokumentide koostamisel on hinnatud ka kaasnevaid keskkonnamõtjusi. Kuna tegemist on sarnase või suurema täpsusastmega dokumentidega, võrreldes käesolevas töös kasutatava ehk üldplaneeringu täpsusastmega, on antud aruande koostajad seisukohal, et mõjusid on hinnatud ning leevendavad meetmed ette nähtud piisavas täpsuses. Oluline on siiski, et kohalik omavalitsus jälgiks pidevalt liiklusolude kujunemist ning tagaks linnaliikluse maksimaalse sujuvuse liikluskorralduslike võtetega. Kohaliku omavalitsuse kohustuseks on samuti Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava³⁶ järgimine, sh elanikkonna teavitamine võtetest, mida nad ise saavad rakendada müra tekke ja leviku vähendamiseks, lisaks kohaliku omavalitsuse poolt rakendatavatele meetmetele. Üheks suuremaks muudatusest Tartu linna liikluskorralduses, mis on Ränlinna linnaosa üldplaneeringu elluviimise eelduseks, on Raudtee tänava rekonstrueerimine jaotustänavana vähemalt kuni Aardla-Raudtee-Soinaste ristmikuni. Nimetatud muudatus on küll kavandatud juba Tartu linna kehtivas üldplaneeringus, kuid kujunevast olukorrast täpsema pildi saamiseks on soovitatav rekonstrueerimisprojekti koostamise etapis viia läbi müra modelleerimine, arvestades nii mootorsõidukiliiklusest kui raudteeliiklusest tuleneva müraga. Modelleerimistulemused annavad aluse hinnata müratõkkeseinte rajamise vajadust, paigutust, ulatust ja mõõtmeid.

Raudteemüra

Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga on raudtee-äärsetele aladele kavandatud müra suhtes vähem tundlik maakasutus: kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa maa-ala, lisaks raudtee kaitsevööndi ulatuses kaitsehaljastuse maa. Hoonestuse paigutamise põhimõtete väljatöötamisel üldplaneeringus on arvestatud, et raudtee-äärsete alade hoonestus toimiks mürabarjäärina raudtee ja elamualade vahel. Haljasala maa-ala, mis paikneb raudtee ääres, on kavandatud säilitatavaks rohealaks kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga. Alal on lehtpuudest moodustuv kõrghaljastus, mis piirab müra levikut eelkõige suveperioodil, kui puud on lehes. Kõigile Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud haljasala maadele on ette nähtud rekreatiivne kasutus, üldplaneeringu kaardil on näidatud võimaliku terviseraja kulgemine. Soovitatav on kavandada puhkealad, mänquväljakud ning ka terviserada raudteest eemale jäävasse haljasala maa osasse, tagamaks paremaid tingimusi puhkevõimaluste kasutajatele.

Raudteemüra olulisust on käsitletud ka Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi koostamisel (vt täpset viidet eespool, tänavamüra teema alt). Strateegilise mürakaardi seletuskirjas mõeldakse kokkuvõtvalt, et linnas tervikuna on raudteemüra vähem probleemne, arvestades mürast mõjutatud inimeste koguarvu. Samas nõnditakse, et raudteekoridori vahetus läheduses on tegemist märgatava häiringuallikaga. Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi seletuskirja kohaselt tuleks perspektiivis hinnata müratõkkeseinte rajamise vajadust (lähtudes raudtee liikluskoormustest ja ka linnasisesest sõidukiirusest) ja otstarbekust kogu linnasisese raudteekoridori ulatuses ning raudteemüraga kokkupuute vähendamise meetmeid tuleb täpsemalt käsitleda linna müra vähendamise tegevuskavas.

³⁵ Tartu linna üldplaneering, kehtestatud 06.10.2005 Tartu Linnavolikogu määrusega nr 125: E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Tartu ümbersõidu tehniline projekt, 2008; T-3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee (km 137,0-159,3) tehniline projekt, 2008

³⁶ OÜ Hendrikson & Ko, 2013

Seoses raudtee infrastruktuuri valdaja kavatsusega rajada Ränlinna linnaosaga piirnevale Tartu-Valga raudteele lisa-rööpapaar ning tõsta rongide sõidukiirus 160 km/h, võib eeldada raudteeliiklusest põhjustatud müratasemete tõusu ning häiringu sagenemist ajas. See võib eelkõige tuleneda suuremast sõidukiirusest ning võimalikust liikluse tihenemisest raudteel. Ränlinna linnaosa vabade alade hoonestamise ning raudtee infrastruktuuri valdaja kavatsustega tuleb arvestada linna müra vähendamise tegevuskava täiendamisel, määratledes leevendavate meetmete rakendamise vajaduse, meetmete iseloomu ning rakendamise korra muuhulgas Ränlinna linnaosas. [Jooksvalt on oluline olemasoleva Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava järgimine.](#)

Koondhinnang: Ränlinna linnaosa üldplaneeringu lahenduses on maakasutuse juhtotstarvete kavandamisel arvestatud võimalike müraprobleemidega ning kasutatud sobivat maakasutuse juhtotstarvete paigutust. Lisaks takistavad müra levikut hooned ja haljastus, mille paigutamisel ja orienteerimisel on valdavalt silmas peetud müra leviku tõkestamise vajadust. Norme ületavat müra võib siiski esineda raudteeäärse haljasala maal ning üldplaneeringuga kavandatud jaotustänavate äärde kavandatud hoonestuse tänavapoolsel küljel. Võimaliku negatiivse mõju ennetamiseks ja leevendamiseks on soovitatav haljasala maale kavandatud rekreatiivsed rajatised paigutada raudteest kaugemale jäävasse osasse, jaotustänavaga äärde hoonestuse rajamisel kasutada helipidavust tõstvad ehituslikke võtteid ning vastavat liikluskorraldust ja teede hooldust. Raudtee infrastruktuuri valdaja tulevikuplaanidest tuleneva võimaliku täiendava mürahäiringu ennetamiseks tuleb Ränlinna linnaosa vabade alade hoonestamise ning raudtee infrastruktuuri valdaja tulevikuplaanidega arvestada Tartu linna müra vähendamise tegevuskava täiendamisel. Raudtee tänava rekonstrueerimisel kujunevast olukorrast, sh väljaspool Ränlinna linnaosa üldplaneeringu ala, täpsema pildi saamiseks on soovitatav rekonstrueerimisprojekti koostamise etapis viia läbi müra modelleerimine, arvestades nii mootorsõidukiliiklusest kui raudteeliiklusest tuleneva müraga. Modelleerimistulemused annavad aluse hinnata müratõkkeseinte rajamise vajadust, paigutust, ulatust ja mõõtmeid.

4.4.2 Välisõhu kvaliteet

Tartu linna keskkonna arengukava andmetel on peamiseks õhusaaste allikateks Tartu linnas transport ja talvisel perioodil hoonete kütmine. Tööstusliku iseloomuga allikad ei ole teostatud mõõtmiste andmetel üldises saastekoormuses eristatavad.

Liikluses tekkiv õhusaastekoormus sõltub sõidukite arvust, nende tehnilisest seisukorrast, kasutatavast kütusest, keskmisest kiirusest ning liikluse sujuvusest. Liiklussaaste keskkonnamõju hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on need kehtestatud keskkonnaministri 8.07.2011 määrusega nr 43 „Välisõhu saastatuse taseme piir- ja sihtväärtused, saasteaine sisalduse muud piirnormid ning nende saavutamise tähtsajad“.

Ränlinna piirkonnas on olulisemateks liiklussoonteks ning seega ka õhusaaste allikateks Ringtee ja Aardla tänavad. Nimetatud tänavatelt tulenevat (sh Aardla tänav Ränlinna linnaosa üldplaneeringu planeeringualaga piirnevas lõigus) õhusaaste koormust ning võimalikku mõju inimese tervisele on hinnatud Tartu übersõidu KMH raames (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 866/06, aruanne heaks kiidetud 16.08.2007). Hajumisarvutuste tulemuste kohaselt tekivad maksimumid Ringtee tänava ja Riia tänava ristmikul ning Valga raudtee viadukti piirkonnas, kuid piirväärtusi ei ületata ka neis punktides. KMH eksperdid järeldavad, et olulist negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne ning toovad välja, et arvestades üldist liikluskoormuse suurenemist olukord võrreldes praegusega

järk-järgult halveneb, kuid ei ületa siiski piirnorme. Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga on Ringtee tänava äärsetele aladele kavandatud liiklust korraldava ja teenindava ehitise ning kaitsehaljastuse maa, järgneb kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa võõnd. Kavandatud elamu-otstarbelised alad jäävad Ringtee tänavast eemale. Lisaks puhuvad tuuled selles piirkonnas valdavalt lõuna- ja läänekaartest, mis hajutab õhusaastet Ränlinna aladelt pigem eemale.

Eestis toimub välisõhu kvaliteedi seire riiklikul tasandil 3 taustajaamas ja 4 linnajaamas, sh Tartus. Ülevaade 2011. aasta seiretulemustest ning valdavad trendid on esitatud Eesti Keskkonnauuringute Keskuse Kesklabori ülevaates „Välisõhu seire linnades 2011“. Ülevaate kohaselt on süsinikoksiidi, vääveldioksiidi ja lämmastikdioksiidi tasemed kõikjal madalad. Peamiseks probleemiks linnaõhus on peente osakeste tase, mille sisaldus sissehingatavas õhus on inimeste seisukohast kõige ohtlikum. Kui teiste ühendite puhul räägitakse minimaalsetest kontsentratsioonidest, mis riski ei kujuta, siis erinevad uuringud ja Euroopa Komisjoni seisukoht näitavad, et peente osakeste puhul ei ole olemas vähimat ilma mingisuguse riskita saastaset. Tolmu sisaldust välisõhus põhjustab lisaks liiklusele puidukütte kasutamine. Sellest tulenevalt võib täheldada peente osakeste tasemete hooajalist tõusu asumites, kus valdavaks kütteviisiks on ahjuküte. Aastakeskmise peente osakeste sisaldus linnaõhus on siiski oluliselt langenud ning jääb selgelt normi piiresse, ka registreeritud maksimumid on märgatavalt kahanenud.

Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga ei kavandata teadaolevalt uusi olulisi õhusaaste allikaid. Üldplaneeringuga on loodud võimalused liitumiseks linna keskküttevõrguga ning võib eeldada, et see kujuneb peamiseks kütteviisiks. Seega ei tohiks Ränlinna linnaosa üldplaneeringu ellurakendumisel kaasneda puiduküttest tulenevat õhusaastetaseme tõusu linnaosas talvisel hooajal. Linnaosa-sisene liikluskoormus jääb eeldatavalt ligikaudu Tartu linnakeskonna tavatasemele ning sellest tulenev õhusaaste ei kujuta olulist ohtu tervisele. Seoses Ränlinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega kaasnevad liiklusintensiivsuse muudatused ka väljaspool linnaosa, vt ptk 4.2.2. Ränlinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisest tingitud liiklusintensiivsuse kasv ei ületa Stratum OÜ poolt koostatud liiklusmõtjude analüüsi³⁷ põhjal varasemate strateegiliste dokumentidega (Tartu linna üldplaneering, riigimaanteede rekonstrueerimisprojektid³⁸) kavandatud liikluslahenduste võimalusi, kui eeldetakse samas analüüsis ning ka Ränlinna linnaosa üldplaneeringus välja toodud eeldused. Äsjanimetatud varasemate strateegiliste dokumentide koostamisel on hinnatud ka kaasnevaid keskkonnamõtjuid. Kuna tegemist on sarnase või suurema täpsusastmega dokumentidega, võrreldes käesolevas töös kasutatava ehk üldplaneeringu täpsusastmega, on antud aruande koostajad seisukohal, et mõjusid on hinnatud ning leevendavad meetmed ette nähtud piisavas täpsuses. Oluline on siiski, et kohalik omavalitsus jälgiks pidevalt liiklusolude kujunemist ning tagaks linnaliikluse maksimaalse sujuvuse liikluskorralduslike võtetega.

Koondhinnang: Eeldatavalt ei kaasne Ränlinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega norme ületavat õhusaastetaseme tõusu. Ka Ringtee tänava äärsetel aladel jäävad saastetasemed eeldatavalt normide piiresse. Leevendava meetmena on üldplaneeringulahenduses rakendatud erineva tundlikkusega maakasutuse juhtotstarvete paigutamist selliselt, et tundlikumad alad (elamu- ja üldkasutatava maa alad) jäävad Ringtee tänavast eemale. Oluline on siiski, et kohalik omavalitsus jälgiks pidevalt liiklusolude kujunemist ning tagaks linnaliikluse maksimaalse sujuvuse liikluskorralduslike võtetega.

³⁷ Stratum OÜ. 2011: Ränlinna linnaosa üldplaneeringu lisa nr 4

³⁸ Tartu linna üldplaneering, kehtestatud 06.10.2005 Tartu Linnavolikogu määrusega nr 125; E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Tartu ümbersõidu tehniline projekt, 2008; T-3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee (km 137,0-159,3) tehniline projekt, 2008

4.5. Kultuurilised mõjud

Käesoleval juhul käsitletakse kultuuriliste mõjudena mõju kultuurimälestistele, pärandkultuuri objektidele ning miljööväärtuse säilimisele.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringualal ei paikne mälestisi ega pärandkultuuri objekte. Samuti puudub alal miljööväärtus Tartu linna kehtiva üldplaneeringu põhjal. *Seega võib eeldada, et Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist mõju kultuurilooliselt väärtuslikele objektidele ja aladele.*

4.6 Mõjude iseloom ja omavahelised seosed

Käesoleva KSH objektiks on Ränilinna linnaosa üldplaneering, mis on oma iseloomult pika ajaperspektiiviga strateegiline arengudokument. Ka üldplaneeringuga kavandatavate tegevuste elluviimine toimub üldjuhul pika ajaperioodi, st aastakümnete jooksul. Seega võib eeldada, et üldplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on üldjuhul samuti pikaajalise iseloomuga ning avalduvad järk-järgult, vastavalt toimuvatele arengutele.

Üldplaneeringuga kavandatakse üldised ruumilised arengusuunad ning pannakse paika üldised tingimused. Seetõttu saab ka kaasnevaid mõjusid hinnata üldisel tasandil. Täpsed keskkonnatingimused igas asukohas selguvad järgnevate etappide käigus (detailplaneering, ehitusprojekt) ning vajalikud meetmed inimeste tervise ning looduskeskkonna kaitseks esitatakse täpsemate tingimuste selgumisel. Üldplaneeringu koostamise etapis toimuva mõjude hindamise eesmärk saab olla järgnevates etappides eeldatavalt olulistele asjaoludele tähelepanu juhtimine, üldplaneeringus vajadusel mõjude hindamise ettepanekute alusel vastavate üldtingimuste sõnastamine. Seega võib öelda, et käesoleval juhul, mil KSH objektiks on üldplaneering, on tegemist kaudsete mõjudega.

Erinevad keskkonnamõju valdkonnad ning keskkonnakomponentide toimimine on omavahel tihedalt seotud, teatud mõju avaldumine ühes valdkonnas mõjutab suure tõenäosusega ka teisi valdkondi. Käesoleva KSH aruande koostamisel on peetud silmas vajadust tagada tasakaal erinevate keskkonnakomponentide vahel ning vältida või leevendada omavahelises koosmõjus tugevnevaid negatiivseid mõjusid.

5. Leevendavad meetmed ja seire vajadus

Mõtjude hindamisel oli aluseks Ränilinna linnaosa üldplaneeringu avalikustatud eskiislahendus. Käesolev keskkonnamõtjude strateegilise hindamise protsess on läbi viidud paralleelselt Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse täiendamisega, mistõttu mõjude hindamise käigus selgunud soovitusel on osaliselt olnud võimalik nõ jooksvalt planeeringulahendusse sisse viia. Siinkohal on toodud ülevaade mõjude hindamise käigus antud soovitustest, sõltumata sellest, kas nendega on planeeringulahenduses selle täiendamise käigus juba arvestatud või mitte. Soovitused jagunevad sisult kaheks: esiteks, leevendavad meetmed ehk ettepanekud planeeringulahenduse täiendamiseks, eesmärgiga vältida või vähendada võimalikke negatiivseid mõjusid. Teiseks, soovitusel, mida järgida edasises tegevuses (planeerimisel, projekteerimisel, ehitamisel, kasutamisel/haldamisel), eesmärgiga saavutada võimalikult head lahendused.

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.
- b) [Tartu linna ja Ülenurme valla piirile kavandatava rohekoridori laius peaks, selleks et see saaks täita ka loodusliku mitmekesisuse säilitamise funktsiooni, olema vähemalt 50 m.](#)
- c) Kasutamaks Ränilinna kui sisuliselt nullist üles ehitatava linnaosa potentsiaali rakendada kaasaegseid ja innovaatilisi lahendusi, on soovitatav lisada üldplaneeringusse tingimus, mille kohaselt kõvakattelistel aladel 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 sademeveet.
- d) Vältimaks liigselt reostunud sademevee sattumist pinnasesse või ühiskanalizatsioonisüsteemi, 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).
- e) 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).
- f) 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.
- g) Ränilinna linnaosa üldplaneeringus on soovitatav seada tingimuseks, et keskväljaku piirkonna lahendamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss. Konkursi korraldamine on vajalik, tagamaks visuaalselt kvaliteetsemat lahendust.

- h) Tõkestamiseks liiklusrütmiga 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.
- i) 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.
- j) Ränilinna linnaosa üldplaneeringus kavandatud mahus välja arendamise üheks eelduseks on Raudtee tänava rekonstrueerimine vähemalt kuni Aardla-Raudtee-Soinaste ristmikuni. Raudtee tänava rekonstrueerimine on kavandatud juba Tartu linna üldplaneeringuga, kus on hinnatud ka kaasnevaid mõjusid ning nähtud ette leevendavad meetmed, kuid kujunevast olukorrast täpsema pildi saamiseks on soovitatav rekonstrueerimisprojekti koostamise etapis viia läbi müra modelleerimine, arvestades nii mootorsõidukiliiklusest kui raudteeliiklusest tuleneva müraga. Modelleerimistulemused annavad aluse hinnata müratõkkeseinte rajamise vajadust, paigutust, ulatust ja mõõtmekõrgust.
- k) 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.
- l) 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.
- m) Seoses ohtlike veostega raudteel ning raudtee mõjuala ulatusega tuleb tanklate vmt objektide kavandamisel Ränilinna üldplaneeringualale, millega võivad kaasnedä 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.

Soovitused edasiseks tegevuseks:

- a) Arendusalade ja teiste detailplaneeringute ning projektide koostamisel tagada terviklikud linnaruumilised lahendused, inimõõtmelisus, hea visuaalne üldilme, visuaalne ja funktsionaalne loogilisus.
- b) Haljastuses kasutada mitmekesiseid elupaiku võimaldavaid lahendusi ning kombineerida tugeva inimkontrolliga haljasalaid sellistega, kus looduslikud protsessid saavad omasoodu kujuneda.
- c) Arendada arendusalad välja loogilises järjestuses.
- d) Kujundada jalakäija- ja jalgratturisõbralikud lahendused, et maksimaalselt vähendada liikumist mootorsõidukiga.
- e) Lisaks avalikele puhkamisvõimalustele kasutada korterelamualadel lahendusi, mis loovad majaanikele mõeldud puhkamisvõimalusi.
- 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 vähemkaidav osa kujundada kaguematesse osadesse, kus vastavalt toimub ka hooldus harvem, esindatud on haljastuse erinevad rinded ning võimalik on nõ metsiku nurga kujunemine.³⁹

- g) Ränlinna 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 Ränlinna linnaosas.
- h) Juhul, kui Ränlinna lisanduv elanikkond tuleb peamiselt väljastpoolt Tartu linna (st linna sisserände arvelt), tuleb kohalikul omavalitsusel tõenäoliselt arvestada vajadusega rajada kavandatust enam uusi lasteaia- ning koolikohti.
- i) Põhjalikud soovitusel turvalise linnaruumi kujundamiseks on toodud ptk 4.2.5.
- 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.

Planeeringulahenduse elluviimise käigus on oluline järgida planeeringus sätestatud tingimusi, samuti kehtestatud norme ja keskkonnanõudeid, aga ka olemasolevaid arengu- ja tegevuskavasid.

Seire

Planeeringuga kavandatud tegevuste reaalse keskkonnamõtju hindamiseks on vajalik perioodiliselt läbi viia keskkonnakomponentide kvaliteedi seire. Seiremeetmete rakendamiseks vajalike kulutuste vähendamiseks on otstarbekas rakendada seireprogrammi 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.

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.

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.

Infoallikaks elanike rahulolu kohta oma elukeskkonnaga on vastavate küsitluste läbiviimine.

³⁹ „Elurikas linn“, M. Uustal, P. Kuldna, K. Peterson, 2010

Kokkuvõte

Käesolev keskkonnamõtju strateegilise hindamise aruanne on koostatud Ränilinna linnaosa üldplaneeringule. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasoleva ja kavandatava elu- ja ärikeskkonna. Üldplaneeringuga kavandatakse muuhulgas linnaosa ühiskondlik keskus ning maa-alad spordisaali ja täiendava lasteaia ehitamiseks. Keskkonnamõtjude hindamise käigus koostatud hinnangulise arvutuskäigu kohaselt (vt lisa 2) loob Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahendus eeldused ligikaudu 950 kuni 1250 elaniku lisandumiseks planeeringualale.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamisel on tuginetud varasemalt koostatud maakondlikele ja kohalikele planeerimisdokumentidele, kasutades neid alusinformatsioonina ning vajadusel täpsustades varasemalt välja töötatud lahendusi. Ülevaade üldplaneeringu seostest teiste planeerimisdokumentidega on toodud ptk 1.3.

Käesoleva keskkonnamõtju strateegilise hindamise läbiviimise käigus on tutvutud olemasoleva olukorraga (vt ülevaade ptk 2), sh käidud koha peal ning kogutud täiendavat informatsiooni kohalikul omavalitsuselt. Mõtjude hindamise käigus on võrreldud alternatiivseid arenguvõimalusi planeeringualal, sh käsitletud arengut juhul, kui säilib olemasolev olukord (vt ptk 3). Võrreldud alternatiivsed arenguvõimalused kujundati välja alale varasemate planeeringutega kavandatu põhjal. Võrdlemise tulemusena osutus sobivaimaks variantiks kompromissvariant C, mis võimaldab mitmekesist kasutust, piirates samas intensiivsust korruselisusega (vt ptk 3.3). Kuna võrdluse tulemusena osutus sobivaimaks variant, mis põhines avalikustamisele suunatud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahendusel, siis puudus vajadus võrdlustulemuste põhjal planeeringulahenduse täiendamiseks.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamisel tugineti valdavalt heakskiidetud KSH programmile. Mõtjude hindamise tulemusena selgus, et kohalikul tasandil ei kaasne Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega eeldatavalt olulist negatiivset mõju. Haridusteenuste kättesaadavuse tagamiseks tuleb jälgida linnaosasse juurde tuleva elanikkonna päritolu (kas tullakse Tartu teistest piirkondadest või väljastpoolt linna) ja vanuselist jaotust ning vajadusel kavandada vajalike lasteaia- ja koolikohtade rajamine. Tartu linna kui terviku tasandil kaasneb Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega eeldatavalt oluline negatiivne mõju seoses kavandatavate arengute liigse intensiivsusega, mis Tartu linna mastaabis tõenäoliselt nõrgestab kesklinna piirkonna positsiooni. Kesklinna piirkonna positsioon Tartu linnas on viimastel aastakümnetel toimunud ruumiliste arengute tulemusena niigi nõrgestatud, samas soovib linn oma arengudokumentide kohaselt funktsioonide ruumilist hajumist piirata. Negatiivset mõju on võimalik leevendada linna kui terviku kontekstis proportsionaalsema planeeringulahenduse väljatöötamisega.

Ränilinna linnaosa kavandatav rohevõrgustik toimib peamiselt linnaelanikele puhkevõimalusi pakkuvana. Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on Ränilinna linnaosa alad märgitud soovitava linna laienemise suunana. Haljastuses kasutatavate liikide valik on soovitatav määratleda projekti staadiumis, järgides ptk 4.1.2 toodud soovitusi. Linnalises keskkonnas on sobilik olme- ja sademeveete kanaliseerimine ja suunamine ühis-süsteemidesse. Eeldatavalt ei kaasne lisanduva koormusega ülekoormuse ohtu Tartu linna reoveepuhastis. Suurematelt parklaaladelt ning tööstusaladelt kogutav sademevesi tuleb enne kanalisatsiooni suunamist puhastada. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud olme- ja sademeveekanalisatsiooni lahendused on realiseeritavad peale eesvooludeks kavandatud torustike rajamist. Üldplaneeringu elluviimisega kaasneb

eeldatavalt positiivne mõju maastikupildile. Pinnase reostumise oht on välditav üldplaneeringu tingimuste ning kehtivate õigusaktide ja normide järgimisega.

Ränlinna linnaosa üldplaneeringu lahenduses ei ole ette nähtud maaparandussüsteemide kasutamist eesvooludena, mistõttu võib eeldada, et üldplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju maaparandussüsteemidele. Ränlinna linnaosa üldplaneeringu elluviimise eelduseks on Stratum OÜ poolt välja toodud liiklusehituslikud täiendused. Planeeringulahenduse realiseerumisel tuleb linnavalitsuse poolt oluliselt tähelepanu pöörata ühistranspordi korraldusele ning kergliiklusühenduste välja ehitamisele teiste linnaosadega. Seoses ohtlike veoste toimumisega raudteel on soovitatav mitte rajada Ränlinna aladele täiendavaid ohuallikaid ning vajadusel hinnata kaasnevaid mõjusid kumulatiivselt. Ränlinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega luuakse eeldatavalt juurde uusi töökohti, sh teiste linnaosade elanikele. Eeldatavalt kaasneb Ränlinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega pigem positiivne mõju inimese varale, seda seoses piirkonna üldilme paranemisega. Raudteel toimuvatest ohtlikest veostest inimese varale tuleneva riski maandamine on sarnaselt ülejäänud Tartu linnaga reguleeritud kemikaaliseadusega ja raudteeseadusega. Elanikkonna sotsiaalne heaolu on tagatud piisava hulga lasteaia- ning koolikohtade olemasolul, teistes sotsiaalse heaolu valdkondades eeldatavalt puudujääkide tekkimise ohtu ei ole.

Ränlinna linnaosa üldplaneeringu lahendus on funktsioonide jaotuselt loogiline, puhkealad on kavandatud piisavalt. Eeldatavalt kaasneb ka vaadetes positiivne mõju, kui järgitakse üldplaneeringu arhitektuurses kontseptsioonis välja töötatud põhimõtteid. Parima lahenduse leidmiseks on soovitatav keskvaljaku piirkonnas kui ruumiliselt olulisel alal korraldada arhitektuurikonkurss. Käsitledes aga planeeringuala Tartu linna kui terviku kontekstis, võib planeeringulahendust pidada ebaoproportsionaalseks ning linnakeskusega konkureerivaks, eelkõige vajaliku teenindustagamaa suuruse poolest.

Ränlinna linnaosa üldplaneeringu lahenduses on maakasutuse juhtotstarvete kavandamisel arvestatud võimalike müraprobleemidega ning kasutatud sobivat maakasutuse juhtotstarvete paigutust. Lisaks takistavad müra levikut hooned ja haljastus, mille paigutamisel ja orienteerimisel on valdavalt silmas peetud müra leviku tõkestamise vajadust. Norme ületavat müra võib siiski esineda raudteeäärsetel haljasaladel maal ning üldplaneeringuga kavandatud jaotustänavate äärde kavandatud hoonestuse tänavapoolsel küljel, mõju on leevendatav paigutuslike ja ehituslike võtetega. Samuti võib täiendav mürahairing kaasneda raudtee infrastruktuuri valdaja tulevikuplaanide elluviimisega. Häiringu ennetamiseks tuleb Ränlinna linnaosa vabade alade hoonestamise ning raudtee infrastruktuuri valdaja kavatsustega arvestada linna müra vähendamise tegevuskava täiendamisel. Eeldatavalt ei kaasne Ränlinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega norme ületavat õhusaastetaseme tõusu. Ka Ringtee tänava äärsetel aladel jäävad saastetasemed eeldatavalt normide piiresse. Leevendava meetmena on üldplaneeringulahenduses rakendatud erineva tundlikkusega maakasutuse juhtotstarvete paigutamist selliselt, et tundlikumad alad (elamu- ja üldkasutatava maa alad) jäävad Ringtee tänavast eemale. Ränlinna linnaosa üldplaneeringu ellurakendamiseks ei kaasne olulist mõju kultuurilooliselt väärtuslikele objektidele ja aladele.

Üldplaneering on arengudokument, millega kavandatakse maakasutuse arenguid pikas perspektiivis. Kavandatu elluviimine toimub järk-järgult; toimunud muudatuste kestus võib olla erinev, kuid on valdavalt siiski pikaajaline. Seega võib üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid mõjusid lugeda samuti valdavalt pikaajalisteks. Üldplaneeringu alusel ei toimu otsest ehitustegevust ning olemasolev maakasutus ja keskkond võib säilida. Enne reaalsete tegevuste juurde asumist tuleb üldplaneeringu koostamise järgselt koostada detailplaneeringud ja ehitusprojektid, mille raames täpsustatakse oluliselt kavandatavat tegevust ning hinnatakse vajadusel täpsemalt ka kaasnevaid mõjusid

keskkonnale. Sellest tulenevalt on üldplaneeringu elluviimisega kaasnevate mõjude puhul tegemist kaudsete mõjudega.

Käesoleva KSH aruande koostamisel ja menetlusprotsessi läbiviimisel on järgitud *keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadust*, sh avalikkuse kaasamise osas. Aruande koostamine ja menetlus on toimunud paralleelselt üldplaneeringu lahenduse väljatöötamise ning planeeringu menetlusprotsessiga. Keskkonnamõtju strateegilise hindamise aruande koostamisel ei ole ilmnunud erilisi raskusi.

Keskkonnakomponentide kvaliteedi seiramisel on otstarbekas ühildada tegevus toimiva riikliku seireprogrammiga. Linna üldiste ruumilise arengu suundade kaasajastamiseks on oluline üldplaneeringute seadusekohane regulaarne ülevaatus ning linna erinevaid osasid käsitlevate üldplaneeringu tasandi planeeringute omavaheline sisuline kooskõla. Täpsema ülevaate seiremeetmetest annab ptk 5.

LISAD

Lisa 1 KSH programm



Ränilinna linnaosa üldplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise programm

OÜ Hendrikson & Ko

Töö nr 1553/11
Juhtekspert Pille Metspalu

Tartu 2012

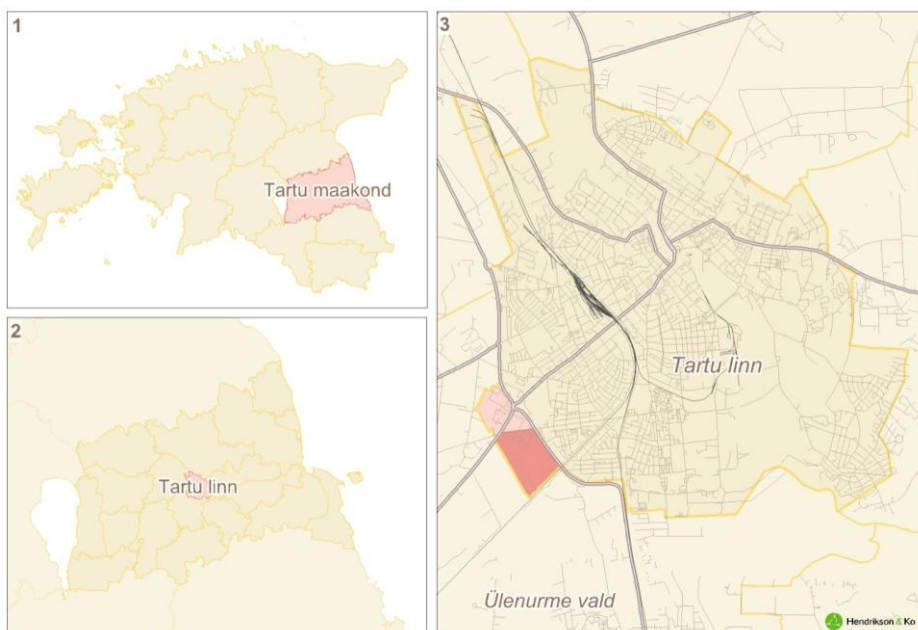
Sisukord

1. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ULATUS	64
2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEV KESKKONNAMÕJU	65
3. KSH HUVIGRUPID	66
4. KSH TULEMUSTE AVALIKUSTAMISE AJAKAVA	67
5. PROGRAMMI KOOSTANUD EKSPERDI JA STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI KOOSTAJA ANDMED	68
6. PROJEKTIGA SEOTUD OLEVATE PÄDEVATE ASUTUSTE SEISUKOHAD NING ÜLEVAADE KSH PROGRAMMI AVALIKUSTAMISEST	68
LISAD71	
LISA 1. KSH ALGATAMISE OTSUS	72
LISA 2. KSH PROGRAMMI EELNÕULE LAEKUNUD SEISUKOHAD	76
LISA 3. KSH PROGRAMMI AVALIKUSTAMISEST TEAVITAMINE	81
LISA 4. KSH PROGRAMMI KOHTA AVALIKUSTAMISE AJAL SAABUNUD ETTEPANEKUD JA VASTUVÄITED	90
LISA 5. KSH PROGRAMMI AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL JA OSALEJATE NIMEKIRI	93
LISA 6. KSH PROGRAMMI HEAKSIIHMINE	95

1. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise ulatus

Keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (KSH) teostatakse Ränilinna linnaosa üldplaneeringule. Üldplaneeringu koostamine ja KSH algatati 17.03.2011 Tartu Linnavolikogu otsusega nr 170. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eesmärgiks on linnaosale mitmekesisemate funktsioonide määramine ning linnaosale ühiskondliku keskuse, spordihalli ja ühiskondlikult kasutatava hoone ehitamise võimaldamine. Üldplaneeringuga kujundatakse Ränilinna linnaosa ruumilise arengu põhimõtted, tehakse ettepanek maa-alade tsooneerimiseks, määratakse maade üldised kasutamise- ja ehitustingimused, detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud ning kavandatakse teiste planeerimisseadusest tulenevate eesmärkide täitmine. Keskkonnamõtjude hindamise eesmärk on hinnata võimalikke mõjusid keskkonnale, mis võivad kaasneda koostatava üldplaneeringu elluviimisega ning analüüsida kavandatava maakasutuse alternatiive.

Strateegilise planeerimisdokumentiga hõlmata ala paikneb Ränilinna linnaosas Tartu linnas. Ränilinna linnaosa asub Tartu linna edelaosas, piirnedes linnapiiri, Ringtee tänavaga ning Tartu-Valga raudteega. Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga on hõlmatud suurem osa, kuid mitte kogu Ränilinna linnaosa (skeem 1). Planeeringualast välja jääb osa Ränilinna linnaosast on valdavalt hoonestatud ega vaja üldplaneeringu tasandil arengu kavandamist. Planeeringuala piirides on Ränilinn enamjaolt hoonestamata ning ei ole välja kujunenud ühtset krundi- ja teedestruktuuri. Tihedamalt on hoonestatud vaid Aardla tänav poolne ala, kus Aardla tänav ja Ringtee ristmiku kõrvale jääb kaubanduskeskus, millest tagapool paiknevad korruselamud, ridaelamud, garaažidegrupp ja lasteaed Hellik. Ülejäänud alal paiknevad hajutatult vähesed üksikelamud.



Skeem 1: Ränilinna linnaosa ja planeeringuala paiknemine.

2. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõtju

Keskkonnamõtju strateegilisel hindamisel vaadeldakse üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid mõjusid keskkonnale, et maksimaalselt tagada laiemate keskkonnaaspektide arvestamine üldplaneeringu lahenduses. Mõjusid hinnatakse planeeringulahenduse täpsusastmest lähtuvalt. Hindamise käigus täpsustatakse võimaliku mõju iseloom ja ulatus järgmiste keskkonnakomponentide lõikes:

1. Looduskeskkond
 - geoloogiline ehitus;
 - maastik;
 - veestik;
 - taimkate;
 - loomastik;
2. Tehiskeskkond
 - tehniline infrastruktuur;
 - maakasutus;
 - liikluskorraldus;
3. Sotsiaalne keskkond
 - sotsiaalne infrastruktuur;
 - visuaalne mõju;
 - inimese tervis (müra, õhusaaste);
 - inimese vara.

Kuna planeeringualale ei jää kaitstavaid loodusobjekte, sh Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid ega mälestisi, võib eeldada, et planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne mõju nimetatud valdkondadele.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamise käigus on selgunud järgmised aspektid, mis eeldatavasti vajavad eritähelepanu ka keskkonnamõtju strateegilisel hindamisel:

- majanduslikud mõjud, sh mõju tööhõivele ja maakasutuse ökonomikale;
- sotsiaalsed mõjud, sh võimalike pakutavate teenuste mõju kohalikule kogukonnale;
- kultuurilised mõjud;
- mõju sotsiaalsele sidususele;
- mõju rohevõrgustiku toimimisele;
- mõju turvalisusele;
- mõju liikluskorraldusele;
- tootmisterritooriumilt mitte väljuva olulise keskkonnamõtjuga tootmise mõju keskkonnakomponentidele, juhul kui planeeringulahendus võimaldab tootmistegevust;
- erineva iseloomuga äri- ja tootmistegevuse (sh eriti suure riskiohuga objektide, juhul kui planeeringulahendus nende kavandamist võimaldab) mõjud linnakeskkonnale;
- tehismaastiku (nagu veekogud, kelgumäed jmt) loomise mõjud erinevatele keskkonnakomponentidele;
- haljastamiseks soovituslike puuliikide kasutamise mõju keskkonnakomponentidele;
- maakasutuse intensiivsuse mõju keskkonnakomponentidele;
- erineva iseloomuga linnakeskkonna mõju vaadete kujunemisele;
- raudteest tulenevate võimalike ohtude (nt ohtlike ainete transport) mõju keskkonnakomponentidele.

Mõjude hindamisel lähtutakse nii keskkonnamõjude lähenedesest (üldplaneeringu elluviimise mõju keskkonnale) kui ka hinnatakse keskkonnast enesest tulenevaid mõjusid. Hindamisel kasutatakse keskkonnamõju hindamise üldist metoodikat, valides ning täpsustades töö käigus sobivaimad hindamismeetodeid vastavalt kerkivale vajadusele (eeldatavalt kasutatavad hindamismatriksid, võtmetegurite kaalumise jne). Hindamisel arvestatakse ka väljastpoolt planeeringuala tulenevate oluliste mõjudega ning mõjude kumuleerumisega.

Planeeringulahenduse alternatiividena käsitletakse maakasutuse erinevaid arengusuundi ja võimalikke alternatiivvariante, sh kavandatavat hoonestustihedust ning sellest tulenevat võimalikku mõju maakasutuse intensiivsusele. Võrreldakse kolme alternatiivset stsenaariumi:

4. variant A: madal intensiivsus ja tihedus;
5. variant B: kõrge intensiivsus ja tihedus;
6. variant C: kompromissvariant.

Variant A tähendab stsenaariumi, mille korral planeeringualal on valdavaks maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa, sh peamiselt mahus pere- ja ridaelamumaa, valdavaks hoonestuse kõrguseks kuni 2 korrust.

Variant B tähendab stsenaariumi, mille korral planeeringualal on valdavaks maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa, hoonestuse kõrguseks on 2-8, valdavalt 4-6 korrust.

Variant C tähendab stsenaariumi, mille korral elamumaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtfunktsioone on kombineeritud, hoonestuse kõrguseks on valdavalt kuni 3 korrust.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes kirjeldatakse loodus-, tehis- ja sotsiaal-majanduslikule keskkonnale avaldatava otsese ja kaudse, negatiivse ja positiivse mõju iseloomu, suurus, ulatust, esinemise tõenäosust ja kestvust. Hindamise tulemusena tehakse ettepanekud negatiivse mõju vältimiseks ja/või leevendavate meetmete kasutamiseks kavandatava tegevuse elluviimisel. Töö käigus täpsustatakse ka piiriülese mõju esinemise võimalikkus. Käesoleval ajal ei näe KSH töögrupp ette riigipiiriülese mõju esinemist.

Keskkonnamõju hindamise ja üldplaneeringu koostamise käigus toimub piirkonnaga tutvumine koha peal, kasutatakse olemasolevaid planeeringute, uuringute ja muude allikate materjale. Töö teostamisel võetakse arvesse avalikkuse ettepanekud ning tuuakse välja nendega arvestamise või mitteamvestamise põhjendused.

3. KSH huvigrupid

Isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle strateegilise planeerimisdokumendi vastu, on esialgsel andmetel (KSH programmi koostamise ajal) esitatud alljärgnevas tabelis.

Isik või asutus	Mõju ja/või huvi
Tartu Maavalitsus	Avalike huvide kaitsja maakonna tasandil, ÜP järelevalve teostaja
Tartu Linnavalitsus	Kohaliku arengu edendaja ja tasakaalustatud avalike huvide kaitsja kohalikul tasandil, ÜP algataja, koostaja ja kehtestaja



Isik või asutus	Mõju ja/või huvi
Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon	KSH järelvalvaja huvi ja funktsioon on tagada protsessi vastavus seaduse nõuetele
Ülenurme Vallavalitsus	Kohaliku arengu edendajad ja tasakaalustatud avalike huvide kaitsjad kohalikul tasandil
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (Maanteeameti Lõuna regioon)	Valdkonna arengu edendaja ja tasakaalustatud avalike huvide kaitsja riiklikul tasandil
Keskkonnaministeerium (Maaamet)	Planeeringu kooskõlastaja ehk riigi huvide kaitsja riigile kuuluvate maade osas
Põllumajandusministeerium (Põllumajandusameti Tartu keskus)	Valdkonna arengu edendaja ja tasakaalustatud avalike huvide kaitsja riiklikul tasandil
Sotsiaalministeerium (Terviseameti Lõuna talitus)	Valdkonna arengu edendaja ja tasakaalustatud avalike huvide kaitsja riiklikul tasandil
Siseministeerium (Lõuna-Eesti Päästkeskus)	Päätetegevuse korraldamine ja kriisireguleerimine Jõgeva-, Põlva-, Tartu-, Valga-, Viljandi ja Võrumaal
Eesti Keskkonnaühenduste Koda	Keskkonnakaitse edendamine
Piirkonna elanikud ja laiem avalikkus	On huvitatud maksimaalselt kõrge kvaliteediga keskkonnast
AS EVR Infra	Haldab ja arendab raudteevõrku

KSH käigus asjaolude selgumisel võib mõjutatavate ja/või huvitatud isikute ja asutuste nimekirja täieneda. Huvigruppidega tehakse koostööd vastavalt *planeerimisseaduse* § 16 ja 17-le.

4. KSH tulemuste avalikustamise ajakava

Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise ja selle tulemuste avalikustamise esialgne ajakava on esitatud alljärgnevas tabelis. Ajakavas võib ette tulla muudatusi tulenevalt avaliku protsessi eripäradest.

Strateegilise keskkonnamõtjude hindamise etapp	Eeldatav aeg
KSH algatamine	17.03.2011
KSH programmi koostamine, sh KSH programmi osas seisukohtade küsimine pädevatelt asutustelt	juuli-november 2011
KSH programmi avalik arutelu ja selle eelnev avalik väljapanek (vähemalt 14 päeva). Üldplaneeringu eskiisi avalik arutelu	aprill-mai 2012
KSH programmi heakskiitmine Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni poolt	juuni 2012
KSH aruande koostamine	juuni-august 2012
KSH aruande avalik arutelu ja sellele eelnev avalik väljapanek - ühildatakse planeerimisettepaneku avalikustamisega	august-september 2012
KSH aruande heakskiitmine Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni poolt	oktoober 2012

5. Programmi koostanud eksperdi ja strateegilise planeerimisdokumendi koostaja andmed

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on:

Tartu Linnavalitsus

Raekoda
50089 Tartu
Tartu maakond

KSH aruande ja üldplaneeringu koostaja on:

Hendrikson&Ko OÜ

Raekoja plats 8
51004 Tartu

Töörühm

Üldplaneeringu osakonna juhataja, projektijuht
Planeerimisspetsialist
[Looduskeskkonna spetsialist](#)
Sotsiaal-majandusliku keskkonna spetsialist
Kartograaf

Pille Metspalu
Laura Uibopuu
Triin Brenner
Laura Uibopuu
Ülli Reimets

Töörühma koosseisu võidakse töö käigus vajadusel täiendada.

KSH projektijuht Pille Metspalu omab keskkonnamõtjude strateegilise hindamise õigust (vastavalt Keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §34 lg 3), sest:

- On omandanud kõrghariduse inimgeograafias (sh ruumiline planeerimine ja keskkonnakorraldus) Tartu Ülikoolis. Omab teadusmagistri kraadi inimgeograafias.
- Omab planeerimis- ja arendusalast kogemust alates aastast 1999, planeeringute keskkonnamõtjude strateegilise hindamisega tegelenud alates aastast 2005.
- Õpingud Tartu Ülikoolis sisaldasid planeerimisalast koolitust 40 tunni ulatuses.
- Ekspert tunneb keskkonnamõtjude strateegilise hindamise põhimõtteid, protseduuri ja hindamisega seotud õigusakte.

6. Projektiga seotud olevate pädevate asutuste seisukohad ning ülevaade KSH programmi avalikustamisest

Vastavalt keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 36 lõikele 3 peab keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmi koostamisel sisu osas seisukohta küsima olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust Sotsiaalministeeriumilt, Kultuuriministeeriumilt, Keskkonnaministeeriumilt, Keskkonnaametilt, Kaitseministeeriumilt, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumilt, Siseministeeriumilt ja nende valitsemisalas tegutsevatelt valitsusasutustelt, maavalitsuselt, kohaliku omavalitsuse organilt ning teistelt asjaomastelt asutustelt.

Käesoleva programmi koostamise käigus küsiti seisukohti Tartu Linnavalitsuselt, planeeringuala piirinaabrit Ülenurme Vallavalitsuselt, Tartu Maavalitsuselt, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regionilt, Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas



olevalt Põllumajandusameti Tartu keskuselt, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi valitsemisalas olevalt Maanteeameti Lõuna regioonilt, Siseministeriumi valitsemisalas olevalt Lõuna-Eesti Päästkeskuselt, Sotsiaalministeriumi valitsemisalas olevalt Terviseameti Lõuna talitusest.

Oma seisukohad esitasid Tartu Maavalitsus, Keskkonnaamet, Põllumajandusamet ja Lõuna-Eesti Päästkeskus. Esitatud ettepanekute alusel täiendati käesolevat KSH programmi. Seisukohad on ära toodud KSH programmi lisades (Lisa 2).

Ränilinna üldplaneeringu eskiislahenduse ning KSH programmi avalik väljapanek toimus 23.04-06.05.2012, eskiislahenduse avalik arutelu toimus 18.05.2012 kl 15:00 Tartu Linnavalitsuses. KSH programmi avaliku väljapaneku ajal laekus üks kirjalik seisukoht A. Tiislerilt (vt Lisa 4), milles A. Tiisler viitab vastuoludele KeHJS-ga programmi koostamisel ning programmi avalikustamisest teavitamisel. Järgnevalt on punktadena esitatud A. Tiisleri vastuväited ning KSH programmi koostajate seisukohad:

1. *Vastavalt KeHJS § 36 lg 3 oleks pidanud KSH programmis ära tooma ka planeeringuala kinnistute omanikud kui asjas põhjendatud huvi omavad isikud, kuivõrd koostatava Ränilinna üldplaneeringuga kavandatakse maakasutuseks kehtivast linna üldplaneeringust erinevaid sihtotstarbeid ning kavandatakse suuri ehitusmahtusid.*

KSH programmi koostajad on lähtunud üldplaneeringu täpsusastmest ning käsitletud kohalikke elanikke ühe KSH huvigrupina, toomata eraldi välja kõiki maaomanikke. Üldplaneeringuga kavandatakse maa-alade juhtotstarbed, üldplaneeringu kehtestamisega ei muutu maade sihtotstarbed ning maa-alasid saab kasutada senisel viisil, seega ei muutu üldplaneeringu kehtestamisega otseselt ja koheselt maaomaniku võimalused oma maad kasutada. Maa sihtotstarbe muutmise alusena tuleb koostada detailplaneering.

2. *Vastavalt KeHJS § 37 lg 1 oleks pidanud planeerimisdokumendi koostaja teatama lisaks avalikule teavitamisele ka elektrooniliselt või liht- või tähtkirjaga põhjendatud huvi omavatele isikutele ehk sealhulgas ka Raudtee 110B kinnistu omanikele.*

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu KSH programmi avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitamisel on lähtunud tavapraktikast, mille kohaselt üldplaneeringu täpsusastmes (kui KSH objektiks on üldplaneeringu tasandi planeering) on kõikide maaomanike kirjalik teavitamine ebaotstarbekas. Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 sätestab, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Kõigi maaomanike isiklik kirjalik teavitamine üldplaneeringu (st enamasti kogu valla või linna) tasandil ei vasta eelnimetatud tingimustele. Tartu linnavalitsus on kaalutluse tulemusena otsustanud Ränilinna kui suhteliselt väikese linnaosa puhul erandi tegemise kasuks ning saatnud teavituskirjad maaomanikele üldplaneeringu eskiislahenduse ning KSH programmi avaliku arutelu toimumise kohta (vt Lisa 3).

Üldplaneeringu eskiislahenduse ning KSH programmi avalikul juhiti tähelepanu asjaolule, et KSHs tuleb põhjalikult hinnata elukeskkonda ja kavandatavaga seonduvaid võimalikke muutusi ning käsitleda ka olemasoleva kehtiva üldplaneeringu järgset lahendust. Samuti tehti ettepanek täpsustada KSH programmis teostatavate uuringute ulatust (tuul, müra, õhureostus, sadeveelahendus) ning kajastada eri uuringuid süvitsi, täiendada erinevaid arengustsenaariumeid (sh vähendatud ehitusmahtudega variant) KSH programmis.

KSH programmi koostajad on seisukohal, et kehtiva Tartu linna üldplaneeringu lahenduse elluviimisega kaasnevat mõjusid on piisavalt hinnatud linna üldplaneeringu (kehtestatud

Tartu Linnavalikogu määrusega nr 125 06.10.2005) koostamise käigus, neid tulemusi on võimalik kasutada võrdlusmaterjalina Ränilinna üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilisel hindamisel. Andmed valdavate tuulesuundade ja -kiiruste kohta on kättesaadavad, mistõttu KSH programmi koostajad ei näe vajadust selleteemalise täiendava uuringu läbi viimiseks. Olulisemateks müra- ja õhureostuse allikateks Ränilinna üldplaneeringu alal, sh ka peale üldplaneeringu lahenduse elluviimist (arvestades, et kavandatakse peamiselt elamu- ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alasid ning kaasnev liikluse müra jääb eeldatavalt linnatänavate tavalasemele), on KSH programmi koostajate hinnangul Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee (Ringtee tänav), Aardla tänav, Jõhvi-Tartu-Valga maantee ning Tartu-Valga raudtee. Mõlema maantee rekonstrueerimiseks on Ränilinna üldplaneeringu alaga piirnevates lõikudes koostatud eelprojektid, millele on läbi viidud keskkonnamõtjude hindamine. Nimetatud keskkonnamõtjude hindamise raames (Tartu ümbersõidu KMH, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 866/06, aruanne heaks kiidetud 16.08.2007) on muuhulgas teostatud müra ning õhusaastetasemete modelleerimine. Uuringute ala hõlmab ka Aardla tänava Ränilinna linnaosa üldplaneeringu alaga piirnevat lõiku. Lisaks on Tartu Linnavalitsuse tellimisel valminud Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1531/11, valminud 16.04.2012), mille koostamisel on muuhulgas arvestatud raudtee kui müraallikaga. Käesoleva KSH programmi koostajad leiavad, et Ränilinna üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid mõjusid on võimalik piisava täpsusega hinnata olemasolevate uuringute alusel, sh eelnimetatud uuringud. Seetõttu ei nähta käesolevas KSH programmis ette täiendavate uuringute läbiviimist. KSH programmis on selle avalikustamise järgselt täpsemalt kirjeldatud alternatiivseid arengustsenaariume (ptk 2), sh käsitletud ühe võimaliku stsenaariumina madala intensiivsuse ja tihedusega varianti (variant A).

Töö nr 1604/11

Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala)
üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne

71

KSH programmi LISAD

Lisa 1. KSH algatamise otsus

Lisa 2. KSH programmile laekunud seisukohad

Lisa 3. KSH programmi avalikustamise teade

Lisa 4. KSH programmi kohta avalikustamise ajal saabunud ettepanekud ja vastuväited

Lisa 5. KSH programmi avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri

Lisa 1. KSH algatamise otsus



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

17.03.2011 nr 170

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Tartu Linnavalikogu 22.04.2010 otsusega nr 66 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" on peetud vajalikuks koostada Ränilinna linnaosa üldplaneering (piirides Ringtee tn - Petseri raudtee - linna piir - Aardla tänav) linnaosale mitmekesisemate funktsioonide määramiseks ja linnaosa ühiskondliku keskuse, spordihalli ja täiendava lasteaia ehitamise võimaldamiseks.

Eeltoodud piirides on Ränilinn enamjaolt hoonestamata ning ei ole välja kujunenud tihet krundi- ja teedestruktuuri. Tihedamalt on hoonestatud vaid Aardla tänava poolne ala, kus Aardla tänava ja Ringtee ristmiku kõrvale jääb kaubanduskeskus, millest tagapool paiknevad korruselamud, ridaelamud, garaazidegrupp ja lasteaed Hellik. Ülejäänud alal paiknevad hajutatult vähesed üksikelamud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on antud 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. Linnaosa kohta on 1992. aastast kehtiv Räni linnaosa Aardla tn, Ringtee tn ja Raudtee tn vahelise kvartali hoonestuskava. Lisaks on alale kehtestatud erinevate kruntide osas mitmeid detailplaneeringuid.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks sidudes omavahel terviklikult olemasolev ja kavandatav elu- ja ärikeskkond.

Keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2 kohaselt korraldatakse üldplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõtjude strateegiline hindamine.

Üldplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavalikogu, asukohaga Raekoda, Tartu 51003, üldplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus, asukohaga Raekoda, Tartu 50089.

Tartu linn on seisukohal, et üldplaneeringu koostamine on põhjendatud otsuses toodud tingimustel.

Arvestades eeltoodud ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 31, planeerimisseaduse § 8 lg-d 1, 3 ja 9, § 10 lg 4, keskkonnamõtjude hindamise ja

keskkonnanajutimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2, 34 lg 1, § 35 lg-d 1, 2, 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamine ning üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2. Kinnitada planeeritava ala piir vastavalt lisale 1 (Ringtee tn - Petseri raudtee - linna piir - Aardla tänav).

3. Üldplaneeringu koostamisel arvestada järgnevate täiendavate seisukohtadega:

3.1. Anda Ränilinna linnaosa ruumilise arengu põhimõtted ja seosed lähipiirkonnaga tänavaruumi ning hoonestuspõhimõtete osas. Määrata kavandatava ruumilise arenguga kaasnedavad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning seada selle alusel säästva ja ruumilise arengu tingimused. Teha ettepanekud linnaosa elanike sotsiaalse sidususe suurendamiseks planeerimise kaudu.

3.2. Toetudes olemasoleva olukorra analüüsile, anda planeeringuala üldised kasutamise- ja ehitustingimused järgnevalt:

3.2.1. Maakasutuse juhtotstarbed, nende võimalik vahemik. Juhtotstarbest tulenevalt määrata maa-aladele lubatavate ehitiste kasutamise otstarbed. Juhtotstarvete määramisel võtta lähtealuseks otsuse lisas 2 toodud Ränilinna üldplaneeringu eskiislahendus. Arvestada, et lähtealuseks olev eskiislahendus ei ole planeeringule lõplikult siduv, vaid annab võimalikud üldsuunad maa-ala planeerimiseks.

3.2.2. Planeeritava uushoonestusala kohta tuleb välja töötada terviklik arhitektuurne ja linnaehituslik kontseptsioon, millega muuhulgas anda:

3.2.2.1. nõuded krundistruktuuri kujundamisele;

3.2.2.2. uushoonestuse alad ning hoonete paigutamise põhimõtted kruntidel, hoonestuse kõrguspiirang;

3.2.2.3. avalikult kasutatavate puhkealade ja hoonestatavate kruntide haljastamise põhimõtted, roheline võrgustiku toimimist tagavad tingimused;

3.2.2.4. vajadusel kohustuslikud ehitusjooned, hoonete avanemise põhimõtted ja muud olulised arhitektuurinõuded.

3.3. Planeeringuga anda tänavate asukohad, kruntidele juurdepääsud ning liikluskorralduse ja parkimise üldised põhimõtted.

3.4. Vajaduse korral määrata eraõigusliku isiku maal asuv tee avalikult kasutatavaks teeks teeseaduses sätestatud korras.

3.5. Teha ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu.

3.6. Määrata põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukohad ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavad meetmed.

3.7. Määrata lubatud minimaalsed detailplaneeringu koostamise alad.

3.8. Planeeringus arvestada muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimustega.

4. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd võrguettevõtjatega (sh ASiga Tartu Veevärk võimaliku veetorni asukoha osas). Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Maanteeameti Lõuna regiooniga (kaitsevööndi osas), raudtee infrastruktuuri ettevõtjaga (kaitsevööndi osas), Ülenurme vallaga ja Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Üldplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3, Tartu.

6. Otsus jõustub 21. märtsil 2011. a.

Aadu Must
Esimees

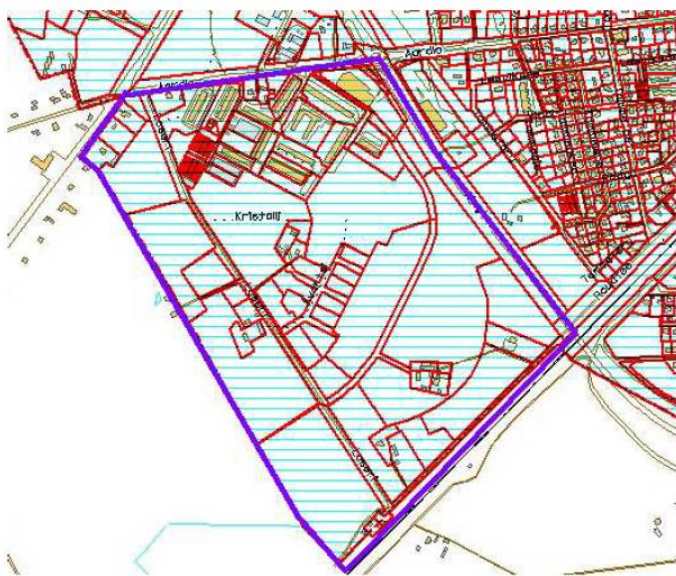
Töö nr 1604/11

Ränlinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala)
üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne

75

Lisa 1
Tartu Linnavolikogu 17. märtsi 2011. a
otsuse nr 170 juurde

Planeeringuala piir



Lisa 2
Tartu Linnavolikogu 17. märtsi 2011. a
otsuse nr 170 juurde



Aadu Must
Esimees

Lisa 2. KSH programmi eelnõule laekunud seisukohad

Seisukohtade küsimine KSH programmi eelnõule e-mail 11.08.2012

From: Laura Uibopuu [mailto:laura@hendrikson.ee]

Sent: Thursday, August 11, 2011 3:32 PM

To: 'lv@raad.tartu.ee'; 'vald@ylenurme.ee'; 'mv@tartumaa.ee'; 'tartu@keskkonnaamet.ee';
'hannes.puu@pma.agri.ee'; 'tiit.vunk@mnt.ee'; 'louna@rescue.ee'; 'vaino.ratasepp@terviseamet.ee'

Cc: 'Pille Metspalu'

Subject: Ränilinna linnaosa üldplaneeringu KSH programmi eelnõu

Tere

Vastavalt keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 36 lg 3 esitame Teile Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmi eelnõu seisukoha võtmiseks. Lugupidamisega

Laura Uibopuu

Tel +372 7409 802

Mob +372 522 3121

E-post laura@hendrikson.ee

www.hendrikson.ee



Hendrikson & Ko



Hendrikson & Ko

Töö nr 1604/11

Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala)
üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne

77



TARTU MAAVALITSUS

OÜ Hendrikson & Ko
hendrikson@hendrikson.ee

Teie 11.08.2011

Meie 09/09/2011 nr 10-5/2600

Seisukoht

OÜ Hendrikson & Ko esitas Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 36 lg 3 kohaselt Tartu Maavalitsusele seisukohavõtuks Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmi eelnõu.

Tartu Maavalitsus on programmi eelnõuga tutvunud ja leiab, et programm on sobiv keskkonnamõtju strateegiliseks hindamiseks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Reno Laidre
maavanem

Jalmar Mandel 730 5291
jalmar.mandel@tartumaa.ee



Hendrikson & Ko OÜ
hendrikson@hendrikson.ee

Teie: 11.08.2011

Meie: 18.08.2011 nr JT 6-8/26002-2

**Seisukoht Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtju
strateegilise hindamise programmi kohta**

Keskkonnaamet on läbi vaadanud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise programmi eelnõu. Oleme seisukohal, et programm katab seaduses nõutud teemad ning peatükis 2 on nimetatud olulisemad teemad antud üldplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise läbiviimiseks. Programmis on nimetatud keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 36 lg 2 p 5 nõutud strateegilise planeerimisdokumendi (üldplaneeringu) koostaja andmed.

Seisukoha küsimisel palume edaspidi programmile lisada ka planeeringu eskiisi(d), juhul kui see on olemas. Käesoleva planeeringu eskiisi võis leida Tartu linna kodulehelt. Programmis oleks otstarbekas kirjeldada eeldatavaid maakasutuse alternatiive, mida antud planeeringu juures kaalutakse.

Programmi heakskiitmiseks esitamisel palume programmile lisada avalikustamist kajastavad materjalid (ajaleheteaded, teavituskirjad jne).

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Rainis Uiga
Juhataja

Ivo Ojamäe 730 2252
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee



LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUS

Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
51004 Tartu
laura@hendrikson.ee

Teie: 11.08.2010

Meie: 06.09.2011 nr 14-5/127

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu
keskkonnamõtjude hindamine

Lõuna-Eesti Päästkeskus on seisukohal, et Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtjude hindamise käigus on vajalik hinnata ja arvesse võtta alljärgnevaid aspekte:

- 1) Ohud, mis tulenevad planeeringualaga külgnevast raudteest (võimalikud õnnetused ohtlike ainete transpordil raudteel).
- 2) Kui planeeringulahendusega on planeeritaval alal näha lisaks elamumaale ette ka tootmis- või tööstusmaa olemasolu, esitada keskkonnamõtjude hindamise käigus soovitusel ja ettepanekud piiranguteks suure riskiohuga objektide planeerimisel (näiteks suurõnnetuse ohuga ettevõtted, mürgiseid ja väga mürgiseid kemikaale käitlevad ohtlikud ettevõtted) või Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2003. a määruse nr 198 alusel olulise ruumilise mõjuga objektide planeerimisel, kui nende rajamisega võivad kaasneda ohtlikud veosed.
- 3) Sõltuvalt valitud planeeringulahendustest tuleb tagada standartidele vastava tuletõrje vesivarustuse süsteemi väljaarendamine ja päästetehnika läbi- ja ligipääs.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Arvi Uustalu
Kriisireguleerimisbüroo juhataja

From: Hannes Puu [<mailto:Hannes.Puu@pma.agri.ee>]
Sent: Monday, August 15, 2011 4:13 PM
To: Laura Uibopuu
Subject: Re: Ränilinna linnaosa üldplaneeringu KSH programmi eelnõu

Tere

Kuna nimetatud maa-ala on liigniiske siis teeme, ettepaneku lisada programmi punkti 2.

Hinnata sadevee ja ehitiste dreanaazivee ärajuhtimise mõju ümbritsevale maa-alale.

Põhjendus:

Seoses maa-ala kasutamise olulise intensiivistumisega on vaja hinnata mõju ümbritsevale keskkonnale seoses vajadusega juhtida ära sade- ja ehitiste dreanaazi vett.

Olemasolevad maaparandussüsteemid ei suuda planeeringu alalt sade- ja ehitiste dreanaazi vett nõuetele vastavalt vastu pärast planeeringu teostamist.

Lugupidamisega

Hannes Puu
PMA Tartu keskuse
juhataja
5209871

Töö nr 1604/11

Ränlinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne

81

Lisa 3. KSH programmi avalikustamisest teavitamine

Lisaks alltoodud teadetele teavitati KSH programmi avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest Tartu linna kodulehel.

Ametlikud Teadaanded, 19.04.2012

Ametlikud teadaanded

<http://www.ametlikuteadaanded.ee/index.php?act=1&teade=4094877>



AMETLIKUD TEADAANDED

eRIK

Kinnistusraamat

Äriregistri teabesüsteem

Äriregistri ettevõtteportaal

19.04.2012 Keskkonnamõtjude hindamise teated

Tartu Linnavalitsus avaldab keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 6 ja § 37 lg 1 alusel alljärgneva teate:

Tartu Linnavolikogu algatas 17.03.2011 otsusega nr 170 Tartu linna Ränlinna linnaosa üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH), Tartu Linnavalitsus suunas 17.04.2012 korraldusega nr 415 Ränlinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH programmi avalikule väljapanekule.

Üldplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamist korraldab Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Üldplaneeringu koostaja ja KSH läbiviija on OU Hendrikson & Ko (Raekoja plats 3, 51004 Tartu).

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasolev ja kavandatav elu- ja ärikeskkond.

KSH eesmärk on arvestades keskkonnakaaluallutusi strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut. Riigipiirilest keskkonnamõtjude üldplaneeringuga kavandatavate tegevuste elluviimisel ei esine.

Eskiislahenduse ja KSH programmi avalik väljapanek toimub 23.04.–06.05.2012 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajees Raekoja plats 3. Materjalidega on võimalik tutvuda ka Tartu linna ja OU Hendrikson & Ko veebilehtedel www.tartu.ee ja www.hendrikson.ee (alajäotus "Avalikud dokumendid – Tartumaa").

KSH programmi kohta saab esitada ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi kuni 06.05.2012 OU-le Hendrikson & Ko (Raekoja plats 3, 51004 Tartu, e-post trii@hendrikson.ee, tel 740 9802) või Tartu Linnavalitsusele (Raekoja plats 3, 51003 Tartu, tel 736 1259, e-post Lpmko@raad.tartu.ee).

Ränlinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH programmi avalik arutelu toimub 18.05.2012 kell 15:00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis Raekoja plats 3 III korrus tuba 303.

Registrite ja Infosüsteemide Keskus - Lõike 4, 19081 Tallinn. Tel. 6 636 322 Faks 646 0165 rik.info@just.ee Kasutustingimused

1 of 1

21.05.2012 16:45

KSH huvigruppide kirjalik teavitamine, 02.05.2012:



Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Tartu Maavalitsus
Riia 15
51010 TARTU

Meie 02.05.2012 nr 9-3.2/ÜP-11-001

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon
Ülenurme Vallavalitsus
Maantecameti Lõuna regioon
Maa-amet
Põllumajandusameti Tartu keskus
Terviseameti Lõuna talitus
Lõuna-Eesti Päästkeskus
Eesti Keskkonnanühenduste Koda
AS EVR Infra

**Kutse Ränilinna linnaosa üldplaneeringu
keskkonnamõtjude strateegilise hindamise
programmi arutelule**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus suunas 17.04.2012 korraldusega nr 415 Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) programmi avalikule väljapanekule ning arutelule.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasoleva ning kavandatava elu- ja ärikeskkonna. KSH eesmärk on arvestada keskkonnakaalutlusi strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut.

Avalik väljapanek toimub 23.04.–06.05.2012 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajees Raekoja plats 3 ning materjalid on kättesaadavad Tartu Linnavalitsuse ja OÜ Hendrikson&Ko veebilehtedel: <http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/%C3%9CP-11-001> ja <http://www.hendrikson.ee> (alajaotus „Avalikud dokumendid – Tartumaa”).

Eskislahenduse ja KSH programmi avalik arutelu toimub 18.05.2012 kell 15:00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis Raekoja plats 3, III korrus, tuba 303.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Mati Raamat

Inseneriteenistuse juhataja - linnainsener,

Raekoja plats 3
51003 TARTU

tel 736 1242, faks 736 1164
reg kood 75006546

www.tartu.ee
ipmko@raad.tartu.ee

Töö nr 1604/11

Ränlinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala)
üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne

83

osakonnajuhataja asetäitja

ÄRAKIRI

Jaanika Koppel 736 1259
jaanika.koppel@raad.tartu.ee

Raekoju plats 3
51003 TARTU

tel 736 1242, faks 736 1164
reg.koosd 75006546



www.tartu.ee
lpmkoo@raad.tartu.ee

Teated ajalehes, „Postimees“ 21.04.2012 ja 15.05.2012:

Samsung
Galaxy Nexus
EMT klientide hind
449€
Tavaliselt 529€

emt.ee

Pakkumine kehtib kuni 30.04.2012 või kuni looteid jätkub.

gus Server, ArcGIS Web App, ArcGIS Web API-d, FME, Bentley desktop) ja programmeerimiskeele (Python) tundmine;

- riiklike ja Tallinna õigusaktide tundmine. Märksõnad: infosüsteem, informaatika, andmekogud, geodeesia, kartograafia, maastaster.

Pakume huvitavaid töid, õppimis- ja arenguvõimalusi, tänapäevast töökeskkonda

Motivatsioonikiri koos elulookirjeldusega (CV) palume saata hiljemalt 2. märks 2012 e-posti aadressil Silva.Pastak@tallinniv.ee

Täiendav info telefonil 640 4252,
Kristi.Lalov-brossard@tallinniv.ee

Tartu linnavalitsus

• jätis algatamata Vesi tn 13 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Tartu linnavalitsuse algatus 17. III 2011 otsusega nr 169 Vesi tn 13 krundi detailplaneeringu koostamise ja kinnitamis tähtsusekohalt. Tartu linnavalitsus jättis 17. IV 2012 korraldusega nr 412 algatamata detailplaneeringu KSH. Planeeritava ala pindala 2673 m² asub Tähtvere linnosa ning Tartu valla linna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja arholoogilises miljöopirkonnas. Planeeringu koostamise eesmärk on umbes ehitada elamuks Vesi tn 13 krundi asuv hoone ning muuta maakasutuse sihtotstarve elamuks. Vesi tn 13 hoone on riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis (reg nr 6967). Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva hoone rekonstrueerimine 4 korteriga korterelamuks. Talandav ehitusõigus on määratud krundi keskosa planeeritud paviljoni jaoks (kuni 40 m²) ja loodurukka planeeritud autode varjualuse tarbeks kolmeks sõidukile (kuni 56 m²). Terrass planeeritakse taastada 140 m² mähus ning selle alla on planeeritud ehitada maa-alune garaaz kolmeks sõidukile. Juurdepääsu asukohta ei muudeta. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad planeeringu alal kaitsealused objektid ja liigid. Ehitamatu kohta ei ole vajalik algatada KSH, kuna ei leevandata objekte, mis omaksid olulist mõju keskkonnamõju hindamisa ja keskkonnamõju hindamise seaduse § 6 lg 1 tähenduses ning eeldatavalt ei põhjustata muudusi, mis liidaks keskkonna vastupanuvõime. Keskkonnamõju hindamine on soovitatav, et teadaolevatest informatsioonist lähtudes ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnamõjude arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohase planeeringumenetluse käigus. Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu linnavalitsus (Raeokoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja Tartu linnavalitsus (Raeokoda, 50089 Tartu), koostamise korraldaja Tartu linnavalitsus (Raeokoda, 50089 Tartu), koostamise otsuse ja planeeringu KSH algatamata jätmise korraldusega saab tutvuda Tartu linna kodulehel www.tartu.ee ning tööplavadele linnavalitsuse ja maakorralduse osakonnas Raeokoda plats 3.

21.04.2012



linnavalitsus

linna Ränilinnas üldplaneeringu seaduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) analüüs väljapanekust ning aruandest.

gu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu linnavalitsus (Raeokoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja Tartu linnavalitsus (Raeokoda, 50089 Tartu). Üldplaneeringu koostamise algatamata jätmise korraldusega saab tutvuda Tartu linna kodulehel www.tartu.ee ning tööplavadele linnavalitsuse ja maakorralduse osakonnas Raeokoda plats 3.

linnavalitsus

linna Ränilinnas üldplaneeringu seaduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) analüüs väljapanekust ning aruandest.

gu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu linnavalitsus (Raeokoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja Tartu linnavalitsus (Raeokoda, 50089 Tartu). Üldplaneeringu koostamise algatamata jätmise korraldusega saab tutvuda Tartu linna kodulehel www.tartu.ee ning tööplavadele linnavalitsuse ja maakorralduse osakonnas Raeokoda plats 3.

LIGNATOR

ame teie metsakinnistu

Mob 508 9402, Tel 766 8056

mets.ee

**Teavituskiri maaomanikele ja korteriühistutele, KSH huvigruppide
 korduvteavitus, 11.05.2012:**



Ä R A K I R I
 TARTU LINNAVALITSUS
 LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Meie 11.05.2012 nr 9-3.2/ÜP-11-001

**Kutse Ränilinna linnaosa üldplaneeringu
 eskiislahenduse ja keskkonnamõtju strateegilise
 hindamise (KSH) arutelule**

Teatame, et Tartu Linnavolikogu kiitis 10.05.2012 otsusega nr 363 heaks ja suunas avalikule arutelule Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse. Tartu Linnavalitsus suunas 17.04.2012 korraldusega nr 415 Ränilinna linnaosa üldplaneeringu KSH programmi avalikule väljapanekule ning arutelule.

Planeeringuala pindalaga ca 75 ha asub Ränilinnas Aardla, Ringtee ja Raudtee tänava ning Ülenurme valla piiri vahelisel alal.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasoleva ning kavandatava elu- ja ärikeskkonna. KSH eesmärk on arvestada keskkonnakaalutlusi strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut.

Materjalidega on võimalik tutvuda elektrooniliselt aadressil: <ftp://ftp.raad.tartu.ee/pub/Jaanika/Ranilinn/> ja www.tartu.ee (alajaotus "Kohalik võim - Planeeringud") ning paberandjal osakonna planeeringuteenistuses Raekoja plats 3, III korrus, tuba 313.

Üldplaneeringu eskiislahendust ja KSH programmi tutvustav avalik arutelu toimub 18.05.2012 kell 15:00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis Raekoja plats 3, III korrus, tuba 303. Juhul kui soovite teha kirjalikke ettepanekuid kas Ränilinna linnaosa üldplaneeringu KSH programmi või eskiislahenduse kohta, siis on seda võimalik teha elektrooniliselt aadressil lpmko@raad.tartu.ee või lihtkirjaga.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Mati Raamat
 Inseneriteenistuse juhataja - linnainsener,
 osakonnajuhataja asetäitja

Jaanika Koppel 736 1259

Raekoja plats 3
 51003 TARTU

tel 736 1242, faks 736 1164
 reg kood 75006546

www.tartu.ee
lpmko@raad.tartu.ee

Töö nr 1604/11

Ränlinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala)
üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne

87

jaanika.koppel@raad.tartu.ee

Ä R A K I R I



Raekoja plats 3
51003 TARTU

tel 736 1242, faks 736 1164
reg kood 75006546

www.tartu.ee
lpnko@raad.tartu.ee

Ringkirja kokkuvõte – Kutse Ränilinna üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH aruande avalikule arutelule. Lisa on eemaldatud avalikul väljapanekul olevast versioonist tulenevalt isikuandmete kaitse seaduse nõuetest.

Formatted: Estonian (Estonia)



Kutse Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) arutelule
 Kiri saadetud: 11.05.2012
 Asja number: ÜP-11-001
 Registreeritud: 02.05.2012
 Dokumendi omanik: Jaanika Koppel

Kiri

Üldine		Märkused:
Saaja:	E-post: maaamet@maaamet.ee, infra@evr.ee, keskkonnaministeerium@ envir.ee, info@klconsult.ee	Teavitatavad: Teavitamise logi: 11.05.2012 - Ruth Plakk/LPMKO/Tartu - edastatud adressaatidele - saaja: maaamet@maaamet.ee, infra@evr.ee, keskkonnaministeerium@envir.ee, info@klconsult.ee
Muud osapooled:		11.05.2012 - Ruth Plakk/LPMKO/Tartu - Märkis kirjaga edastamise kuupäeva: 11.05.2012 - TP 7-le, posti 67-le
Teise osapoole number:		
Teise osapoole kuupäev:		
Registreeritud:	11.05.2012	
Saadetud:	11.05.2012	
Nende tähtaeg:		
✓ Väljaandja:	Tartu Linnavalitsus/Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond	Digitaalne allkirjastamine:
Koopia:		Fail:  Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond_Ringkiri_20120511_UP-11-001.ddoc
Vastutav töötaja:	Jaanika Koppel/LPMKO/Tartu	
✓ Vormistaja:	Ruth Plakk/LPMKO/Tartu	
Dokumendi liik:	Ringkiri	
Edastamise viis:	Post	

Lisaväljad

Avalikustamine:	✓
Juurdepääs:	A
Piirangu alus:	
Teema veebis:	Kutse Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) arutelule
Piirangu lõpp:	
Tühistamise alus:	

Töö nr 1604/11

Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala)
üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruanne

89

Lisa 4. KSH programmi kohta avalikustamise ajal saabunud ettepanekud ja vastuväited

A. Tiisler, 06.05.2012

From: Andres Tiisler
Sent: Sunday, May 06, 2012 10:19 PM
To: Triin@hendrikson.ee
Cc: Lpmko@raad.tartu.ee
Subject: vastuväide Ränilinna KSH programmile

Vastuväide Ränilinna linnaosa üldplaneeringu KSH programmile.

Vastavalt KeHJS § 36 lg 3 oleks pidanud KSH programmis nimetama isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatud tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle strateegilise planeerimisdokumendi vastu.

Kuna üldplaneeringu eskiislahenduse järgi on planeeritud Raudtee 110B kinnistu (katastritunnus 79505:004:0001) maakasutuseks senisest kehtivast üldplaneeringust erinevat sihtotstarvet ning samuti arvestades lähinaabruse planeeritavat suuremahulist ehitusmahtu siis oleks kindlasti pidanud KSH programmis ära tooma ka planeeringuala kinnistute omanikud kui asjas põhjendatud huvi omavad isikud.

Vastavalt KeHJS § 37 lg 1 oleks pidanud planeerimisdokumendi koostaja teatama lisaks avalikule teavitamisele ka elektrooniliselt või liht- või tähtkirjaga põhjendatud huvi omavatele isikutele ehk sealhulgas ka Raudtee 110B kinnistu omanikele. Sellist teavitamist pole meie andmetel toimunud.

Lugupidamisega,

Andres Tiisler



Andres Tiisler
andres@pegasus.ee

5.06.2012 nr 1951/12

Tartu linna Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmist

Täname Teid protsessis osalemise ning seisukoha esitamise eest, mille saatsite e-kirjaga 6. mail 2012. Käesolevaga esitame Teile KSH programmi koostajate kommentaarid ja vastusseisukohad, mille alusel on ühtlasi valminud lõplik, Keskkonnaametile heakskiitmiseks esitatav KSH programmi versioon.

1. Vastavalt KeHJS § 36 lg 3 oleks pidanud KSH programmis nimetama isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle strateegilise planeerimisdokumendi vastu. Kuna üldplaneeringu eskiislahenduse järgi on planeeritud Raudtee 110B kinnistu (katastritunnus 79505:004:0001) maakasutuseks senisest kehtivast üldplaneeringust erinevat sihtotstarvet ning samuti arvestades lähinaabruse planeeritavat suuremahulist ehitusmahtu siis oleks kindlasti pidanud KSH programmis ära tooma ka planeeringuala kinnistute omanikud kui asjas põhjendatud huvi omavad isikud.

KeHJS § 36 lg 3 käsitleb seisukoha küsimist KSH programmi osas. Vastuväite esitamisel on ilmselt mõeldud KeHJS § 36 lg 2 p 3, lähtume vastamisel sellest eeldusest.

KSH programmi koostajad on lähtunud üldplaneeringu täpsusastmest ning käsitlenud kohalikke elanikke ühe KSH huvigrupina, toomata eraldi välja kõiki maaomanikke. Üldplaneeringuga kavandatakse maa-alade juhtotstarbed, üldplaneeringu kehtestamisega ei muutu maade sihtotstarbed ning maa-alasid saab kasutada senisel viisil, seega ei muutu üldplaneeringu kehtestamisega otseselt ja koheselt maaomaniku võimalused oma maad kasutada. Maa sihtotstarbe muutmise alusena tuleb koostada detailplaneering.

2. Vastavalt KeHJS § 37 lg 1 oleks pidanud planeerimisdokumendi koostaja teatama lisaks avalikule teavitamisele ka elektrooniliselt või liht- või tähtkirjaga põhjendatud huvi omavatele isikutele ehk sealhulgas ka Raudtee 110B kinnistu omanikele. Sellist teavitamist pole meie andmetel toimunud.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu KSH programmi avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitamisel on lähtunud tavapraktikast, mille kohaselt üldplaneeringu täpsusastmes (kui KSH objektiks on üldplaneeringu tasandi planeering) on kõikide maaomanike kirjalik teavitamine ebaotstarbekas.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 sätestab, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebaeeldivusi isikutele. KeHJS § 34 lg 1 sätestab, et keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatab, selle eest vastutab ja sellega seotud kulud kannab strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja. Vastavalt PlanS § 10 lg 4 on üldplaneeringu koostamise korraldajaks kohalik omavalitsus. Seega oleks maaomanike teavitamine liht- või tähtkirjaga kohaliku omavalitsuse kulu. Kuivõrd üldplaneeringu tasandil võib teavitatavaid maaomanikke olla kümneid tuhandeid, tuleb otstarbekaks lugeda maaomanike teavitamist sarnaselt laiemal avalikkusega.

Tuginedes Ränilinna linnaosa ning planeeringuala suhtelisele väiksusele, langetas Tartu Linnavalitsus antud juhul kaalutusotsuse täiendavate teadete saatmise kasuks. Planeeringualale jäävate kinnistute omanikele (korterimajade puhul korteriühistutele)



saadeti 11.05.2012 teade planeeringu eskiislahenduse ja KSH programmi avaliku arutelu toimumise kohta.

Lugupidamisega

Pille Metspalu
OÜ Hendrikson & Ko
7 409 802

Kirja koostas
Laura Uibopuu

Lisa 5. KSH programmi avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri

RÄNILINNA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE JA KSH PROGRAMMI AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL 18.05.2012 kell 15:00

OSAVÕTJAD: Vt. osavõtjate leht

PÄEVAKORRAS:

1. Sissejuhatus (I. Ranniku)
2. KSH programmi tutvustamine (P. Metspalu)
3. Eskiislahenduse tutvustamine (L. Uibopuu)
4. Ülevaade kirjalikult esitatud ettepanekutest ja seisukohtadest nende osas
5. Küsimused, kommentaarid
6. Protokollitavad ettepanekud.

Arutelul esitati küsimusi olemasolevate korterelamute parkimislahenduse kohta, KSH programmi teavitamise kohta. Juhtiti tähelepanu asjaolule, et KSHs tuleb põhjalikult hinnata elukeskkonda ja kavandatavaga seonduvaid võimalikke muutusi ning käsitleda ka olemasoleva kehtiva üldplaneeringu järgset lahendust.

PROTOKOLLITUD ETTEPANEKUD:

1. Raudtee tn 102b, 102c, 102d ning 102 kruntidele tagada eraldi juurdepääsud edasise kvartali detailplaneerimise käigus.
2. KSH programmis täpsustada teostatavate uuringute ulatust (tuul, müra, õhureostus, sadeveelahendus) ning kajastada eri uuringuid süvitsi. Täiendada erinevaid arengustsenaariumeid (sh vähendatud ehitusmahtudega variant) KSH programmis. A. Tiisler teeb vastavasisulise kirjaliku pöördumise linnaplaneerimise- ja maakorralduse osakonnale 1 nädala jooksul.
3. Kaaluda rohekoridori ja teekoridori nihutamist planeeringuala läänepoolses osas Raudtee tn 110 b ja Raudtee tn 120 kruntidel.

OTSUSTATI:

Täiendada keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ning jätkata planeeringu koostamist.

Lõpp kl. 16.35
Protokollis: Jaanika Koppel

**Ränilinna üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH programmi avalik arutelu.
Osalejate nimekiri
18.05.2012 kl 15.00**

*Lisa on eemaldatud avalikul väljapanekul olevast versioonist tulenevalt isikuandmete
kaitse seaduse nõuetest.*

Töö nr 1604/11

Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne

95

Lisa 6. KSH programmi heakskiitmine



KESKKONNAAMET
Jõgeva-Tartu regioon

Keskkonnaamet
Narva mnt 7a, 15172 Tallinn, registrikood 70008658
Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee
www.keskkonnaamet.ee

OÜ Hendrikson & Ko
hendrikson@hendrikson.ee

Teie 05.06.2012 nr 1947/12

Tartu Linnavalitsus
lpmko@raad.tartu.ee

Meie 15.06.2012 nr JT 6-8/26002-5

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise programmi heakskiitmine

Keskkonnaamet on läbi vaadanud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) programmi ja lisatud materjalid. Üldplaneering ja KSH algatati Tartu linnavolikogu 17.03.2011 otsusega nr 170. Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus ning üldplaneeringu ja selle KSH koostaja on OÜ Hendrikson & Ko.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eesmärgiks on linnaosale mitmekesisemate funktsioonide määramine ning linnaosale ühiskondliku keskuse, spordihalli ja ühiskondlikult kasutatava hoone ehitamise võimaldamine. Üldplaneeringuga kujundatakse Ränilinna linnaosa ruumilise arengu põhimõtted, tehakse ettepanek maa-alade tsooneerimiseks, määratakse maade üldised kasutamise- ja ehitustingimused, detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud ning kavandatakse teiste planeerimiseseadusest tulenevate eesmärkide täitmine.

Keskkonnamõtju hindamise eesmärk on hinnata võimalikke mõjusid keskkonnale, mis võivad kaasnaeda kasutatava üldplaneeringu elluviimisega ning analüüsida kavandatava maakasutuse alternatiive.

Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 38 lg 1 kohaselt on strateegilise planeerimisdokumendi KSH järelevalvaja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon, kuna eeldatavalt ei kaasne tegevusega olulist negatiivset riigipiire ületavat keskkonnamõtju ning tegevuse oluline mõju ei ületa eeldatavalt Keskkonnaameti regioonide piire.

Üldplaneering ja selle keskkonnamõtju strateegiline hindamine algatati võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 31, planeerimisseaduse § 8 lg-d 1, 3 ja 9, § 10 lg 4, keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2, 34 lg 1, § 35 lg-d 1, 2, 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut. Arvestades haldusmenetluse seaduse § 5 lg 5 lähtume KSH menetluse kontrolliisel alates 01.01.2011 kehtima hakanud KeHJS redaktsioonist.

Algamise otsus sisaldab enamikus KeHJS § 35 lg 5 nõutavat teavet. Otsuses on nimetatata strateegilise planeerimisdokumendi koostaja ning selle kontaktandmed. Eeldatavalt ei olnud algatamise hetkeks selge, kes hakkab planeeringut koostama. Eeltoodud eksimus ei mõjuta eeldatavalt hindamise tulemust, kuna ei puuduta hindamist sisuliselt.

Jõgevamaa
Aia 2, 48306 Jõgeva
Tel 776 2410, faks 776 2411
jogeva@keskkonnaamet.ee

Tartumaa
Aleksandri 14, 51004 Tartu
Tel 730 2240, faks 730 2241
tartu@keskkonnaamet.ee

KSH algatamisest tuleb 14 päeva jooksul KeHJS § 35 lg 6 kohaselt teatada ka vähemalt ühes kohaliku või üleriigilise levikuga ajalehes ja väljaandes Ametlikud Teadaanded ning kirjalikult KeHJS § 33 lg 6 nimetatud asutustele. Ametlikes Teadaannetes ilmus algatamise kohta teade 25.03.2011. Ajalehes Postimees ilmus teade algatamise kohta 28.03.2011 (programmile teadet lisatud ei olnud). Algatamise teade vastab KeHJS § 35 lg 7 nõutule peale planeeringu koostaja andmete nimetamise. Teated ilmusid õigeaegselt. Lisatud materjalidest ei selgu, et teavitatud oleks algatamisest KeHJS § 33 lg 6 märgitud asutusi. Algatamise hetkeks ei olnud koostajat ja olulisi ministeeriume ja ametiasutusi eeldatavalt veel selgitatud. KSH algatati kohustuslikus korras ning asutuste teavitamata jätmine ei mõjuta tulemust, kuna sisulise hindamise juurde ei olnud veel asutud. Kui KSH oleks jäetud algatamata, võiks teavitamata jätmine mõjutada planeeringu tulemust ja osapooled oleksid saanud sel juhul hindamist nõuda. Oleme seisukohal, et nimetatud eksimused ei mõjuta hindamise tulemust kuna edasises sisulises menetluses on osapooli nõuetekohaselt teavitatud.

KeHJS § 36 lg 3 kohaselt programmi koostamisel peab strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja või strateegilise planeerimisdokumendi koostaja küsima programmi sisu osas seisukohta KeHJS § 33 lõikes 6 sätestatud asutuselt, edastades seisukoha võtmiseks keskkonnamõtjate strateegilise hindamise programmi eelnõu. KSH programmi kohaselt küsiti seisukohti järgmistelt asutustelt ja organisatsioonidelt: Tartu Maavalitsus, Tartu Linnavalitsus, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon, Ülenurme Vallavalitsus, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (Maanteeameti Lõuna regioon), Keskkonnaministeerium (Maaamet), Põllumajandusministeerium (Põllumajandusameti Tartu keskus), Sotsiaalministeerium (Terviseameti Lõuna talitus), Siseministeerium (Lõuna-Eesti Päästkeskus), Eesti Keskkonnaühenduste Koda ja AS EVR Infra.

Seisukohad esitasid Tartu Maavalitsus, Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon, Lõuna-Eesti Päästkeskus ja Põllumajandusameti Tartu keskus. Seisukohtadega on arvestatud ning programmi täiendatud ja kirjad on lisatud programmile.

KeHJS § 37 lg 1 kohaselt tuleb programmi avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest teatada ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes ja oma veebilehel ning elektrooniliselt või liht- või tähtkirjaga menetlusosalistele ja valitsusväliseid keskkonnaorganisatsiooni ühendavale organisatsioonile. Väljaandes Ametlikud Teadaanded ilmus avalikust väljapanekust ja arutelust informeeriv teade 19.04.2011. Ajalehes Postimees ilmus teade 21.04.2012 ja täiendavalt veel 15.05.2012. Tartu linna kodulehe arhiivi kohaselt ilmus teade avalikust väljapanekust 19.04.2012. Seega ilmusid kõik teated õigeaegselt enne avaliku väljapaneku algust.

Avaliku väljapaneku ajal 06.05.2012 laekus vastuväide ala ühelt kinnistuomanikult, kus märgiti, et KeHJS § 37 lg 1 kohaselt oleks tulnud teavitada ka kõiki kinnistuomanikke. Üldplaneeringute ja teiste suurt ala hõlmavate KSH-de puhul ei ole tavaks kõiki kinnistuomanikke kirjalikult teavitada, kuna see tekitaks ebamõistlikult suure kulu kohalikele omavalitsusele, võrreldes võimaliku saavutatava tulemusega. Samuti näeb ette haldusmenetluse seaduse § 31 lg 1 p 1, et kui menetlusosalisi on üle saja, võib teade avaldada ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes ning kirjalikke teateid ei saadeta. Käesoleval juhul otsustas Tartu Linnavalitsus kaalutluse tulemusena saata teavituskirjad siiski kõigile kinnistuomanikele, kuna üldplaneeringu ala on suhteliselt väike. Teade kinnistuomanikele saadeti 11.05.2012. Teate saatmise ja avaliku arutelu vahele jäi vaid 7 päeva erinevalt KeHJS § 37 lg 3 nõutud 14 päevast. Järelevalvajana oleme seisukohal, et tegu ei ole menetlusveaga, kuigi teate ja arutelu vahe oli väiksem. Teate saatmine oli Tartu Linnavalitsuse poolne

täiendav teavitust lisaks seaduses minimaalselt nõutule. Samuti anti avalikul arutelul osalejatele teada, et oodatakse ettepanekuid ja märkusi veel nädala jooksul, millega tagati, et ettepanekuid oli võimalik esitada 14 päeva jooksul.

Programm oli väljas tutvumiseks Tartu Linnavalitsuses ja linna ning Hendrikson & Ko kodulehel. Avaliku väljapaneku aeg oli 23.04 - 06.05.2012 (18 päeva) ning see vastab KeHJS § 37 lg 3 nõutud vähemalt 14 päevale.

Avalikustamise aja jooksul laekus vastuväide Raudtee 110b kinnitu kaasomanikult. Vastuväide puudutas eelkõige menetluslikku küsimust maaomanike kirjaliku teavitamise kohustuse kohta.

Avalik arutelu toimus 18.05.2012 Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis Raekoja plats 3, III korrus tuba 303 kell 15. Arutelust võttis osa programmile lisatud nimekirja kohaselt 27 inimest. Protokoll kohaselt tehti ettepanek täpsustada erinevate uuringute ulatust ning täiendada erinevaid arengustsenaariumeid vähendatud ehitusmahtudega variandiga. Programmi on täiendatud, nimetades ära erinevad stsenaariumid ning peatükis 6 on analüüsitud erinevate uuringute vajadust. KSH läbiviijad leidsid, et on varasemate uuringute ja KMH menetluste raames tehtud piisavalt uuringuid, mis võimaldavad üldplaneeringu tasemel anda piisavalt täpseid hinnanguid. Oleme järelevalvajana seisukohal, et täiendavate uuringute tegemise mittevajalikkust on piisavalt põhjendatud.

Strateegilist keskkonnamõtju hindamist viib läbi OÜ Hendrikson & Ko ning juhtekspert on Pille Metspalu. Juhtekspert on programmis esitatud omapoolse kinnituse, et vastab KeHJS § 34 lg 3 esitatud nõuetele. Töörühma on kaasatud planeerimisspetsialist Laura Uibopuu, looduskeskkonna spetsialist Triin Brenner, sotsiaal-majandusliku keskkonna spetsialist Laura Uibopuu ja kartograaf Ülli Reimets. Vajadusel võidakse töörühma koosseisu veel töö käigus täiendada. Oleme seisukohal, et juhtekspert koos töörühmaga omavad pädevust KSH läbiviimiseks.

KSH programm peab sisaldama KeHJS § 36 lg 2 nõutud peatükke ja sisulisi andmeid. Järelevalvaja analüüsis programmi sisu ning on seisukohal, et esitatud programm koos lisadega vastab seaduses nõutud teemadele. Esinenud väikeeksimused menetluses ei mõjuta eeldatavalt hindamise tulemust. Järelevalvaja kaalutlused eksimuste kohta on esitatud otsuse vastavas osas.

Eeltoodust tulenevalt, kiidame KSH programmi KeHJS § 38 lg 1 ja 2 p 1, 2 ja 5 ning § 39 lg 2 alusel heaks.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Rainis Uiga
Juhataja

Ivo Ojamäe 730 2252, ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
Ränilinna_KSH_prog_heakskit.trf	383 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Rainis Uiga	37501092758	15.06.2012 09:54:25 +03:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI KEHTIB

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJAASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

103186584161367075278079009083996933695

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJANIMI

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA AVALIKU VÕTME LÜHEND

ESTEID-SK 2011

7B 6A F2 55 50 5C B8 D9 7A 08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

KEHTIVUSKINNITUSE SÕNUMBLÜHEND

73 FB E5 E9 4F 76 C0 9D 82 BC E9 B0 27 67 7F 23 92 CD 3C 04

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

--

Lisa 2 Üldplaneeringuga lisanduv elanikkond - arvutuskäik

Arenguala nr	Juhtotstarve	Pindala juhtotstarbe kaupa m ²	Korruseid	FAR	Brutopind m ²	Eluruumide pind *	Elamispind ühe elaniku kohta **	Elanikearv
Minimaalne elamispinna osakaal (30%) mitme maakasutuse juhtotstarbega aladel								
2	EV	45322	3	0,3	13596,6			
2'	EV	9165	3	0,3	2749,5			
3	EK	9028	3	0,35	3159,8			
4	EK (B/EK)	3478,5	3	0,7	2434,95			
5	EK	23565	3	0,35	8247,75			
9	EK (B/EK)	3850,2	3	1	3850,2			
10	EK (B/EK)	767,1	3	1	767,1			
12	EK (B/EK)	1391,7	3	0,75	1043,775			
Elamisfunktsioon kokku					35849,675	28679,74	30	956
Maksimaalne elamispinna osakaal (70%) mitme maakasutuse juhtotstarbega aladel								
2	EV	45322	3	0,3	13596,6			
2'	EV	9165	3	0,3	2749,5			
3	EK	9028	3	0,35	3159,8			
4	EK (B/EK)	8116,5	3	0,7	5681,55			
5	EK	23565	3	0,35	8247,75			
9	EK (B/EK)	8983,8	3	1	8983,8			
10	EK (B/EK)	1789,9	3	1	1789,9			
12	EK (B/EK)	3247,3	3	0,75	2435,475			
Elamisfunktsioon kokku					46644,375	37315,5	30	1244

* Eluruumide pinna arvestamisel on lähtutud üldisest põhimõttest, et hoone suletud brutopinnast 80% moodustavad eluruumid (n-ö korterite pind või müüdav pind)

** Statistikaameti andmed