

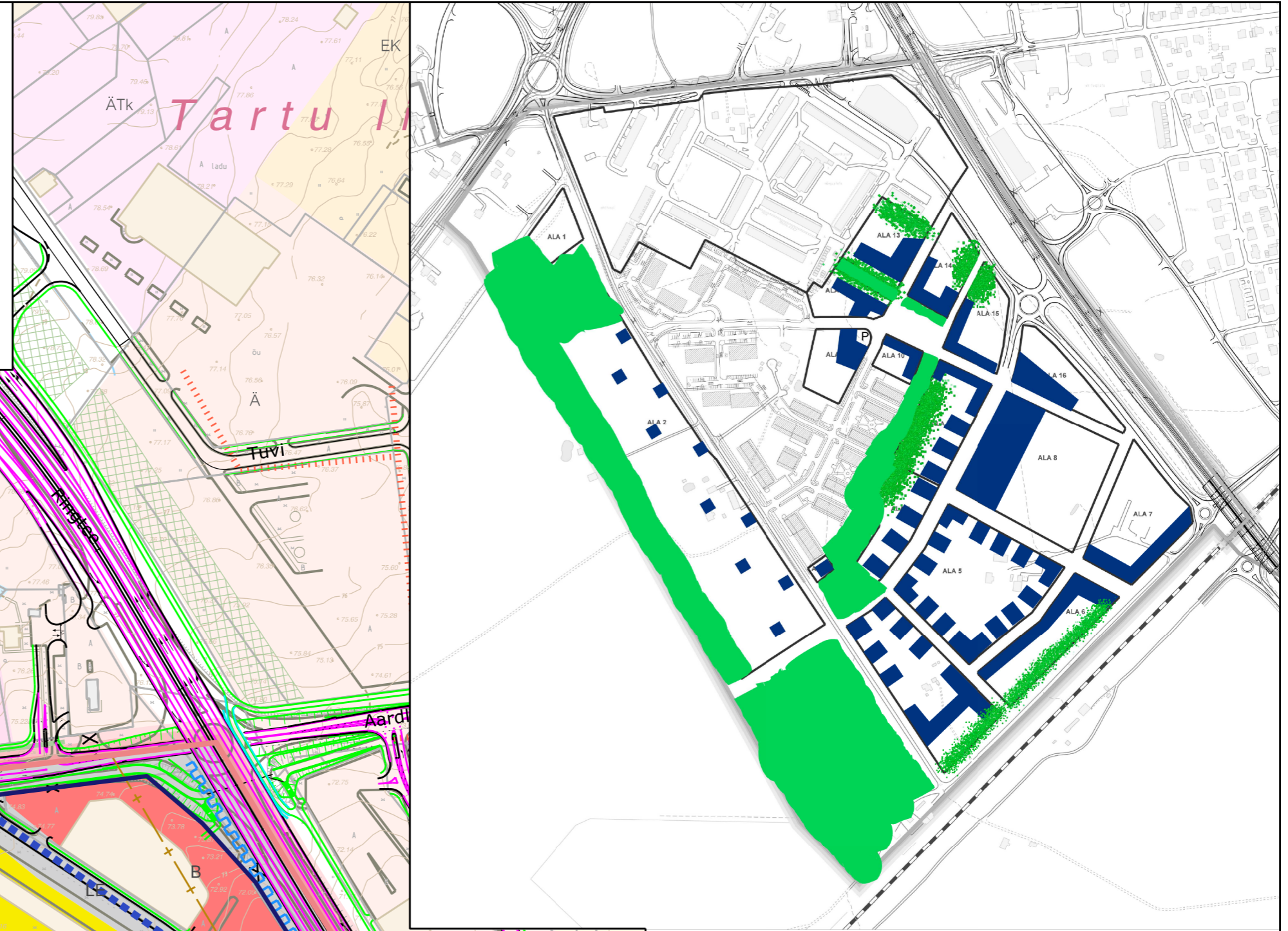
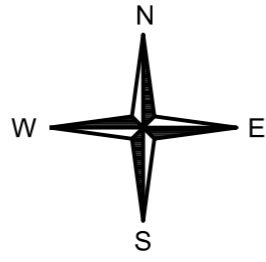
Ränlinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneering

MAAKASUTUS

Viimati muudetud 28.08.2013

Mõõtkava 1 : 3000

0 100 m



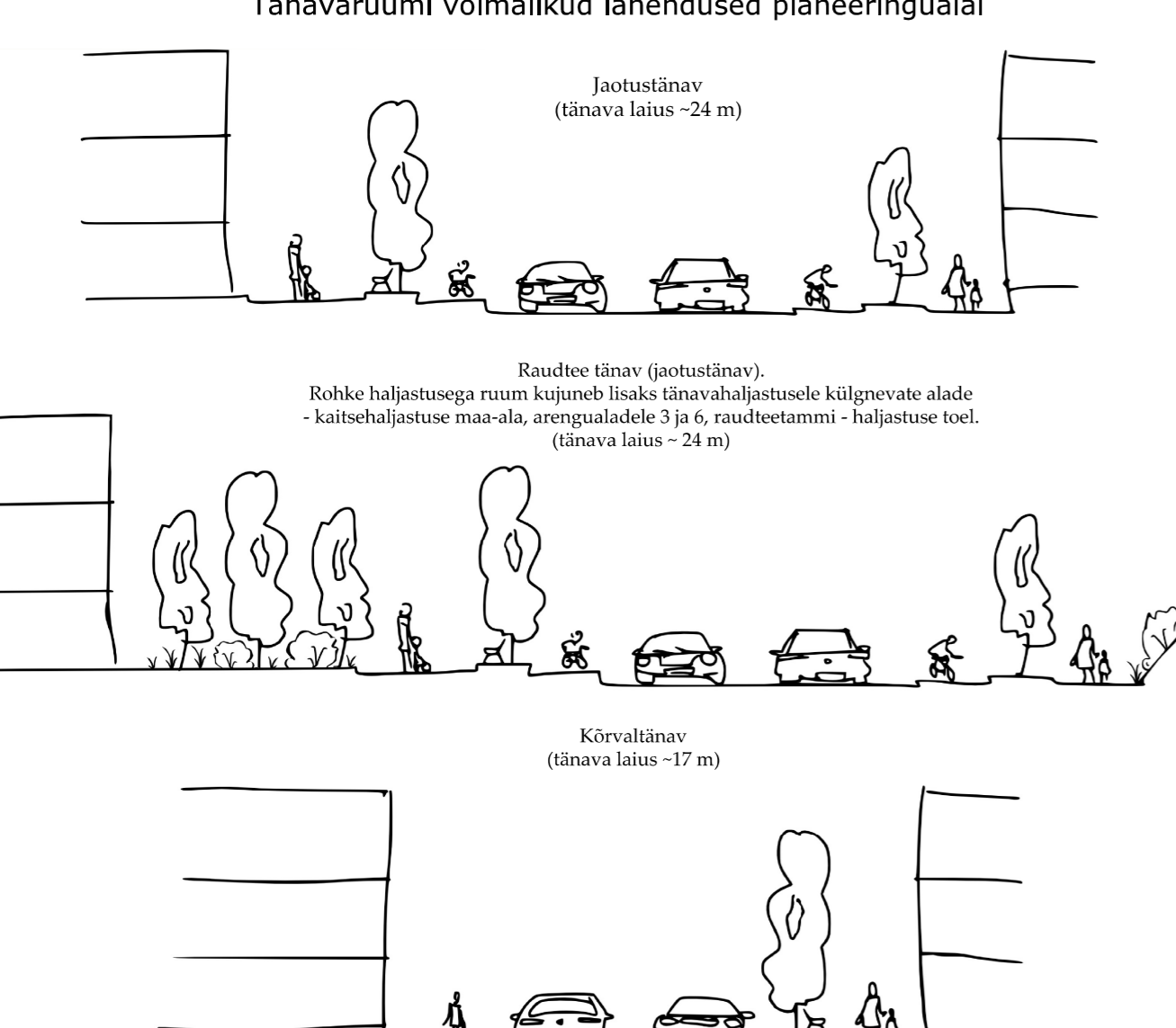
Hoonemahtude paigutamise põhimõtted

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

MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED NING MAA-ALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHTUSTINGIMUSED ARENGUALADE KAUPA	Maakasutuse juhtotstarve	Minimaalne haljastuse osakaal	FAR (tiheduseindeks)
ALA 1	tehnohitise maa. Alal võivad paikneda veetootmise ja veepestusuhetised ning neid teenindavad ehitised.		eramute puhul 0,1 kuni 0,3; ridaelamute puhul kuni 0,7
ALA 2	pere- ja ridaelamumaa.	50%, vähemalt 10 % sellest moodustab kõrghaljastus.	
ALA 3	korterelamumaa; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa; raudtee kaitsesevõendi ulatuses kaitselahjastuse maa; olemasolevate majapidamiste juurde kuuluvatel katastrüksustel pere- ja ridaelamumaa.	korterelamumaa ulatuses iga hoonelahtse ruutmeetri kohta vähemalt 2,5 m ² haljastust, sellest vähemalt 10% kõrghaljastust; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa ulatuses 15 %, sellest vähemalt 7 % moodustab kõrghaljastus; kaitselahjastuse maa ulatuses 100%.	korterelamumaa ulatuses 0,35; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa ulatuses 0,5 kuni 0,6
ALA 4	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa. Juhustotstarve omavahelised osakaalud on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus.	25 %, vähemalt 15 % sellest moodustab kõrghaljastus. Haljastuse paigutus alal laiendab sellega piirnevale haljasala maale rajatavat parki, eelkõige haljasala maa kitsasmas osas.	0,7
ALA 5	korterelamumaa; olemasolevate majapidamiste juurde kuuluvatel katastrüksustel pere- ja ridaelamumaa.	iga hoonelahtse ruutmeetri kohta vähemalt 2,5 m ² haljastust, sellest vähemalt 10% kõrghaljastust.	0,35
ALA 6	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa; raudtee kaitsesevõendi ulatuses kaitselahjastuse maa.	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa ulatuses 15 %, sellest vähemalt 7 % moodustab kõrghaljastus; kaitselahjastuse maa ulatuses 100%.	0,5 kuni 0,6
ALA 7	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa; raudtee kaitsesevõendi ulatuses kaitselahjastuse maa.	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ulatuses 15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus; kaitselahjastuse maa ulatuses 100%.	0,6
ALA 8	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus.	0,7
ALA 9	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa; kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa. Juhustotstarve omavahelised osakaalud on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus.	25 %, vähemalt 15 % sellest moodustab kõrghaljastus. Haljastuse paigutus alal laiendab sellega piirnevale haljasala maale rajatavat parki.	0,8 kuni 1. Kruunideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) arenguala 8 suunas suunduva tänav äärde ning keskvaljaku poolele nurgale.
ALA 10	üldkasutatava hoonemaa. Alal võivad paikneda koostöö- ja lasteasutused (lasteasud) ning selle juurde kuuluvad ehitised.	25 %, vähemalt 15 % sellest moodustab kõrghaljastus.	1
ALA 11	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning korterelamumaa. Juhustotstarve omavahelised osakaalud on lubatud vahemikus 30%-70%, st võimalikud on kõik kombinatsioonid nimetatud vahemikus.	25 %, vähemalt 15 % sellest moodustab kõrghaljastus.	0,25
ALA 12	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoonemaa. Üldkasutatava hoonemaa osakaal maa-ala maas kasutuses vastab vähemalt 3000 m ² brutopinnaga spordisaali rajamise vajadustele.	15 %, vähemalt 7 % moodustab kõrghaljastus.	0,75
ALA 13	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus. Haljastuse paigutus alal laiendab sellega piirnevale kergliiklustänav haljastust.	0,8
ALA 14	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus. Haljastuse paigutus alal laiendab sellega piirnevale kergliiklustänav haljastust.	0,8 kuni 1. Kruunideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskvaljaku-poolsele äärde.
ALA 15	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus. Haljastuse paigutus alal laiendab sellega piirnevale kergliiklustänav haljastust.	0,8 kuni 1. Kruunideks jaotamisel määratakse suurem hoonestustihedus (FAR=1) keskvaljaku äärde ning arenguala 8 suunas suunduva tänav äärde.
ALA 16	kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.	15 %, vähemalt 7 % sellest moodustab kõrghaljastus.	0,7

OLEMASOLEV ELAMUALA Senise maakasutusega võrreldes muutusi ei kavandata. Lisa-parkimiskohade vajadus selgitatakse välja ning sobilikult lahendatakse edaspidi Tartu linna vastava teemaplaneeringu raames. Paralleelselt parkimiskorraldusega tuleb täiendada lühi mõeldud majadevaheliste haljasalade kasutus. Oluline on olemasolevate puude ja põõsaste säilimine parkimiskohade laiendamisel on soovitatav kasutada haljastuse ja parkimise kombinereimist võimalikult läheduses. Vältimatult maha võimist vajavad puud ja põõsad tuleb asendada. Uute lähivate tänavate rajamine ei ole olemasoleval elamuallal lubatud.

Tänavaruumi võimalikud lahendused planeeringualal



* Edasised planeerimisprojekteerimisel välja töötatavad tänavate ristliited võivad skeemil toodud näidetest üksikasjades erineda. Oluline on järgida erinevat tüüpi liikluse eraldamise ning tänavaruumi paigutamise põhimõtteid, nt jalakäijate mõeldud osa paiknemine hoonestuse lähedal ja eraldatus mootorsõidukiliiklusest, kõrghaljastuse kasutamine liigendamisel jmt. Aladel, kus Ränlinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamise eeloleval tänavaruumi täpsemat lahenduse planeeringute/projektidega juba välja töötatud (nt Laseri m), järgitakse varasemaid lahendusi ning tagatakse nende loogiline jätkumine teiste planeeringute/projektidega vähemalt kuni lähema ristmikuni.

Legend

Ränlinna üldplaneeringuga kavandatavad maakasutuse juhtotstarbed ja arengud

- EV Pere- ja ridaelamumaa-ala
- EK Kortterelamumaa-ala
- AA Üldkasutatava hoonemaa-ala
- B Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala
- B/EK Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning kortterelamumaa-ala
- B/AA Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoonemaa-ala
- B/TT Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning tootmismaa-ala
- OT Tehnohitise maa-ala
- HP Haljasala maa-ala
- LE Teemaa-ala
- LE/HK Liiklust korraldava ja teindava ehitise ning kaitselahjastuse maa-ala
- HK Kaitselahjastuse maa-ala
- ▲ Keskvaljak, mootorsõidukivaba ala
- Ol.ol. haljastuse säilitamise ala
- Ringristmik või kanaliseeritud põhiretega ristmik
- Terviseraja võimalik paiknemine
- Jaotustänav (tänavalaus ~24 m)
- Kõrvaltänav (tänavalaus ~17 m)
- Kergliiklustänav
- Kergliiklusaläbipaas
- Täiendava teelõigu vajadus Ülenurme vallas (vt selletuskiri ptk 3.2)
- Planeeritud teemaa-ala kus ei tohi olla peale-ega mahasõite
- Arenguala piir
- Variku raudteepaetuse nihutamise ettepanek

Liiklus

- Tee või tänav serv
- Kruusakatega tee või tänav
- Pinnaste
- Jalgrada
- Kõnnitee
- Raudtee
- Raudtee kaitsesevõind
- Maantee kaitsesevõind
- Maantee sanitaarkaitsevõind
- Tartu ümbersõidu ja Jõhvi - Tartu - Valga mnt tehniline projekt (2008)
- Sõidutee või -raja serv
- Jalg- ja jalgrattatee serv
- Äärekivi
- Likvideeritav mahasõit

Muud leppemärgid

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

Kavandatav maakasutus planeeringuala ümbritsevatel aladel

- Tartu linna üldplaneering (2005) (näidatud väljaspool planeeringuala)
- EE Väikeelamumaa
 - EK Korraldamise maa
 - S Segahoonesustala
 - Ä Teenindusettevõtte maa
 - AT/ÄTK Väike- ja äriettevõtte maa/kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtte- ja ladude maa
 - T/TK Tööstusettevõtte- ja ladude maa/kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtte- ja ladude maa
 - SH Haridus- ja teadushoone maa
 - SU Muu ühiskondlike hoonete maa
 - UM Üldkasutatava haljasalade maa
 - R Rõigkatsemaa
 - RD Raudteemaa
 - LD Looduslik haljasala, tänavahaljastus või otstarbeta/kasutuseeta haljasmaa
 - ET Ettepanekud haljasalade rajamiseks, sh tänavahaljastuse rajamiseks üldmaa juhtfunktsiooniga maa
- Ülenurme valla üldplaneering (2009)
- Planeeritud elamumaa
 - Planeeritud sotsiaalmaa
 - Planeeritud tootmis- ja ärimaa
 - Planeeritud looduslik roheala
 - Planeeritud maatulundusmaa
 - Siiluv väärtuslik põllumaa
 - Planeeritud kergliiklustee
 - Planeeritud avalikult kasutatav juurdepääsutee
 - Planeeritud avalikult kasutatav kogujate
 - Planeeritud teemaa-ala kus ei tohi olla peale- ega mahasõite
 - Planeeritud lastepäevakodu
 - Olemasolev tihedustala
 - Kavandatud kompakte hoonestusega ala (tihedustala)
- Kaardi koostamisel on kasutatud Tartu linnavalitsuse poolt saadud andmeid: Tartu linna üldplaneering (2005), Ränlinna üldplaneeringu eeskis (2004), aluskava, Raudtee 114a krundi detailplaneering (2007), Raudtee 114a krundi detailplaneering (2007). Lisaks on kaardile kantud Maanteemärgi E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Tartu ümbersõidu ja T-3 jõhvi-Tartu-Valga maantee (km 137,0 - 139,3) tehnilise projekti (2008), Põllumajandusministeeriumi maaparandussüsteemide (OL2011) ja Ülenurme valla üldplaneeringu (30.02.2009) andmeid.
- | | | | |
|--|--------------------------|------------------|------------|
| Ränlinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneering | Maakasutus | Maakasutus | Maakasutus |
| Koostaja | TARTU LINNAVALITSUS | Joonis nr | 1 |
| Joonis | 1:3000 | Joonis nr | 1 |
| Mõõtkava | 1:3000 | Joonis nr | 1 |
| Staadium | Planeerimisettepanek | Viimati muudetud | 28.08.2013 |
| Planeerimisettepanek | | | |
| Konsultant-koostaja | Hendrikson & Ko | | |
| | http://www.hendrikson.ee | | |