

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## INFORMATSIOON

Tartu

26.09.2024 nr LVK-I-0119

**Informatsioon üldplaneeringus määratletud arengualadest ja linnavalitsuse tegevusest nende edasise arengu suunamisel**

Üldplaneeringus on määratletud arengualadena Vaksali, Ropka-Teguri ja Jaamamõisa. Tegemist on linnaehituslikult keeruliste, kuid suurt arengupotentsiaali omavate piirkondadega (vt kaardilt eelnõu ÜP arengualad). Arenguala on üldplaneeringus defineeritud järgmiselt: Linna arenguala – maa-ala, mille ruumilise arengu suundumuste, liikuvuskava, rohevõrgustik jms terviklikuks lahendamiseks tuleb kaaluda planeeringuvõistluse või selle alusel koostatavate planeeringute läbiviimise vajadust.

Piirkondade selline eristamine võimaldab põhjalikumalt kaasata krundi omanikke ja lähiala elanikke planeerimisprotsessi, süveneda ruumilise lahenduse ja liikuvusskeemi väljatöötamise ning anda üldplaneeringu tasandiga võrreldes täpsem lahendus detailplaneeringute koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Järgnevalt anname ülevaate arengualade lõikes. Lisaks esitame informatsiooni Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringu kohta.

**1. Vaksali- Lembitu arenguala** (vt joonis lisas)

Piirkonna eristamine iseseisva arengualana tingis ettevõtluskeskkonna ruumilise arengu suundumuste määratlemine strateegilisemal tasandil. Vastavalt üldplaneeringule on Tartu sisestruktuuri uus mudel sektoraalne, millega Kesklinn laieneks raudteejaamani ja sealt edasi Maarjamõisa linnakuni. Tartu linna ettevõtluse ruumistruktuuri planeerimine lähtub kolmest tasandist:

- uue strateegilise kasvupiirkonna (Maarjamõisa linnak) – linna arenguveduri väljaarendamine;
- tööstus-/ettevõtlusalade mõõdukas ajakohastamine (linnapoolsed hädavajalikud kulutused taristule);
- tootmise ülelinnaline hajutamine (et elukohad-töökohad-teenuseosutajad paikneksid üksteisele lähemal, vältimaks nii ka ülemäärast kulu transpordile ja hoidmaks mõõdukat liiklustihedust): Ettevõtlusalad jaotuvad kaheks: strateegilised ja kohalikud ettevõtlusalad. Kolmel strateegilisel ettevõtlusalal (Kesklinn, Maarjamõisa ja raudteejaam) on toimumas või peaks toimuma märgatav ruumiline ja ka ettevõtluse struktuuri muutus. Nende tasakaalustatud arengust ja lähikümnendil tehtavatest nii avalikest kui ka erainvesteeringutest sõltub olulisel määral Tartu ja kogu Lõuna-Eesti konkurentsivõime ning uute tasuvate töökohtade loomise võim. Nimetatust tulenevalt seatakse üldplaneeringuga arhitektuuriüksustes VM 8, VM9, VTM 3 ja lahenduse kujunemisel ka VT3 Operaili krundi osas pikaajaliseks eesmärgiks raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimine piirkonnast ning piirkonna arendamine targa majanduse töökohtadega büroohonete kompleksiks. Linnavalitsus on arenguala planeeringuvõistluse korraldamise kavandanud aastasse 2026.

**2. Ropka-Teguri arenguala** (vt joonis lisas)

Linn on läbi viinud 2-etapilise hanke arenguala visiooni koostamiseks. Esimeses etapis koostavad žürii heaks kiidetud pakkujad visiooni eskiisi, seejärel valitakse nende seast parim, kes jätkab tööd detailsema lahenduse väljatöötamisega, kuhu kaasakase kogu ala kruntide omanikud. Novembriks

valmib 2 esialgset eskiisi. Eskiisi koostamisele järgneb arenguala ruumilise visiooni koostamine, mis valmib järgmise aasta kevadel. Ropka-Teguri arengualal peab tulevikus moodustuma ühtne terviklik tänavavõrk ja avalik ruum. Arenguala hoonestus, haljastus ja vertikaalplaneering peavad tagama toimiva linnaruumi ning leevendama kliimamuutustest tulenevaid riske. Arenguala sees peab olema ruumi nii töökohtade, elukohtade kui ka teenuste tekkimiseks. Visiooni osaks on tervikliku liikuvusskeemi koostamine, kus on arvestatud kõikide liiklejagruppidega ja üldplaneeringus toodud liiklejate hierarhiaga. Tänavavõrk peab moodustama terviku arenguala ümbritseva linnaruumi ja tänavavõrguga. Pärast arenguala ruumilise visiooni koostamist saavad kruntide omanikud algatada selle alusel oma kinnistul soovi korra detailplaneeringud.

### 3. Jaamamõisa arenguala (vt joonised lisas)

Jaamamõisa arengualaks määramine on oluline kahel põhjusel ja seega käsitletav ka kahe eraldi alana. Seoses Muuseumi tee ja Põhja puistee ühenduse väljaehitamise ja avanemise linnale uus juurdepääs seni isoleeritud alale, mis loob piirkonnas uue ruumiloogika. Seni hoonestamata linna omandis oleval maal on vajalik läbi viia planeeringuvõistlus, anda üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimusi aluseks võttev innovaatiline ruumilahendus, mis oleks aluseks kas kogu alale või väiksemate üksuste kaupa detailplaneeringute koostamisele. Oluline on ka kogu ala tehnovõrkude tervikliku lahenduse koostamine. Linnavalitsus kaalub planeeringuvõistluse ettevalmistamist 2025. aastal ja läbiviimist 2026. aastal.

Jaamamõisa arenguala idapoolne osa erineb teistest arengualadest selle poolest, et linn on kruntide omanik. Hetkel kehtib alal detailplaneering aastast 1996, mis näeb ette Jaamamõisa nõukogude aja lõpul pooleli jäänud elurajooni lõpetamise ridaelamute ja üksikelamutega. Ala on detailplaneeringu järgi osaliselt kruntideks jagatud. Kehtiv üldplaneering näeb alale valdavalt korterelamuid ja ala arendamise eelduseks on planeeringuvõistluse korraldamine uue ruumilise visiooni saamiseks. Linna strateegiliste eesmärkide (linna tihendamine ja valglinnastumise pidurdamine) täitmiseks on mõistlik ala hoonestada vastavalt üldplaneeringule kortermajadega, mitte kehtiva detailplaneeringu üksikelamutega. Korteralamute ehitusõigusega kinnisvara on ka üksikelamute maa-alast suurema väärtusega. Seetõttu on linnal mõistlik koostada uus detailplaneering ja seejärel krundid võõrandada. Arengualal on detailplaneeringute koostamise eelduseks ala ruumilise visiooni koostamine, mis saadetakse planeeringuvõistluse tulemusena.

Uus detailplaneering peaks looma võimalikult mitmekesise elanikkonnaga elamupiirkonna, mis on arendatud keskkonna ja liikuvuse vaatenurgast nii, et see oleks eeskujuks teiste alade arendamiseks Eestis. Vahendid planeeringuvõistluse ja detailplaneeringu koostamiseks tuleb kavandada linnaelarvesse (orienteeruvalt 100 000 eurot).

### 4. Ilmatsalu piirkonna üldplaneering

Osakond koostab Ilmatsalu piirkonna üldplaneeringut. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on endiste kalakasvatustiikide alale golfiküla rajamine ja maastikuliselt sobiva lahendusega väikeelamute piirkonna kavandamine ning Ilmatsalu jõe-äärse avalikult kasutatava rohekoridori maa-ala ja kasutustingimuste täpsustamine. Sellega seoses muudetakse üldplaneeringus tootmismaa juhtotstarvet ja laiendatakse Ilmatsalu alevikku kui kompaktse asustusega ala. Praeguseks on valminud üldplaneeringu eskiislahendus kaardirakendusena ning toimub selles antud tingimuste täpsustamine koostöös omanike ja ametkondadega. KSH eelnõu esitatakse osakonnale septembri lõpus. Eskiisi avalik väljapanek on kavandatud novembrikuu jooksul, kuid see sõltub KSH aruande kooskõlastamisest keskkonnaametiga. Lisatud on kaardirakenduse link:

<https://gis.tartulv.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f8b4c8cf02c04e318f43c8e22d2bdba1>



Esimees

Esitab:

**linnaevalitsus, 26.09.2024 istungi protokoll nr 79**

Ettekandja:

**Elo Kiivet**