

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

24.04.2012 nr LVK-O-0390

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja avaliku arutelu korraldamine

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Tartu Linnavalikogu [17.03.2011 otsusega nr 170](#) linnaosale mitmekesisemate funktsioonide määramiseks ja linnaosa ühiskondliku keskuse, spordihalli ja täiendava lasteaia ehitamise võimaldamiseks. Planeeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasoleva ning kavandatava elu- ja ärikeskkonna.

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

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamine on toimunud erinevate osapoolte koostöös. Lisaks Tartu Linnavalitsuse spetsialistidele ja planeeringu koostajale OÜle Hendrikson & Ko osales planeeringu koostamisel ka linnaosas arendustegevust kavandav Tamme Arenduse OÜ. Arhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamisel osales arhitekt Tanel Tuhala, Luhse & Tuhala OÜst.

Eskiislahendusega on planeeringuala jaotatud 16 alaks, millele on määratud maakasutuse juhtotstarbed ja üldised maakasutustingimused. Lahenduse keskseks elemendiks on linnaosa keskväljak. Keskväljakut rõhutatakse hoonestuse tiheduse, mitmekesiste funktsioonide ning kõrguste abil. Keskväljakuga ristuvad teljed on kavandatud jalakäijatele ja kergliikluseks. Lahendusega on määratletud hoonestustihedus ja parkimiskoormus. Juhul kui arhitektuurse kontseptsiooni edasiarendamisel tekib vajadus korruselisuse tõstmiseks, kaalutakse seda keskusala ja viaduktipoosel alal.

Elamualad paigutatakse suurematest liiklussoontest eemale, rohealade lähedusse ning eraldatakse Ringtee tänavast vähem müra- ja saastetundlike funktsioonidega aladega. Ärimaade kavandamisel lähtutakse põhimõttest, et Ringtee tänavale lähemad alad on mõeldud laiema tagamaa teenindamiseks, kohalikele elanikele keskenduvad teenused koonduvad keskusala piirkonda ning elamualade lähiste.

Lahendusega on täiendatud Tartu linna üldplaneeringuga ette nähtud rohealade võrgustikku lisakoridori lisamisega. Moodustub rohealade võrgustik, kus suuremad rohealad on seotud omavahel ning linnaosa keskusalaga. Raudtee kaitsevööndi ulatuses on raudteeliiklusest tingitud keskkonnamõtjude leviku tõkestamiseks kavandatud kaitsehaljastuse maa, kuhu tuleb rajada kõrghaljastus.

Tänavavõrk kasutab ära olemasolevaid võimalusi, arvestab kehtivatest detailplaneeringutest ja kinnitatud teeprojektidest tulenevat kavandatud tänavavõrku ning loob vajalikud lisäühendused. Parkimishormide seadmisel maakasutuse juhtotstarvete kaupa on aluseks võetud IB Stratum OÜ 2008. aasta töö "Tartu linna parkimishormide määramine". Suured lagedad avaparklad ei ole lubatud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 16 lg 2, Tartu linna ehitismääruse § 10 lg-d 4 ja 5 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kiita heaks Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahendus vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada punktis 1 nimetatud üldplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu.
3. Määrata arutelu ajaks 18. mai 2012. a kell 15:00 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3 (III korrus).
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu aja ja asukoha kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel vähemalt nädal aega enne arutelu toimumist.
5. Otsus jõustub 14. mail 2012. a

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 24.04.2012 istungi protokoll nr 32**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Ränlinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja avaliku arutelu korraldamine" juurde

Esitatud planeeringu eskiislahendus on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt kontrollitud ja see vastab eskiisi staadiumis nõutavale mahule.

Huvitatud osapool Tamme Arenduse OÜ on oma 10.04.2012 kirjaga edastanud eskiislahenduse kohta märkused, mille kohaselt tuleks lahenduses:

1. Põhjendada kergliiklustee kavandamist ala 7 vahele suunaga keskväljakult kirdesse (lisaks teljelisuse põhimõttele), täpsustada, kas kergliiklustee ristumisel jaotustänavaga jätkub kergliiklustee ning kas jaotustänavala lähedusse on kavandatud bussipeatus. Ühtlasi tehakse ettepanek kergliiklusteest loobumiseks, kuna kavandatud kergliiklustee jagab hoonestatava ala kaheks, kitsendades seega ala kasutamist tulevikus.
2. Põhjendada keskväljaku suurust ning selgitada väljaku suuruse määramist pinnauhikutes/osakaaluna.
3. Lubada ala 8 ja 16 vahelise tee täpsustamist detailplaneeringuga.
4. Selgitada terviseraja kulgemise otstarbekust läbi keskväljaku.
5. Põhjendada algsest eskiislahendusest liigset kõrvalkaldumist: ala 6 määramist äriefunktsioonist segafunktsiooniga alaks, keskväljaku asukoha viimist alale, mis varasemalt oli enamjaolt äriefunktsiooniga ning ala 7 vahele kavandatud kergliiklusteed, mis samuti vähendab ärimaa osakaalu.

Osakonna seisukohad ja selgitused:

1. Ala 7 vahele kavandatud kergliiklustänav ristub Ringtee tänava projektiga kavandatud kergliiklusteega, mis suundub Aardla tn ristmiku juures kergliiklustunnelisse ja tagab seega ühenduse Tartu linnaga. Tänav on vajalik, kas kergliiklustänavana või siis kõrvaltänavana, sest keskväljaku kavandamine tupikuna oleks ebasoodne selle funktsioneerimise mõttes. Keskväljak toimib inimeste ja teenuste koondumiskohana, millena ta on mõeldud, seda paremini, mida parem on sellele ligipääs erinevatest suundadest. Ala 7 kaheks jagamine ei takista keskväljaku piirkonna sobilikus mahus hoonestamist. Eskiislahendusega ei määrata bussipeatuste asukohti.
2. Keskväljaku ala suurus eskiislahenduses on 3320 m², mis on hinnanguliselt sobiv suurus linnaosa keskse avaliku ruumi kujundamiseks. Varasemalt oleks keskväljak asunud keskusemaal (ala 9), pindalaga 5913 m². Keskväljaku täpne suurus oli määramata, keskväljaku maa hoonestusaluse pinna osakaal oleks tulnud ligikaudu 25%.
3. Tee täpsustamine detailplaneeringu tasemel pole põhjendatud, kuna kavandatud tee ala 8 ja 16 vahel toetab kvartaalset tänavavõrgustikku ning ühtlasi aitab vältida suurte monofunktsionaalsete alade teket.
4. Terviseraja kulgemine määratletakse täpsemalt edasise planeerimise käigus. Oluline on tagada läbipääs.
5. Segakasutus on otstarbekas, andes ühtlasi ka arendajale suurema paindlikkuse ja rohkem võimalusi. Ühtlasi on segakasutusega alade eelis see, et need on ööpäevaringselt kasutuses. Suurtel ainuüksi äriefunktsiooniga, s.t eelkõige büroohonetega hoonestatud aladel, mis on kasutuses vaid tööajal, võivad kujuneda probleemid kuritegevusega. Üldisemas plaanis ei ole sellise, ette ennustatavalt problemaatilise linnaruumi kavandamine mõistlik, kuna nõuab hiljem lisaressursse turvalisuse tagamiseks.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada eskiislahenduse tutvustamise

kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel: "Tartu Linnavolikogu kiitis heaks Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahenduse. Planeeringuala suurusega 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. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond korraldab üldplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks avaliku arutelu 18. mail 2012 kell 15:00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis."

  
Maakasutusplaan_20120416.pdf Ränilinni_SELETUSKIRI.pdf Seletuskirja_lisa4_liiklusmõjud_joonis_variant_V1.pdf
   
Seletuskirja_lisa4_liiklusmõjud_joonis_variant_V2.pdf hoonestus.png SELETUSKIRI.pdf Seletuskirja_lisa1_olukorra_analyys.pdf
 
Seletuskirja_lisa2_lahialade_analyys.pdf Seletuskirja_lisa3_ostukeskuste_paiknemine.pdf

Koostaja:

Jaanika Koppel

LPMKO planeerija