

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

09.01.2013 nr LVK-O-0475

**Ränilinna linnaosa üldplaneeringu vastuvõtmine, üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikule väljapanekule ja arutelule suunamine**

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Tartu Linnavolikogu [17.03.2011 otsusega nr 170](#) linnaosale mitmekesisemate funktsioonide määramiseks ja linnaosa ühiskondliku keskuse, spordihalli ja 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.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahendus kiideti heaks Tartu Linnavolikogu [10.05.2012 otsusega nr 363](#), keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programm suunati avalikule väljapanekule linnavalitsuse 17.04.2012 korraldusega nr 415. Üldplaneeringu eskiislahenduse ja KSH programmi ühine arutelu toimus 18.05.2012.

Planeeringuala pindalaga ligi 75 hektarit 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 Arendus OÜ. Arhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamisel osales arhitekt Tanel Tuhal osaiühingust Arhitektuuribüroo Luhse ja Tuhal.

Planeeringulahendusega 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 keskusalal ja viaduktipoosel alal.

Tuginedes Tartu linna üldplaneeringule, tuleb hilisemas detailplaneeringute koostamise etapis äri- ja teenindushoonete maa-aladel kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist üle 1200 ruutmeetrise ehitusaluse pinnaga hoonete puhul. Arhitektuurivõistlus on kohustuslik keskväljaku ja sellega seotud ribapargi osas, kuna keskväljaku ruumiline lahendus on olulise tähtsusega hilisema funktsionaalsuse saavutamisel ning tegemist on olulist avalikku mõju omava alaga.

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 lähistele.

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 lisaühendused. Parkimismäärade seadmisel maakasutuse juhtotstarvete kaupa on aluseks võetud OÜ Stratum 2008. aasta töö "Tartu linna parkimismäärade määramine". Suured lagedad avaparklad ei ole lubatud.

Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2 kohaselt on üldplaneeringu koostamise käigus kavandatava osas läbi viidud keskkonnamõtju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). KSH aruande eelnõu on koostanud OÜ Hendrikson & Ko.

KSH eesmärgiks on vastavalt keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele arvestada keskkonnakaalu planeeringu koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut.

Ränilinna linnaosa alternatiivsete arengutsenaariumite võrdlemise tulemusena on selgunud, et linnaosa arendamisel on mõistlik valida paindlik, mitmekesist kasutust võimaldav areng (variant C). Kuna võrdluse tulemusena osutus sobivaimaks variant, mis põhines avalikustamisele suunatud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu eskiislahendusel, siis puudus vajadus võrdlustulemuste põhjal planeeringulahenduse täiendamiseks.

KSH aruandes sätestatakse muuhulgas, et osaliselt võib probleemseks lugeda planeeringulahendusega võimaldatavat ostukeskuse kui olulise tõmbepunkti rajamist linnaserva. Ostukeskuse võimalik maht lubab oletada, et selle teeninduspiirkond kujuneks laiemaks kui Ränilinna linnaosa. Arvestades Ränilinna linnaosa paiknemist võib eeldada, et ostukeskuses hakataks käima eelkõige isikliku autoga, mis omakorda tõstaks piirkonna liikluskoormust.

Eelnevast tulenevalt peab linn otstarbekaks suunata planeeringuala ehitustegevust alal nr 8 ja juhul, kui alale kavandatakse ostukeskust, tuleb detailplaneeringu eskiislahenduse faasis koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuring. Uuringus tuleb analüüsida ostukeskuse toimimise mõjusid Tartu linna ja eraldi kesklinna arengule, arvestades järgnevat aspekte: mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime kumulatiivsus ning mõju ilmnemise tõenäosus.

Kohalik omavalitsus on üldplaneeringu enne selle vastuvõtmist kooskõlastanud planeerimisseaduse § 17 lg 2 kohaselt.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevat planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 32, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 1, lg 6, keskkonnamõtju hindamise ja

keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 41 ja Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2, § 36 lg 4 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. Võtta vastu Ränilinna linnaosa üldplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik väljapanek ja avalik arutelu.
3. Määrata Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ajaks 12. veebruar kuni 12. märts 2013 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee Raekoja plats 3.
4. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 10. aprill 2013 kell 15:00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.
5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
  - 5.1. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 41 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna kodulehel.
  - 5.2. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu infokeskuses Raekojas.
6. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 09.01.2013 istungi protokoll nr 3**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

**Õiend**  
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Ränilinna linnaosa üldplaneeringu**  
**vastuvõtmine, üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise**  
**hindamise aruande avalikule väljapanekule ja arutelule suunamine"**  
**juurde**

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 32, planeerimisseaduse § 10 lg 4 ja Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 1 esitab linnavalitsus detailplaneeringu vastuvõtmise eelnõu linnavolikogule.

Tartu linna ehitusmääruse § 36 kohaselt korraldab KSH planeerimisosakond. Vastavalt KeHJS § 34 lg 1 vastutab KSH eest planeeringu koostamise korraldaja. KeHJS § 37 ja 41 järgi korraldab KSH programmi ja aruande avalikustamise ja vajalike teadete avaldamise strateegilise planeerimisdokumendi koostaja. Pärast korralduse jõustumist teavitab osakond strateegilise planeerimisdokumendi koostajat vajalikest tegevustest. KeHJS § 41 punktis 2 on sätestatud, et keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik väljapanek kestab sama kaua kui strateegilise planeerimisdokumendi eelnõu väljapanek, kuid mitte vähem kui 21 päeva. Vastavalt planeerimisseaduse § 19 punktile 2 kestab üldplaneeringu avalik väljapanek 4 nädalat.

Linnavalitsus peab korraldama teate ilmumise ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna kodulehel.

Teate tekst:

"Tartu Linnavolikogu teatab ...otsusega nr ... Ränilinna linnaosa üldplaneeringu (ÜP) vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest ning ÜP keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande avalikustamisest. ÜP koostamine ja KSH algatati Tartu Linnavolikogu 17.03.2011 otsusega nr 170. Planeeringuala pindalaga ligi 75 hektarit asub Ränilinnas Aardla, Ringtee ja Raudtee tänava ning Ülenurme valla piiri vahelisel alal. Planeeringu koostamise eesmärk on mitmekesistada piirkonna maakasutust ning luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasoleva ning kavandatava elu- ja ärikeskkonna. Piiriülest keskkonnamõju Ränilinna linnaosa üldplaneeringu elluviimisega eeldatavalt ei kaasne.

ÜP koostamise algataja ja ÜP kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). ÜP koostaja ja KSH läbiviija on OÜ Hendrikson & Ko (Raekoja plats 8, 51004 Tartu, hendrikson@hendrikson.ee), KSH järelvalvet teeb Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu region.

KSH aruande ja planeeringu avalik väljapanek toimub Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajees (Raekoja plats 3, Tartu; tööaegadel) 12. veebruarist kuni 12. märtsini 2013. a. Materjalidega on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Alajaotus "Kohalik võim - Planeeringud"). KSH aruande kohta saab esitada ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi kirjalikult OÜle Hendrikson & Ko (Raekoja plats 8, 51004 Tartu; faks 372 7409 801; e-post [hendrikson@hendrikson.ee](mailto:hendrikson@hendrikson.ee)) ja ÜP kohta ettepanekuid ja vastuväiteid linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale (Raekoja plats 3, 51003 Tartu; e-post [lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee)) kuni ..... a.

KSH aruande ja üldplaneeringu avalik arutelu toimub 10. aprillil 2013. a kell 15:00 Tartu Linnavalitsuse ruumis 303 (Raekoja plats 3, III korrus)."

Planeeringu failid:



RanilinnaYP\_SELETUSKIRI.pdf



Maakasutusplan\_20130104\_.pdf



Tehnov6rgud\_20130102.pdf



R2nilinnaYP\_KSHaruanne\_jaan2013.pdf

Jaanika Koppel  
planeerija