

## Ränilinna linnaosa üldplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud vastuväited, ettepanekud ja linna seisukohad

	Ettepaneku esitaja, laekumise kuupäev	Kokkuvõtte esitatud ettepanekutest/vastuväidetest	Tartu Linnavalitsuse seisukoht
1.	Ringtee, Aardla, Raudtee, Tamme pst elanikud (147 allakirjutanut) 11.03.2013	<p><b><u>Vastuväide</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Üldplaneeringu muudatuste vajadust, sh ühiskondlikku huvi ning selle kaalukust võrreldes negatiivsete mõjudega planeeringuala ümbritsevatele aladele ei ole põhjendatud.</b></li> <li><b>Uus planeeringu lahendus suurendab olulisel määral üldplaneeringu maa-alaga külgneva linnaosa liiklusohutlikkust ning ohustab seeläbi elanike elu ja tervist.</b></li> </ol> <p>Tuginedes eeltoodud faktidele ja analüüsile suurendab uus üldplaneering liikluskoormust eelnevaga võrreldes ca 4 korda, seda nii kõnealusel pereelamu kvartalis (Ringtee – Aardla – Tamme pst – Raudtee tänavate vahelisel alal) kui ka Aardla – Raudtee – Tamme pst vahelises piirkonnas ja nende tänavatega külgnevas Tammelinna osas. Juhul, kui tänavatel tõuseb liikluskoormus, siis võib see muutuda ohtlikuks elanike tervisele ja eriti lastele.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Uue planeeringuga kaasnevad negatiivsed mõjud planeeringualaga külgnevate piirkondade keskkonnale, mis toob kaasa elanike elukvaliteedi halvenemise ja võib tuua kaasa suurenenud ohu nende tervisele, kuid see on jäetud keskkonna mõjude hindamise alt välja.</b></li> </ol> <p>Uue üldplaneeringu kohaselt suunatakse kaubandus-, teenindus, tootmis- ja büroohooneid teenindav ja neid külastavate inimeste transport läbi pereelamu kvartali, mistõttu piirkonnas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Suureneb õhku paiskuvate heitgaaside hulk;</li> <li>Suureneb vibratsioon;</li> <li>Suureneb müratase;</li> <li>Suureneb valgussaaste</li> </ol> <p>Keskkonnamõjude analüüs ei ole sellega arvestanud ning ei sisalda</p>	<p><b><u>Linnavalitsuse seisukoht vastuväidete ja ettepanekute osas</u></b></p> <p><b>Linnavalitsus on seisukohal</b>, et Ränilinna linnaosa üldplaneering menetluses olevates piirides vajab muutmist. Linnaosa kohta on 1992. aastast detailplaneeringuna kehtiv Räni linnaosa Aardla tn, Ringtee tn ja Raudtee tn vahelise kvartali hoonestuskava. Hoonestuskava näeb põhiosas ette pereelamute ehitamise võimaluse. Seda pole kahe aastakümne jooksul ellu viima hakatud. Tartu Linnavolikogu 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. Linn on oma olemuselt tiheasustusala, mis eeldab intensiivsemat maakasutust võrreldes hajaasustusalaga. Arvestades majanduslikke võimalusi planeeringu elluviimiseks (tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine) ei ole planeeringualale jätkuvalt üksikelanute kavandamine realistlik. Ringtee tänava äärne ala jääb 200 meetri ulatuses maantee sanitaarkaitse tsooni, mille piires elamine võib kujutada ohtu tervisele. Seetõttu on seda arvestades elamute asemele kavandatud kaubandus- teenindusotstarbega maa-alasid. Keskkonnamõjude strateegilise hindamise (edaspidi 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</p>

	<p>planeeringuga külgneva piirkonna müra- ja õhusaaste modelleerimist. Samas kirjeldatakse raudteeliikluse intensiivistumist ja ilmselt kaasnevat mürataseme tõusu, kuid raudtee ja Raudtee tänavale planeeritud suurema liikluse põhjustatav mürataseme ja õhusaaste kompleksne mõju elanike tervisele jäetakse käsitlemata. Käsitlemist ei leia ka pinnase vibratsioon, mida võiks eeldada geoloogilise ehituse juures kirjeldatud savipinnaste puhul. Ainuüksi raudteest tuleneva vibratsiooniga kaasnevad juba praegu kahjustused ehitistele ehk elanike varale. Kavandatav suur liikluskoormus kontsentreeriks vibratsiooni kahjulikke mõjusid piirkonnas velgi.</p> <p><b>4. Üldplaneering ei kajasta piisava detailsusega planeeringuga külgneva piirkonna teedevõrku ja liikluskorraldust, mida antud planeeringuga muudetakse olulisel määral.</b></p> <p>Piirkonna elanikud ei nõustu olukorraga, kus suunatakse liiklus tänavatele, mis täiendavat liikluskoormust vastu võtta ei saa ning puudub nende, sh Raudtee tänava rekonstrueerimise projekt. Raudtee tänav on ebarahuldavas seisukorras (sõidutee on auklik ja künklik, puudub kõnnitee ja kergliiklustee) ja Aardla, Soinaste, raudtee ristmiku lahendus ei vasta normidele (selle ületamine on ohtlik). Teised tänavad (Tammetõru, Tammeoksa, Tammelehe, Tamme pst, Räägu, Lemmatsi) ei ole mõeldud transiitliikluse teenindamiseks (nt Tamme pst tänaval on tõstetud ristmikud, teed on kitsad ja ristumised Aardla tänavaga on halva nähtavuse tõttu häiritud). Juhul, kui suureneb liikluskoormus, siis halvendab see kogu piirkonnas liikluskorraldust. Ränilinna linnaosas üldplaneeringus toodud lause <i>"üldplaneeringu lahenduse täieliku realiseerimise eeltingimuseks on aga seatud Raudtee tänava rekonstrueerimine"</i> ei taga, et üldplaneeringu realiseerimisel tagatakse ohutu liikumine Raudtee tänaval. Puudub projekt tänavate ja ristmike ülatuslike rekonstrueerimistööde tegemiseks ja hinnang nende realiseerimise kestusele (kes, rekonstrueerib tee, kuna hakatakse rekonstrueerima, missuguses mahus toimub rekonstrueerimine ja milline tehniline lahendus leitakse Inseneribüroo Stratum OÜ poolt kirjeldatud kriitilistele ristmikele jne, neid punkte üldplaneeringus ei kajastata). Samuti peab Ränilinna linnaosa üldplaneeringus kajastama ka teisi tänavaid, mille liikluskoormust kordades suurendatakse.</p> <p><b>5. Lähtudes eeltoodust rikub uus planeeringu lahendus piirkonna elanike õigusi ja halvendab nende elutingimusi.</b></p>	<p>eeldada, et ostukeskuses hakataks käima eelkõige isikliku autoga, mis omakorda tõstaks piirkonna liikluskoormust.</p> <p>Eelnevast tulenevalt pidas linn planeeringu vastu võtmisel 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 järgnevaid aspekte: mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime kumulatiivsus ning mõju ilmumise tõenäosus. Uuringuga tuleb selgitada ostukeskuse ehitamise võimalikkust ja määrata selle suurim lubatud ehitusalune pindala.</p> <p>Raudtee tänav on linna üldplaneeringus märgitud jaotustänavana, iseloomult linnaosasisesest liiklust koondava tänavana, mistõttu ei kavandata olulisi muudatusi liikluskorralduses võrreldes linna üldplaneeringuga. Ränilinna üldplaneeringu seletuskirjas (ptk 5.1 lk 42) on planeeringulahenduse elluviimise eelduseks sätestatud Raudtee tänava rekonstrueerimise (sh Aardla-Raudtee-Soinaste ristmik), mistõttu on projekti koostamine enne rekonstrueerimist vajalik. Olemasoleva ja üldplaneeringuga määratud tee rekonstrueerimiseks ei ole vajalik eelprojekti koostamine. Tänavate ja ristmike tehnilisi lahendusi ei määrata üldplaneeringuga.</p> <p>Planeeringus tuleb täiendada liikluslahenduse osa selliselt, et selgelt oleks näha liiklusuuringu põhjal tehtavad liiklusmuutustest põhjustatud ümberkorraldused planeeringuala välises mõjutsoonis.</p> <p>Planeeringu edasisel menetlemisel püütakse rakendada täiendavalt võimalike planeeringust huvitatud isikute planeeringu menetlusse kaasamise ja väljaselgitamise meetmeid.</p> <p>Linn pooldab teie ettepanekut terviseradade rajamiseks paralleelselt</p>
--	---	---

		<p><b>Ettepanek</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teeme ettepaneku, et Tartu Linnavalitsus planeeringu algatajana ja kehtestajana põhjendaks seisukohta, miks tehakse varasemaga võrreldes märkimisväärne muudatus üldplaneeringus ning teedevõrgu ja liikluskorralduse muudatus külgnevatel aladel.</li> <li>2. Viia läbi Ränilinna üldplaneeringuga kaasnevate keskkonnamõtjude strateegiline hinnang planeeringuga külgnevates pereelamukvartalites, mille liikluskorraldust olulisel määral muudetakse.</li> <li>3. Planeerida uus teedevõrk ja liikluskorraldus nii, et piirkonnas elavatele inimestele ei tooks muudatused kaasa suurenenud ohtu elule ja tervisele ning teisi tervist ohustavaid keskkonnamõtjusi. Üldplaneeringus tuleb seada tingimuseks, et Ränilinna linnaosa uute detailplaneeringute koostamise raames peab esitama ka Raudtee tn (sh ka Soinaste, Aardla ja Raudtee tn ristmiku) eelprojekti. Koostatavates detailplaneeringutes tuleb sätestada, et hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on Raudtee (sh ristmiku) tänava rekonstrueerimine. Veoautode ja pakiautode ligipääsu pereelamukvartalisse tuleb piirata liikluskorralduse (keelavate märkide paigaldamisega) ja tehniliste võtetega (väikse gabariidiline ringristmik jne).</li> <li>4. Kaasata planeeringu menetlusse, sh planeeringuga kaasneva piirkonna teedevõrgu rekonstrueerimise kavasse Ringtee – Aardla – Raudtee tn piirkonna elanikud eesmärgiga tagada nende õiguste kaitse planeeringu menetlemisel.</li> <li>5. Rajada Raudtee tänava äärde (paralleelselt raudteega) terviserajad (nt suusa- ja jooksurajad).</li> </ol>	<p>raudteega, kuid ala jääb planeeringualast välja ning käesoleva planeeringu raames seda ei käsitleta.</p> <p>Linn on oma otsustes märkinud, et planeeringute 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 järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.</p> <p>Eelnevast tulenevalt on linnavalitsus seisukohal, kus enne avaliku väljapaneku ja arutelude lõplike tulemuse selgumist on vajalik viia planeeringust huvitatud isikutega täiendavaid arutelusid, mille käigus on vajalik keskenduda järgnevale:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Selgitada linna üldplaneeringu muutmise vajadust.</b></li> <li>2. <b>Täpsustada, kas ja millises võimalikus ulatuses võib planeeringu lahenduse elluviimine suurendada üldplaneeringu maa-alaga külgneva linnaosa liiklusohtlikkust ja seeläbi elanike elu, tervist ja kutsuda kaasa elukvaliteedi halvenemise.</b></li> <li>3. <b>Selgitada piisava detailsusega planeeringuga külgneva piirkonna teedevõrku ja liikluskorraldust ja selle vastavust linna üldplaneeringule ning planeeringuala väljaarendamise seoseid lähiala liikluskorralduse realiseerimisega.</b></li> </ol>
2.	M.Mainsoo 12.03.2013	ALA 2 ning Ülenurme valla piiri vahel asuv rohekoridori ala võiks olla kitsam kui 25 m.	<p><b>Mitte arvestada.</b> Planeerimisestade kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine. Kuna rohkekoridor on mõeldud nii bioloogilise mitmekesisuse säilitamiseks, rekreatiivseks kasutuseks (terviserada) kui ka tuule, lume jms tõkestamiseks, mistõttu koridori laiust vähendades kaob mõte selle kavandamiseks. Linn on eelnevatel aruteludel rõhutanud, et linna ja valla piiril olevate kinnistute juhtotstarvet on muudetud ja selle läbi elamumaad tihendatud. Kompenseerimaks selle tõttu ümber majade vähenevat roheala ongi</p>

			<p>elanikele ette nähtud täiendav rohekoridor. Rohekoridori laius vajab täiendavat põhjendust planeeringu mahus.</p>
<p>3.</p>	<p>Metropolitan OÜ, Andres Tiisler 12.03.2013</p>	<p>1. Planeeringudokumentatsioonis ühtlustada Raudtee 110B kinnistu osas hoonestustiheduse indeks (lisada seletuskirja lk 28 lisaks eramute 0,1-0,3 ka ridaelamute hoonestüübi korral kohaldatav hoonestustiheduse indeks 0,7). Arvestades eeltoodut teen ettepaneku korrigeerida ka nõudeid haljastuse osakaalule. Maakasutuse joonisel ja p.3.4.1 on hetkel toodud 65% haljastuse nõue. Kinnistu omaniku ettepanek on kohaldada antud arengualal 50% haljastuse osakaalu nõuet või eristada haljastusnõuded eri hoonestustüüpide lõikes.</p> <p>2. Vastu Raudtee 110B kinnistut läbiva rohekoridori laiusele (25m). Nõus 17 m ehk lahenduses toodud kõrvaltänava laiusega juhul, kui linn omandab ala turuhinnaga. Kinnistule osaliselt määratud haljasala maa sihtotstarbega peaks linn esitama konkreetseid ettepanekud, kuidas üldplaneeringus või mõnel muul moel kinnistu omanikele tagada planeeritava ehitusõigusega haljasala maa tasu eest võõrandamine. Juhul kui linn ei võta endale sellist siduvat kohustust, siis maksimaalne rohekoridori laius, milega nõustuda, on 8 m, mis täidab funktsiooni pakkudes ühendusvõimalust haljasalade vahel.</p> <p>3. Vastavalt Planeerimisseaduse § 8 lg 3 p 8 järgi on teede ja tänavate asukoha määramine üldplaneeringu ülesanne. Seega tuleb määrata Tartu linna ja Ülenurme valla vahelise ühendustee asukoht. Planeeringulahendus peab lähtuma olemasolevatest kehtivatest planeeringutest sh Ülenurme valla üldplaneeringust, mille on varasemalt heaks kiitnud ka Tartu linn – kehtivad planeeringulahendused näevad ette vallast tuleva kogujatee ühendamist Laseri ja Kvartsi tänava ristumispunkti. Seda toetab ka tehnovõrkude lahendus. Lisaks tuleb võimalike tee asukoha määramisel arvestada kinnistuomanike huvisid.</p>	<p>1. <b>Arvestada.</b> Ridaelamute hoonestustiheduse indeks alal 2 lisada ka seletuskirja lk 28 ning maakasutusplaanile. 25 m laiuse rohekoridori puhul vähendada haljastuse osakaalu 50%-ni.</p> <p>2. <b>Mitte arvestada.</b> Planeerimisseaduse kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine. Kuna rohekoridor on mõeldud nii bioloogilise mitmekesisuse säilitamiseks, rekreatiivseks kasutuseks (terviserada) kui ka tuule, lume jms tõkestamiseks, mistõttu koridori laiust vähendades kaob mõte selle kavandamiseks. Linn on eelnevatel aruteludel rõhutanud, et linna ja valla piiril olevate kinnistute juhtotstarvet on muudetud ja selle läbi elamumaad tihendatud. Kompenseerimaks selle tõttu ümber majade vähenevat roheala ongi elanikele ette nähtud täiendav rohekoridor. Rohekoridori laius vajab täiendavat põhjendust planeeringu mahus kaaludes võimalikku avalikke huve ja krundi omaniku erahuve. Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu edasisel menetlemisel tuleb maa kompenseerimise osas leida õiglane, kõiki osapooli rahuldav põhimõtteline lahendus.</p> <p>3. Planeeringus on tänavate asukoht toodud skemaatiliseks. Oluline on sätestada põhimõte, mis toetab varasemalt kooskõlastatud Ülenurme üldplaneeringu lahendust ning ei läheks vastuollu kehtestatud detailplaneeringute lahendusega. Planeeritud ühendused tagavad vallaga ühenduse nii kergliiklusele kui autoliiklusele. Konkreetne tänavate konfiguratsioon tuleb välja töötada detailplaneeringu tasemel, kus lähtudes kavandatavast hoonestuse iseloomust saab kavandada nii vallaga ühendustänava, kruntidele</p>

	<p>Ühendustee paiknemise (skeem 3.2.2.) ja võimalike tee liitumiskohtadega ei saa nõustuda (ühendustee asukoht peaks olema täpsem, mitte tekitama nii suure transpordimaa osatähtsuse kinnistule; rohekoridoride tee alt läbiviimise maksumuse peab tasuma linn). Teede asukoha määramisega detailplaneeringu käigus seab linn maaomanikele ebaproportsionaalselt suure kohustuse.</p> <p>4. Puudub liiklusmõjude analüüs linna ja valla transpordiskeemide ühistoimele.</p> <p>5. KSH aruanne ei ole hinnanud adekvaatselt linnaosa elanike potentsiaalset kasvu. Aruandes on toodud elanikkonna arvust tulenevate mõjude hinnang ning vastavad meetmed alahinnatud. Elanikkonna potentsiaalset suurst arvestades on alahinnatud nõudlust avalike teenuste (lasteaed jms) järele. Samal ajal näeb linna üldine arengustrateegia ette linna elanike arvu vähendamise. Ränilinna ÜP lahendus ei ole realiseeritav ning südalinna sobiliku asustustiheduse Ränilinna piirkonda planeerimine ei ole põhjendatud.</p>	<p>juurdepääsude lahendused kui ka tehnovõrkude paigutuse. Kahe tee kavandamine tagab alale parema juurdepääsetavuse. Juhul kui detailplaneeringu koostamise käigus peetakse otstarbekaks piirduda vaid ühe ühendustänavaga, on selline lahendus aktsepteeritav. Vastav täpsustus lisada üldplaneeringu seletuskirja.</p> <p>4. <b>Arvestada</b>, täiendada planeeringut ja selgitada tulemusi avalikel aruteludel.</p> <p>5. <b>Mitte arvestada</b>. KSH aruandes (ptk 4.2.5 lk 40) on toodud täpsed arvutused üldplaneeringu realiseerumisel lisanduva elanikkonna arvu osas erinevate variantidena vastavalt juhtotstarvetes kajastuva elamumaa osatähtsusele (kas 30% või 70%), linnavalitsus on seisukohal, et nimetatud arvutused on korrektsed. Arusaamatus võib tuleneda asjaolust, et selles ei kajastu juba kehtivate detailplaneeringute realiseerumisel lisanduv elanike arv (vastav mäрге on samas peatükis ka välja toodud). Üldplaneeringu lahenduse näol on tegemist maksimumvariandiga, nõ optimistliku stsenaariumiga. Elanike arvu võimalik vähenemine ei vähenda automaatselt nõudlust uute, suurema pindalaga korterite järele ja nõudlust parema elukeskkonna järele. Linn on oma olemuselt tiheasustusala, mis eeldab intensiivsemat maakasutust võrreldes hajaasustusalaga, seetõttu on kortermajade kavandamine linna, kui tiheasustusala territooriumile igati põhjendatud.</p>
<p>4. Tartu Liiklejate Koda (TLK) Santeri Junntila Eve Liivamägi Ilmar Peeter Part</p> <p>MTÜ Eesti Roheline Liikumine</p>	<p>Planeeritakse eelkõige suurt ärikeskust ja Ülemiste Keskusega võrreldava suurusega kaubanduskeskust, seega:</p> <p>1. Planeerimisettepanek ei ole vastavuses Ränilinna linnaosa pikaajaliste arengueesmärkidega (areng tervikliku mitmekesiste funktsioonidega linnaosana) kuna planeeritud äri- ja kaubanduspinnad nõuavad kliente ja töötajaid vähemalt kogu Tartu linnast ning arvestades ka Lõunakeskuse lähedust, on elamu- ja ärimaa tasakaal paigast ära.</p> <p>2. Planeerimisettepanek ei ole vastavuses eesmärgiga: (planeerimisettepanek lk. 40) "Tasakaalustatud arengu tagab mitmekesise linnakeskkonna loomine, kus inimsõbralik elukeskkond on põimitud toimiva</p>	<p><b>Linnavalitsus on seisukohal</b>, et koostatav Ränilinna linnaosa üldplaneering menetluses olevates piirides on oma põhiolemuselt vastavuses linnaosa pikaajaliste eesmärkidega. Erinevalt praegu kehtivast üld- ja detailplaneeringu lahendusest näeb uus üldplaneering ala arengut ette mitmekesiste funktsioonidega linnaosana.</p> <p>Linnavalitsus nendib lisaks järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Linnaosa kohta on 1992. aastast detailplaneeringuna kehtiv Räni linnaosa Aardla tn, Ringtee tn ja Raudtee tn vahelise kvartali</li> </ul>

<p>Siim Vatalin 12.03.2013</p>	<p>äritegevusega. Seejuures eelistatakse erineva kasutusega alade (haljasalad, hoonestusalad, parkimisalad jne) liigendatud paigutamist ning välditakse suurte lagedate avaparklate, pikkade tummade hoonefassaadide ning tühjade, lisaatraktsioonide- ja kasutusvõimalusteta muruväljakute loomist." kuna vaid ärialana on planeeritud umbes viiendik kogu planeeritavast alast. Samuti on kõik koondunud ühte nurka ning suurel maa-alal kaob õõ saabudes elu ja ülevaade seal toimuvast. Ränilinna keskväljaku staatus linnaosa elu keskpunktina jääb paberile, kui kõrval on suur ärikeskus. Arvestamata on jäetud ka KSHs väljatoodud ohuga: "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".</p> <p>3. Planeerimisettepanek ei ole arvestanud Stratumi liiklusuuringu soovitusel loobuda ala nr. 4 ehitamisest ärikeskuseks ning planeerida tootmispinnad, mille töökohad tekitaksid liiklust valitsevate voogudega vastassuunas.</p> <p>4. Nõustume KSH aruande koondhinnanguga, mille järgi võib Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lahenduse elluviimisega kaasneva oluline negatiivne mõju Tartu kesklinna piirkonna elujõulisusele. Linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleks taolist konkurentsi pigem vältida ning vastavalt ka planeeringulahendust korrigeerida. Kavandada üldplaneeringu lahendus, mille teenindustagamaa ei ületa olulisel määral linnaosa piire ja/või mis ei konkureeri funktsionaalselt linnakeskusega.</p> <p>5. Leiame, et planeerimisettepanek ei ole KSH aruande seisukohtadega arvestatud ning seega Ränilinna linnaosa üldplaneering ei vasta praegusel kujul planeerimiseseaduse § 8 lõikele 9, mille kohaselt tuleb üldplaneeringu koostamisel arvesse võtta keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.</p> <p>6. Leiame, et vastus (planeerimisettepanek lk. 46) KSHs (KSH aruanne p 4.3.1) püstitatud probleemidele ei ole adekvaatne. Surve lõunakeskuse lähimbruse alade toetavate, aga ka konkureerivate arenduste tekkeks ei saa kaaluda üle linna üldplaneeringus sätestatud üldiseid linna ruumilise arengu põhimõtteid.</p> <p>7. Ränilinna üldplaneering on vastuolus Tartu linna arengukava ja kehtiva</p>	<p>hoonestuskava. Hoonestuskava näeb põhiosas ette pereelamute ehitamise võimaluse. Seda pole kahe aastakümne jooksul ellu viima hakatud. Tartu Linnavolikogu 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. Samuti näeb planeering ette rohekoridori rajamise Aardla tn. jalakäigutunnelist Variku metsadeni, mida kehtivad planeeringulahendused ei võimalda. Seega väited, et menetluses olev planeering ei ole vastavuses linnaosa pikaajaliste eesmärkidega, ei vasta täielikult tõele.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ringtee tänava äärne ala jääb 200 meetri ulatuses maantee sanitaarkaitse tsooni, mille piires elamine võib kujutada ohtu elanike tervisele. Seetõttu on seda arvestades elamute asemele kavandatud kaubandus- teenindustarbiga maa-alasid. Esitatud vastuväide, et umbes viiendik kogu planeeritavast alast jääb ärialaks, kus õõ saabudes kaob suurel alal elu ja ülevaade seal toimuvast, on olemuselt õige. Samas ei ole elamute kavandamine sanitaarkaitse tsooni õigustatud. Seetõttu on planeeringulahendus üritanud leida tasakaalu ning pakkunud välja võimalikult sidusa ülemineku ärialadelt elamualadele.</li> </ul> <p>KSH aruandes sätestatakse tõepoolest, et osaliselt võib probleemseks lugeda planeeringulahendusega võimaldatavat ostukeskuse kui olulise tõmbepunkti rajamist linnaserva. Ostukeskuse võimalik maht lubab oletada, et selle teenindustpiirkond kujuneks laiemaks kui Ränilinna linnaosa. Arvestades Ränilinna linnaosa paiknemist võib eeldada, et ostukeskuses hakatakse käima eelkõige isikliku autoga, mis omakorda tõstaks piirkonna liikluskoormust. Eelnevalt tulenevalt pidas linn planeeringu vastu võtmisel 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</p>
------------------------------------	--	---

		<p>üldplaneeringu üldiste põhimõtetega, millele viidatakse ka KSH aruandes. Leiame, et üldplaneeringust tulenevate üldiste põhimõtete muutmine piirkondliku üldplaneeringu kaudu on lubamatu. Põhjendused selleks ei ole nii kaalukad, et muudatus oleks vajalik kogu linna seiskohalt ning kaaluksid üles vajaduse kesklinna funktsionaalsuse säilitamiseks ja parandamiseks. Tegelikult ei ole planeeringu seletuskirjas mainitud, et kehtiva linna üldplaneeringu planeerimis põhimõtteid muudetakse, mistõttu ei sisalda seletuskiri piisavalt infot. Sellise info põhjal planeeringu kehtestamine oleks õigusvastane.</p> <p>8. Ränilinna üldplaneering ei ole praegusel kujul kooskõlas ka kesklinna arengustrateegiaga, mille alusel on koostamisel kesklinna üldplaneering. Kesklinnas on taotluseks „järjest suurema hulga ja kõige erinevamate soovide ja vajadustega linlastele ja laiemalt kogu Lõuna-Eesti regiooni elanikele põhjuse andmine Tartu kesklinna tulemiseks, et nende vajadusi siin parimal moel rahuldada“. Samuti kajastab strateegia vajadust tõsta kesklinna konkurentsivõimet kaubanduspindade osas. KSH kohaselt annaks Ränilinna üldplaneeringus kavandatud mahus kaubanduspindade rajamine Ränilinna konkurentsieelise äärelinna aladele kesklinna ees.</p> <p>9. Planeerimisettepanek on vastuolus Tartu linna transpordi arengukava 2012-2020 lk 56 eesmärkidega. Suure äri ja kaubanduskeskuse rajamine linna äärealale (mille tagamaaks on kogu linn) suurendab inimeste liikumisvajadust ja toetab isiklike mootorsõidukite osakaalu suurenemist linnaliikluses.</p>	<p>Tartu linna ja eraldi kesklinna arengule, arvestades järgnevaid aspekte: mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime kumulatiivsus ning mõju ilmumise tõenäosus. Uuringuga tuleb selgitada konkreetse ostukeskuse ehitamise võimalikkust ja määrata sellest tulenevalt ka suurim lubatud ehitusalune pindala jm konkreetse ehitusõiguse näitajad.</p> <p>Linn on oma otsustes märkinud, et planeeringute 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 järgnevatel planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.</p> <p>Eelnevalt tulenevalt on linnavalitsus seisukohal, kus enne avaliku väljapaneku ja arutelude lõplike tulemuste selgumist on vajalik viia planeeringust huvitatud isikutega täiendavaid arutelusid, mille käigus on vajalik keskenduda järgnevale:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>koostatava planeeringu vastavus linnaosa pikaajalistele eesmärkidele ja linna üldplaneeringuga kehtestatud ruumilise arengu eesmärkidele</b></li> <li>2. <b>koostatava planeeringuga kavandatud äripindade ja linnaosa keskuse väljaehitamise majanduslikud võimalused</b></li> <li>3. <b>koostatava planeeringu vastavus kesklinna arengustrateegiale ja linna transpordi arengukava 2012-2020 eesmärkidele.</b></li> </ol>
5.	Urmas Tensing 28.02.2013	<p>1. Ränilinna planeeringus ette nähtud ala AA13 paigutub väga lähedale hoonele Aardla 116, seega on oht, et KÜ Aardla 116 hoone elanikud jäävad uute hoonete valmimisel ja uute tänavate ehitamise järel varasemaga võrreldes tunduvalt ebasoodsamasse seisu.</p>	<p>1. <b>Linnavalitsus selgitab</b>, et ala asukoht ei tähenda üks-üheselt hoonestuse asukohta, viimane täpsustatakse detailplaneeringu käigus. Hoonestuse paigutamisel detailplaneeringus arvestatakse Aardla 116 elamu elanike seisukohti. Samas on tegemist linnalise keskkonnaga, mille puhul ei saa eeldada maa-alade looduslikena säilimist.</p>

	<p>2. Analüüsida olemasolevat ja lisanduvat liikluskoormuse mõju hoone Aardla 116 juures ja selle vahetus läheduses. Kvartsi tänava ehitamisest lisandub täiendav liikluskoormus eelnimetatud hoone viaduktipoolest küljest ehitatava asumi (elamud, äri- ja vabaajahooned) suunal. Uue tänava ehitamise järgselt kulgeb 45 korteriga elamu Aardla 116 ümber liiklus kolmest küljest, millega seoses jääb elamu äärmiselt ebasoodsasse seisusse, kuna asetseb ainsa elumajana hoonetegrupist eraldi. Selle hoone elanike elukvaliteet halveneb tunduvalt tekkiva liiklussaaste, vibratsiooni ja müra tõttu. Kvartsi tänav on planeeritud elamu Aardla 116 hoonete liiga lähedale. Samuti on kavandatav ala AA13 äri-, teenindus- ja büroohoonete maa liiga lähedal eelnimetatud elamule, puudub haljastuse puhvertsoon.</p> <p>3. Planeeringus ette nähtud asumi mootorsõidukivaba keskväljak on planeeritud olemasolevast hoonestusest kaugemale ja ei seostu olemasoleva hoonestusega st elumajadega, vaid loob eelise ainult üksikutele uutele ehitatavatele uuselamute elanikele. Samas võiks rajada asumi mootorsõidukivaba keskväljaku hoone Aardla 116 taha, mis võiks siduda olemasolevat asumit uue planeeritava hoonestusega.</p> <p>4. Näha ette Aardla 116 hoone tagusele alale haljastus, mis eraldaks elamu kavandatavast ärimaast.</p>	<p>2. Liiklusintensiivsuste oluline muutus on seotud peamiselt Kvartsi tänava väljaehitamisega. Kvartsi tänav, mis paikneb Aardla 116 elamust võrreldes teiste tänavatega kõige kaugemal, on kavandatud Aardla tänavalt piirkonnale juurdepääsutanavana ja olulise kergliiklusteena. Kvartsi tänavale ei ole kavandatud transiitliiklust ning seetõttu on ka autoliikluse poolt tekitatavad müra, vibratsioon ja heitmed oluliselt väikesemad kui transiitliiklusele mõeldud tänava kontaktvööndis. Teised kinnistuga piirnevad tänavad on tupiktänavad, kus saab liikluse kasvu mõjude leevendamiseks kasutada liikluse kiiruse piiramise ja vajadusel ka liikluse rahustamise meetodeid.</p> <p>3. <b>Mitte arvestada.</b> Keskväljak on paigutatud tõepoolest Aardla 116 hoonest pisut kaugemale. Asukoha kasuks räägivad arhitektuurilis-kompositsioonilised põhjendused (paiknemine ärialadesse suunduva telje pikendusel), samuti lasteaia lähedus. Keskväljakut peaksid tulevikus ümbritsema ärid, mis tagaks inimeste liikumise piirkonnas ning annaks eelduse elava linnaruumi tekkeks. Keskväljak ei sobi elamute kõrvale.</p> <p>4. <b>Arvestada.</b> Haljastuse osatähtsus (15% krundi pindalast) on üldplaneeringuga ette kirjutatud, täiendav nõue paigutuse osas lisada seletuskirja.</p>
--	---	--