

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

12.06.2014 nr LVK-O-0111

Ränlinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

Ränlinna 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 oli luua võimalusi maa-ala paremaks kasutusele võtmiseks, sidudes omavahel terviklikult olemasoleva ning kavandatava elu- ja ärikeskkonna. Planeeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko.

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. Keskväljakut vahetult ümbritsevatel kruntidel on õigustatud üldisest maksimaalsest korruselisusest kõrgemate hoonete rajamine lubatud tihedusindeksi piires.

Planeeringuga on ette nähtud, et hilisemas detailplaneeringute koostamise etapis äri- ja teenindushoonete maa-aladel tuleb 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 keskusalala 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 keskkonnamõjude 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. Parkimismõjude seadmisel maakasutuse juhtotstarvete kaupa on aluseks võetud OÜ Stratum 2008. aasta töö "Tartu linna parkimismõjude määramine". Suured lagedad avaparklad ei ole lubatud.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2 kohaselt on üldplaneeringu koostamise käigus kavandatava osas läbi viidud keskkonnamõju strateegiline

hindamine (edaspidi KSH). Keskkonnaamet on KSH aruande heaks kiitnud. KSH eesmärk on vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele arvestada keskkonnakaalutlusi planeeringu koostamisel ning kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut.

Ränilinna linnaosa alternatiivsete arengustsenaariumite võrdlemise tulemusena selgus, 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 on muuhulgas sätestatud, 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 hakatakse käima eelkõige isikliku autoga, mis omakorda tõstaks piirkonna liikluskoormust.

Eelnevast tulenevalt pidas linn otstarbekaks suunata planeeringuala ehitustegevust alal nr 8 ja üldplaneeringu seletuskirja lisati täiendus, et juhul, kui alale kavandatakse ostukeskust, tuleb detailplaneeringu eskiislahenduse faasis koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuring, kus tuleb analüüsida ostukeskuse toimimise mõjusid Tartu linna ja eraldi kesklinna arengule.

Linnavalitsuse tellimusel valmis töö "[Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas](#)". Uuringu on koostanud OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut. Uuringu eesmärk on välja selgitada, millist sotsiaalset ja majanduslikku mõju avaldab Tartu linnaregiooni, linna ja eraldi kesklinna jätkusuutlikule arengule juba planeeritud ja täiendavalt kavandatav äri- ja teenindustevõtete ning büroopindade reaalne lisandumine Ringtee tn - Riia tn piirkonda. Analüüsi tulemusena tuli määratleda optimaalne Lõunakeskuse ja selle lähiümbruse arendusmaht erinevate funktsioonide lõikes ja esitada ettepanekud lubatava brutopinna kohta selles piirkonnas. Töö kokkuvõttena ei soovitata muuhulgas rajada uut kaubanduskeskust Ränilinna planeeringualale.

Linnavalitsus arutas kõnealust uuringut oma 10.12.2013 istungil ja otsustas Ränilinna linnaosa üldplaneeringu puhul ala 8 osas soovitada toidu- ja esmatarbekaupade ning väiksemate kestvuskaukade (riided, jalatsid jmt) müügile orienteeritud kaubanduskeskuse asemel kestvuskaukade müügile (mööbel, ehitusmaterjalid, autokaubad jms) suunatud kaubanduspindade eelistamist. Linnavalitsus nentis, et linnal puudub õiguslik võimalus kaubandushoones pakutava sortimendi reguleerimiseks ja seetõttu on linna seisukoht soovituslik.

Tartu Linnavolikogu [24.01.2013 otsusega nr 442](#) võeti üldplaneering vastu ning suunati koos keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandega avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 12.02–12.03.2013. Avalikud arutelud toimusid 10.04.2013 ja 26.04.2013.

Üldplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelude ajal esitasid asjast huvitatud isikud planeeringulahenduse kohta omapoolseid ettepanekuid ja vastuväiteid. Linnavalitsus võttis laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad [08.04.2013 korraldusega nr 377](#).

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse seisukohtadele ning esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele on planeeringulahendust korrigeeritud ning linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on vastava informatsiooni edastanud kõikidele isikutele, kes ettepanekuid esitasid.

Tagasisidet andsid Ringtee, Aardla, Raudtee, Tamme pst elanike ühispoordumise tegijatest kaks isikut: M. Pill ja K. Pill, kellega 8. novembril 2013. a toimunud kohtumise käigus saavutati kokkulepe, millistel tingimustel võib planeeringu kehtestada. 9. detsembril 2013. a on kokkulepe saavutatud ka avaliku väljapaneku ajal ettepaneku teinud M. Mainsoo ja avalikustamise ajal Raudtee tn 110b krundi omaniku Metropolitan OÜ esindaja A. Tiisleriga.

Ülejäänud ettepanekute esitajad, sealhulgas Tartu Liiklejate Koda, MTÜ Eesti Roheline Liikumine ja U. Tensing korrigeeritud planeeringulahenduse osas arvamust ei avaldanud ja avalikustamise ajal esitatud seisukohtadest ei loobunud.

Tartu Linnavalitsus otsustas [21.01.2014 korraldusega nr 84](#) esitada planeering koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta Tartu maavanemale järelevalve teostamiseks, lugedes lahendamata jäänud planeeringuvaidluseks:

1. Tartu Liiklejate Koja ja MTÜ Eesti Roheline Liikumine poolt 12.03.2013 avalikul väljapanekul esitatud ettepanekud/vastuväited;
2. U. Tensingi poolt 28.02.2013 esitatud ettepanekud.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringu järelevalve teostamise raames toimus Tartu Maavalitsuses 16.04.2014 üldplaneeringu avaliku väljapaneku käigus arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete esitajate ja linnavalitsuse esindajate ärakuulamine.

Koosolekul nenditi, et Eesti Roheline Liikumine ja Tartu Liiklejate Koda ei pooldanud planeeringualale suuremahulise Kesklinna piirkonnaga konkureeriva kaubanduskeskuse rajamist võimaldava ala planeerimist Ränilinna – see mõjaks nende hinnangul negatiivselt Tartu kesklinna arengule ja suurendaks mootorsõidukite osakaalu linnaliikluses. Ettepaneku esitajad leiavad, et kehtivast linna üldplaneeringust tulenevate põhimõtete muutmine piirkondliku üldplaneeringu kaudu on lubamatu ning planeering pole praegusel kujul kooskõlas koostatava kesklinna üldplaneeringu aluseks oleva arengustrateegiaga.

Linnavalitsuse esindaja selgitas, et linna tellitud uuring suure kaubanduskeskuse rajamist planeeringualale positiivses lahenduses ei näe ja linn on otsinud võimalusi müüdavate kaubaliikide suunamiseks, eelistades kestvuskaupu (mööbel jms). Õiguslikku võimalust poeomanikele müüdava kauba sortimenti ette kirjutada linnal ei ole. Arvestada võib asjaoluga, et ehkki kaubanduskeskuste teke äärelinna mõjutab negatiivselt kesklinna kaubandust, võib konkurendi teke hajutada piirkondlikku liiklust ja parkimist. Linn on sätestanud kaubanduskeskuste detailplaneeringu koostamisel sotsiaalmajanduslike mõjude hindamise kohustuse. Kehtiva üld- ja detailplaneeringu elluviimist pole Ränilinnas kümne aasta jooksul alustada suudetud. Liiklejate koda tegi ettepaneku reguleerida kaubanduse iseloomu parkimismõjudega. Linna seisukohalt reguleerib planeeringus antud parkimiskord kaubanduskeskuse ehitusalust pindala piisaval määral, samuti ajendaks selline tegevus kasutama parkimiseks naaberkrunte ja tänavaid. Koosolekul jäid kohaletulnud varem kirjalikult esitatud seisukohtade juurde. Võimaliku kompromisslahenduse saavutamist osapooled võimalikuks ei pidanud.

Urmas Tensing koosolekule ei ilmunud. Urmas Tensing teatas avalikul väljapanekul oma kirjaga järgmist: 1) ala 13 (spordihall) on liiga lähedal Aardla 116 hoonele ja selle elanikud jäävad varasemaga võrreldes ebasoodsasse seisu; 2) Kvartsi tänav on planeeritud Aardla 116 hoonele liiga lähedale ja uue tänava ehitamisega kulgeb liiklus hoone kolmel küljel; 3) mootorsõidukivaba keskväljak ei seonu olemasolevate elumajadega ning loob eelise üksikutele ehitatavatele uuselamutele.

Linnavalitsuse esindaja selgitas koosolekul, et spordihalli brutopind 3000 m² ei hõlma kogu ala 13 ning Aardla 116 elamu ette lisati viimasel jooniste korrektuuril kõrghaljastust. Kvartsi tänav on kavandatud piirkonnale transiitliikluseta juurdepääsutanavana, paiknedes Aardla 116 elamust

kaugemal kui teised planeeringuala hooned tänavatest. Aardla 116 otsa juures olev tänavamaa tulenes vajadusest leida riigimaa siilule rakendus ning ei tähenda teekatet – tänavamaal võib paikneda ka haljastus. Keskväljaku asukoht on planeeringu koostamisel tehtud erinevate asukohtade põhjaliku kaalumise ja kokkulepete tulemus.

Tartu maavanem leidis, et Tartu linn on nii kirjalikes vastustes vastuväidete ja ettepanekute esitajale kui ka ärakuulamiskoosolekul antud selgitustes piisavalt ja argumenteeritult kaalutlenud ettepanekute ja vastuväidete arvestamise võimalust ja kohasust planeeringu eesmärkide suhtes ning toetab Tartu linna kohaliku omavalitsuse poolt planeeringuvaidluses võetud seisukohti.

Tuginedes planeerimisseaduse § 23 lõikes 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele, on maavanem oma 29.04.2014 kirjaga nr 7-5/950-5 andnud Ränilinna linnaosa üldplaneeringule eelnimetatud seaduse § 23 lg 6 kohase heakskiidu ning teinud ettepaneku planeering kehtestada maavalitsusele järelvalve teostamiseks esitatud lahenduses.

Planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu; tagab planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis saab olla planeeringu kehtestamise eelduseks. Käesoleva üldplaneeringu lahenduse osas on linn kaalutusõiguse teostamisel arvestanud nii avalikke huve kui ka maaomaniku õigusi ja huve. Linnavolikogu asub seisukohale planeering kehtestada Tartu Linnavalitsuse 08.04.2013 korraldusega nr 377 võetud seisukohtadest tulenevas ja maavanemale järelvalve teostamiseks esitatud lahenduses.

Lähtudes eelnevast ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 31, planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1, arvestades Tartu Maavalitsuse 29.04.2014 kirja nr 7-5/950-5 ning Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Ränilinna linnaosa üldplaneeringu vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 12.06.2014 istungi protokoll nr 33**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Ränilinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamine" juurde

Ränilinna linnaosa üldplaneering on koostatud ja seda on menetletud vastavalt planeerimisseaduse nõuetele. Planeering on kontrollitud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, see on nõuetekohaselt vormistatud ja kooskõlastatud.

Ränilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud lasteaiaks ja üldkasutatavaks haljasalaks vajalik maa on eraomandis. Kinnistute omanik Tamme Arendus OÜ on nõustunud võõrandama kinnistutest Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b vajalikud osad. Tartu linnal on Tamme Arendus OÜga sõlmitud leping Raudtee tn 114b ja Ringtee tn 83 kinnistute koormamiseks eelmärgetega Tartu linna kasuks tulevikus kinnistute jagamisel eralduvate kinnistute omandiõiguse üleandmise tingimusliku nõude tagamiseks. Kinnistusraamatusse on eelmärked sisse kantud 25.03.2011. Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 11.01.2011 korraldusele nr 41 on lepingus sätestatud, et kinnistute omanikul on õigus nõuda eelmärgete kustutamist, kui linn ei ole Ränilinna linnaosa üldplaneeringut kehtestanud 1,5 aasta jooksul arvates eelmärgete kinnistusraamatusse kandmisest.

Osakond tegi oma 20.06.2012 kirjaga nr 9-3.2/ÜP-11-001 ettepaneku pikendada lepingus Ränilinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamiseks ettenähtud tähtaega ja osakonnale on e-kirjaga teatatud Tamme Arendus OÜ põhimõtteline nõusolek selleks.



Planeeringu kehtestamise eelnõu esitatakse linnavalikogule otsustamiseks, kuna kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 31 kohaselt on sellise planeeringu kehtestamine volikogu pädevuses.

Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada kehtestamise teate ilmumine ajalehes "Postimees".

Planeeringu failid:  RänilinnaYP_SELETUSKIRI.pdf  Ränilinna_YP_maakasutus.pdf  Ränilinna_YP_tehnovorgud.pdf

Planeeringu lisad:  RänilinnaYP_KSHaruanne.pdf  RänilinnaYP_lisa2_lahialade_analüüs.pdf


 RänilinnaYP_lisa1_olukorra_analüüs.pdf  RänilinnaYP_lisa3_ostukeskuste_paiknemine.pdf

 RänilinnaYP_lisa4_liiklusmojud_joonis_variant_V2.pdf  RänilinnaYP_lisa4_liiklusmojud_seletuskiri.pdf

 RänilinnaYP_lisa4_liiklusmojud_joonis_variant_V1.pdf

Linnavalitsuse seisukohad avaliku väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas:

 LV seisukohad.pdf

 **Maavanema seisukoht:** 7-5950-5 29.04.2014 Maavanem.ddoc

Eelnõu koostaja: Jaanika Koppel, LPMKO planeerija