

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## INFORMATSIOON

Tartu

26.01.2016 nr LVK-I-0132

**Informatsioon elamumaadest Tartu linna  
üldplaneeringus**

Tartu Linnavolikogu on [18.12.2014 otsusega nr 160](#) algatanud Tartu linna üldplaneeringu. Osakond on planeeringu koostamise käigus prognoosinud tulevast elanike ja eluruumide arvu asumiti. Elamumaade määramisel on lähtutud teadmised, et optimaalne uute eluruumide arv Tartu linnapiirkonna elamuturul on kuni 600 uut eluruumi aastas, mis teeb 2035. aasta perspektiivis 12 000 täiendavat eluruumi. Linnastenaariumi kohaselt võiksid jaguneda uued eluruumid linna ja eeslinna vahel pooleks Kui arvestada vastavalt 2011. a rahvaloenduse andmetele leibkonna keskmiseks suuruseks Tartu linnas 2,02 inimest, siis võimaldaks linnastenaariumi realiseerumine Tartu linnas uut kodu 12 100 elanikule.

Üldplaneeringus näidatud elamumaad on prognoosile vastavas ulatuses reserveeritud piisavalt põhimõttel, et elamupiirkondade kasvuks on maid ka pärast üldplaneeringu arvestusperioodi (2030+).

Võrreldes kehtiva üldplaneeringuga, kus elumumaid on ca 1557 hektarit on koostatavas üldplaneeringus elamumaade pindala vähendatud 916 hektarini. Elamumaade vähenemine on toimunud eelkõige looduskaitsealade tõttu aga samuti Ihaste ja Annelinna vahelisel alal elamumaade äri- ja ettevõtlusmaadega asendamise läbi.

Osakond toob välja **olulisemad** alad, kavandatavad muudatused ja probleemsed ja arengud elamupiirkondade planeerimisel üldplaneeringus (**numeratsioon eelnõus järgib informatsiooni lõpus joonisel Üldplaneeritud elamumaad olevat numeratsiooni**):

1. Kruntide Raeremmelga 1, Raeremmelga 1a, Raeremmelga 1c ja Raeremmelga 5 omanik on osakonda informeerinud kavast loobuda Ihastes ratsaspordialasest tegevusest ja määrata krundid valdavalt väikeelamumaa otstarbega maa-alaks.

Osakond on täiendavalt kohtunud kruntide omanike esindajaga ning pakub välja lahenduse, kus krundi Raeremmelga 1 baasil kavandatakse maa linnaosa vabaaja keskuse sh. spordihalli ehitamiseks. Spordihalli täpsemad funktsioonid ja sellest tulenevad mõõtmised selgitatakse välja hilisemalt. Ettepanek tuleneb vajadusest näha ette Ihaste piirkonnas (perspektiivne elanike arv üle 4000) lokaalse keskuse ja linnaosa spordihall. Vana tallikomplaksi osas määratakse maakasutus, mis võimaldab arendada kaubandus- teenindus- tootlustustegevust Muudel kruntidel on võimalik kavandada väikeelamuid säilitades Hipodroomi tänavalt jõe äärde kulgeva rohekoridori. Sellise maakasutuse muudatuse eelduseks on kokkuleppe saavutamine loodusliku haljasmaa linnale võõrandamise osas enne detailplaneeringu algatamist.

2. Krundi Ihaste tee 18 omanik on esitanud ettepaneku põhitänava väljaehitamise osas. Planeeringu eskiislahenduse avalikul arutelul ilmnis naabrite tugev vastuseis lahenduse osas. Osakond leiab, et koostatud lahendus on Ihastesse sobiv. Samas tuleb kaaluda ka võimalust jääda linna üldplaneeringu kehtiva lahenduse juurde.

3. Ihaste tee äärne ala on ligemale 2 km pikkuses lõigus looduslik rohumaa, kus paiknevad vaid üksikud elamud. Et kasutada ära olemasolevat tänavat ja soodsat asukohta, linna keskkonnas, tehakse üldplaneeringus ettepanek näha Ihast tee äärsele alale ette kolmekorruseliste korterelamute ehitamise võimalus.

4. Üldplaneeringus tehakse ettepanek vähendada oluliselt Taga- Annelinna eelnevalt kavandatud elamualade mahtu. Vähendamine tuleneb eelkõige vajadusest mitte liigselt kontsentreerida elanikke linna äärealale ning uure ringteega kaasnevalt ära kasutada tänavaga kaasnevat potentsiaali väikeettevõtluse arenguks.

5. 1996 aastal kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneeringuga nähti elamurajooni lõpus, linna piiril poole ette valdavalt individuaalelamute ehitamist.



11-12 Jaamamõisa DP eskiis\_vertikaal.pdf Sel ajaperioodil ei olnud veel alanud valglinnastumise protsess mis tõi endaga kaasa ettearvamatut elamugruppide arengu väljaspool linna. Osakond on koostanud Jaamamõisa elumupiirkonnale uue eskiislahenduse, mis näeb ette tihedama linnakeskkonna ehitamist ja maa-ala hoonestamist 2-4 korruseliste kortermajadega. Nimetatud võimaldab efektiivsemalt kasutada tänavat ja tehnoõrke ja sotsiaalset infrastruktuuri. Samuti on uue ala terviklik lahendamine väljakutseks energiasäästlike ja kaasajaste linnakeskkonna lahenduste leidmisel.



6. 2006.a kehtestati Jänese 16a ja lähiala detailplaneering Pohijoonis\_31.01.06.pdf, mis nägi Roosi tänavat äärde ette Jänese tänaval asuva tootmisbaasi laiendamist. Planeeringut ei ole ellu viima hakatud. Osakond on krundi omanikuga läbi viinud koosoleku, kuid tagasisidet pole siiani olnud. Võrreldes 10 aasta taguse ajaga on tänu ERMi valmimisele ja sellega seonduva Roosi tänavat rekonstrueerimisele piirkonna ruumilise arengu printsiibid muutunud. Kindlasti ei ole õigustatud tööstusobjekti ehitamine Roosi tn äärde.

Osakond teeb ettepaneku määrata üldplaneeringus detailplaneeringuga kaetud ala otstarbeks määrata korruselamumaa ja määrata kehtiv detailplaneering kehtetuks tunnistamist vajavaks, kuna see sai olla ehitustegevuse aluseks lähiaastatel pärast selle kehtestamist.

7. Kehtiva üldplaneeringuga oli linnaäärne maa-ala määratud väikeelamumaaks. Kuna nüüdseks on ala võetud looduskaitse alla, puudub võimalus kehtivat üldplaneeringut järgida ja maa-ala määratakse haljasmaaks.

8. Planeeringuala asub alal, millele aastatel 2007 - 2008 korraldati rahvusvaheline arhitektuurivõistlus European 9.



**European 9:** POCKETS OF ILLUSION - TARTU 2009.pdf

Kuna alalt on leitud täiendavalt kaitsealuseid taimi, laieneb ehituskeeluala. Praeguse kokkuleppe kohaselt on linnal lubatud fikseerida hoonestusala taimede leiukohtadel, kus ei ole kaitseala moodustamist alustatud. Nimetatust tulenevalt on võrreldes praeguse üldplaneeringuga hoonestusala oluliselt vähendatud.

9. Tartu Linnavolikogu on üldplaneeringu ülevaatamisel sätestanud vajaduse kesklinnas ja selle lähipiirkonnas üksikelanute asemel eelistada kortermajade ehitamist, mis vähendab elanike igapäevast tööle- koju liikumist linnas ja vähendab autosõite, sest piirkond on kesklinnast jalakäigutee kaugusel.

Seetõttu teeb osakond ettepaneku detailplaneeringuga kavandatud individuaalelanute asemel näha



üldplaneeringuga ette korterelamud. Ujula tn piirkond o\_3.5aastat.pdf

10. Kohtumise AS TREF esindajatega vaadati üle krundi Teguri 55 tulevane maakasutus. Nenditi, et puisteanete ladustamisplatsi säilitamine ei ole linnakeskkonnas otstarbekas ja tuleb ette nähe intensiivsemat maakasutust. Seetõttu on ettevõtte tootmisterritooriumina säilitatava vaid olemasolevate tootmishoonete alune maa, ülejäänud osad krundist kavandatakse korterelamute maaks ja kaubandus- teenindusasutuste maaks.

11. Kehtivas üldplaneeringus on Sõbra 56b krundile määratud ehitustingimused kuni 6-korruseliste korterelamute ehitamiseks. Eesmärgiga vähendada piirkonna liigset üleasustamist tulevikus, tehakse ettepanek korruselisuses vähendamiseks 4 korruseni.

12. Linnavolikogu 26.04.2007 algatas oma otsusega nr 205 Tähe tn, sadamaraudtee ja Teguri tn vahelise ala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi endise tootmispiirkonna ümberkujundamiseks segahoonestusalaks (äri- ja elamuala). Planeeringu kehtestamisel muudetakse linna üldplaneeringut, mis näeb piirkonnas ette tootmismaa juhtfunktsiooni. Linn lähtus planeeringu algatamisel eelkõige eesmärgist vabaneda linnakeskkonda risustavate varemete likvideerimise vajadusest ja lahenduse leidmisest maa-ala arenguks. Lähteseisukohtadega anti võimalus kuni kaheksa korruseliste hoonete kavandamiseks. Korruselisuse määramisel tuli arvestada krundi suurust ja kasutusotstarbeid ning põhimõtet, kus krundi täisehitusprotsent väheneb lineaarselt korruselisusega. Krundi täisehituse protsent ei tohi ärihoonestuse otstarbega krundil olla üle 45, segahoonestuse otstarbega krundil üle 40 tingimusel, et vähemalt 30% krundi kasutamise otstarbest on ärimaa, elamumaa otstarbega krundil mitte rohkem kui 25%. Planeeringu koostamine on seiskunud ja 8 aasta jooksul ei ole ala arengut toimunud. Vahepealsel ajal on linna üldise ruumilise arengu suundumused muutunud ja eelistatuks on muutunud tiheda keskusalalinnakeskuse arendamine. Samuti on linnas elamumaid kavandatud piisava reserviga, mistõttu tootmis- ja väikeettevõtluspiirkonna sisse korterelamute kavandamine ei ole õigustatud. Seetõttu teeb osakond ettepaneku linna üldplaneeringu praegust lahendust Teguri 43 krundi osas mitte muuta ja jätta selle funktsiooniks väikeettevõtluse ala.

13. Võru tn. piirkonnas on laekunud ettepanekuid väikeelamumaale kortermajade ehitamiseks. Kuna piirkond kujuneb tänu sadama raudtee koridori tänava ehitamisele hästi kättesaadavaks, on otstarbekas see järk- järgult ümber kujundada väiksemate, kolmekorruseliste kortermajade rajooniks.

14. Raja 31a krundi omanik on soovinud muuta krundi seni kehtivat juhtfunktsiooni ja näha

väikeelamute asemele sinna ette 2-4 korruselisi korterelamuid. Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja tänavavõrgu parameetreid, on sinna kortermajade ehitamine komplitseeritud. Osakond teeb ettepaneku jääda krundil senise lahenduse juurde ja lubada sinna väikeelamuid.

15. Kruntide Kalda tee 49 ja 53 omanik on teinud ettepaneku määrata nimetatud krundid koostatavas üldplaneeringus korterelamumaaks. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on kruntidele ette nähtud ärihooned. Kuna tegemist on ühtse, Kalda tee äärde kujunenud Annelinna teenindustsooniga, teeb osakond ettepaneku jääda seni kehtiva lahenduse juurde.

16. Krundi Aruküla tee 30 Jõgeva mnt poolne nõlv on Tartu Maakonnaplaneeringus määratud väärtusliku vaatega kohaks. Arvestades potentsiaali rajada nõlvale laste kelgutamisnõlv ja maakonnaplaneeringut, on nõlv määratud üldkasutatava haljasala maaks. Seoses Kesklinn -



Aruküla tee kergliiklustee kavandamisega 46-15-TP Aruküla projekt-2-1 Vertikaalplaneering.pdf Nõlvale taotleb krundi omanik nõlvale kolme korterelamu ehitamist. Osakond toetab taotlust juhul, kui krundist üle jääv, kaitsealuste taimede laiukohast välja jääv haljasmaa ja Ujula tänava pikenduseks vajaliku koridori maa võõrandatakse tasuta linnale.

17. Kehtiva üldplaneeringu kohane väikeelamumaa määratakse haljasala maaks, sest antud alal on tuvastatud kaitsealuste taimede laiukohad.



Üldplaneeritud\_elamumaad\_19.1.16.pdf



Maakasutus Tartu linnas\_14.1.16.pdf



AARUKÜLA\_Vaade A.jpg



AARUKÜLA\_Vaade B.jpg



AARUKÜLA\_Vaade D.jpg



kiri linnaplaneering 15.01.2016.pdf

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 19.01.2016 istungi protokoll nr 5**

Ettekandja: **Indrek Ranniku**

## **Õiend**

**Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon elamumaadest Tartu linna  
üldplaneeringus" juurde**