

Tartu linn

RIIA TN 181, RINGTEE TN 75 JA 75H KRUNTIDE DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS



Planeeringu koostaja: Plaan OÜ

Planeeringust huvitatud isik: Lõunakeskus OÜ

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
1.1. <u>Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja uuringud</u>	3
1.2. <u>Olemasolevad geodeetilised alusplaanid</u>	4
1.3. <u>Planeeringu algatamisest huvitatud isik ja koostaja</u>	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	8
3.1. <u>Kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade arendamise sotsiaal- majanduslikud mõjud</u>	9
4. Planeerimisettepanek.....	10
4.1. <u>Planeeringulahenduse põhjendus</u>	10
4.2. <u>Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....</u>	11
4.3. <u>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</u>	13
4.4. <u>Krundi ehitusõigus.....</u>	14
4.4.1. <u>Olemaolevad, varem planeeritud ning käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonete brutopinnad.....</u>	15
4.5. <u>Krundi hoonestusala piiritlemine.....</u>	16
4.6. <u>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</u>	16
4.6.1. <u>Parkimiskorraldus</u>	18
4.7. <u>Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....</u>	19
4.8. <u>Ehitistevahelised kujad.....</u>	20
4.9. <u>Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad</u>	20
4.10. <u>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....</u>	20
4.11. <u>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....</u>	21
4.12. <u>Servituutide vajaduse määramine</u>	22
4.13. <u>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</u>	23
4.14. <u>Planeeringu elluviimise võimalused.....</u>	23
5. Koostöö kokkuvõte	24
6. Graafiline osa	25
Joonis 1. „Situatsiooniskeem” M 1:10 000	
Joonis 2. „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed” M 1:3 000	
Joonis 3. „Olemasolev olukord” M 1:1000	
Joonis 4. „Eskiisjoonis” M 1:500	
Joonis 4a „Lõiked“ M 1:250	
Joonis 5. „Illustreeriv joonis”	

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 27.06.2013 otsus nr 493 „Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushoonetele ehitusõiguse määramine ning liikluskorralduse lahendamine. Tervikliku planeeringulahenduse eesmärgil on planeeringualasse kaasatud Riia 179, Riia 179a ja osaliselt Riia T179 krunt (tupiktänava osas). Lisaks antakse planeeringuga lahendus kruntide haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Andmed planeeringualal asuvate kruntide kohta on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kruntide kohta

Address	Pindala	Sihtotstarve
Tartu linn, Ringtee 75 (katastritunnus 79505:001:0070)	40 417 m ²	Ärimaa 100%
Tartu linn, Ringtee 75h (katastritunnus 79505:001:0040)	6763 m ²	Ärimaa 100%
Tartu linn, Riia 179 (katastritunnus 79505:001:0009)	2060 m ²	Elamumaa 100%
Tartu linn, Riia 179a (katastritunnus 79505:001:0012)	4641 m ²	Riigikaitsemaa 100%
Tartu linn, Riia tänav T179 (katastritunnus 79505:001:0058)	22 700 m ²	Transpordimaa 100%
Tartu linn, Riia 181 (katastritunnus 79505:001:0017)	11 833 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja uuringud

- Tartu linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- Tartu linnavolikogu 08.04.2004 otsusega nr 272 kehtestatud Ringtee 75a ja 75f kruntide detailplaneering.

- Tartu linnavolikogu 29.06.2000 otsusega nr 178 kehtestatud Ringtee ja Riia tänavatega ning Riia 195 ja 181 kruntidega piiratud ala detailplaneering.
- Tartu linnavolikogu 07.12.2000 otsusega nr 243 kehtestatud Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneering.
- Tartu linnavolikogu 16.10.2008 otsusega nr 426 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering.
- Tartu Teaduskeskuse hoonestuskava (Tiit Sild, Martin McLean, Henn Runnel 2011).
- Tartu kaubanduskeskuste seire 2013 (TNS Emor 2013).
- Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaalmajanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia ja Ringtee tänavate piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas (OÜ Cumulus Consulting, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut, 2013).
- Lõunakeskuse kliendiuringud 2010–2013 (Kristiina Kamenik 2010–2013).
- Tinter Projekt OÜ poolt koostatavad Lõunakeskuse ühenduse kogujatee ja Aardla–Riia ristmiku tööprojekt nr 440-07 PL; Tartu ümbersõidu ja Tartu–Elva teelõigu projekt E263 Tallinna–Tartu–Võru–Luhamaa maantee lõigus: Kandiküla–Uhti km 182,6–194,2 eelprojekt.
- Tartu linnas Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu liiklusuuring (Liikluslahendus OÜ, Sulev Sannik, 2014).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub planeeringu teises koites – planeeringu lisad.

1.2. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Wew OÜ poolt koostatud Lõunakeskuse laienduse geodeetiline alusplaan (töö nr GEP-204-13) mõõtkavas M 1:500 (litsents 702 MA 19.03.2015). Mõõdistused on tehtud 2013. aasta oktoobris.

1.3. Planeeringu algatamisest huvitatud isik ja koostaja

Planeeringust huvitatud isik: Lõunakeskus OÜ (registrikood 10667873)
Viljandi mnt 13, 50412 Tartu

Planeeringu koostaja: Plaan OÜ (registrikood 12199722)
Tamme pst 111, 50416 Tartu

Planeeringu töögrupp: Planeerija-projektijuht: Kärt Pill
Maastikuarhitekt-planeerija: Tiina Kuusepuu
Arhitekt: Ülo Peil
Teede-, vee- ja kanalisatsioonivõrgu insener: Elmo Jahhu
Liikluskorralduse spetsialist: Sulev Sannik

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu linnas Ränlinna linnaosas ca 4 km kaugusel (lennult) Tartu kesklinnast ja ca 6 km kaugusel (lennult) Ülenurme vallakeskusest (Ülenurme alevikust). Planeeringuala pindala on ca 7 ha. Planeeringuala asukoht on toodud situatsiooniskeemil (joonis 1).

Ringtee 75 ja Ringtee 75h krundil asub Lõunakeskuse kaubandushoone koos asfalteeritud parkimisalade ja juurdepääsuteedega. Lõunakeskuse sissepääsu ees asub taluturg, kus paiknevad müügikioskid. Riia 181 krundil asub endine EMÜ Zooloogia ja Botaanika Instituut koos abihoonetega (kaarhall, metallgaraažid). Riia 179 krundil paikneb elamu koos abihoonega ning Riia 179a krundil Tartu arestimaja hoonekompleks. Planeeringualasse on hõlmatud osa Riia 179 maa-alast, mis on kasutuses juurdepääsuteena (tupiktänav).

Ehitisregistri alusel (jaanuar 2014 seisuga) on planeeringualal asuv hoonestus järgmine:

- **Ringtee 75** (Tartu Lõunakeskus; ehitise kasutamise otstarve on kohvik, baar või söökla, toidukauplus, kauplus, mis ei ole toidukauplus, apteek, muu kaubandushoone või kauplus, muu teenindushoone; kõrgus 7,2 m ja korruselisus 2; ehitusalune pindala 14 264 m²; ehitisregistri kood 120671511).
- **Ringtee 75h** (AS Autoring autokeskuse I ehitusjärjekord; ehitise kasutamise otstarve on muu kaubandushoone või kauplus; kõrgus 16,5 m ja korruselisus 1; ehitusalune pindala 2559,3 m²; ehitisregistri kood 120282895).
- **Riia 179** (ehitise kasutamise otstarve on üksikelamu ning elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun, korruselisus 1; ehitusalune pindala 218 m² elamul ja 42 m² abihoonel; ehitisregistri kood 104042718 elamul ja 104042719 abihoonel).

- **Riia 179a** (Tartu Arestimaja; ehitise kasutamise otstarve on karistusasutuse hoone, vangla või koloonia; korruselisus 3; ehitusalune pindala 569 m²; ehitisregistri kood 104037753).
- **Riia 181** (teadushoone nr 181; ehitise kasutamise otstarve on teadus- ja meetoodikaasutuse hoone; korruselisus 2; ehitusalune pindala 1729 m²; ehitisregistri kood 104016595).

Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega:

- Põhjast:
Ringtee 73 (katastritunnus 79505:001:0075, maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa);
Ringtee tänav T73 (katastritunnus 79505:001:0072, maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa).
- Idast:
Ringtee 75c (katastritunnus 79505:001:0026, maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa);
Ringtee 75b (katastritunnus 79505:001:0024, maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa).
- Kagust:
Riia tänav T179 (katastritunnus 79505:001:0058, maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa).
- Lõunast:
Riia 181a (katastritunnus 79505:001:0059, maakasutuse sihtotstarve: 100% ühiskondlike ehitiste maa);
Riia 181b (katastritunnus 79505:001:0061, maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa);
Riia 185 (katastritunnus 79505:001:0044, maakasutuse sihtotstarve: 30% ärimaa, 30% tootmismaa, 40% ühiskondlike ehitiste maa);
Riia 185a (katastritunnus 79505:001:0015, maakasutuse sihtotstarve: 10% ärimaa, 70% tootmismaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa);
Riia 185b (katastritunnus 79505:001:0045, maakasutuse sihtotstarve: 30% ärimaa, 30% tootmismaa, 40% ühiskondlike ehitiste maa);
Riia 185c (katastritunnus 79505:001:0043, maakasutuse sihtotstarve: 50% ärimaa, 50% tootmismaa).
- Edelast:
Riia 195 (katastritunnus 79505:001:0050, maakasutuse sihtotstarve: 70% ärimaa, 30% tootmismaa);
Ringtee 75e (katastritunnus 79505:001:0025, maakasutuse sihtotstarve: 100% tootmismaa).
- Läänest:

Ringtee 75a (katastritunnus 79505:001:0073, maakasutuse sihtstarve: 100% ärimaa).

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud paralleelselt Ringtee tänavaga kulgevalt kogujateelt, mis ca 150 m kaugusel põhjasuunas tagab pääsu Ringtee tänavale ning idasuunas Riia tänavale. Lisaks on võimalik planeeringualale juurde pääseda Optika tänavalt. Olemasolevale elamule on juurdepääs tagatud Riia tänava T179 tänava maa-ala koosseisu kuuluvalt tupiktänavalt. Planeeringuala ümbritsevate teede liikluskorraldus põhineb reguleerimata ristmikel, valgusfoore planeeringuala läheduses kasutatud ei ole. Planeeritaval alal asuvad teed ja parklad on kõvakattega (peamiselt asfaltkate, vähemal määral betoonkivi) ja strateegiliselt olulisemate juurdepääsuteede äärde on välja ehitatud jalgteed ning suurematel ristmikel kergliiklejatele maha märgitud ülekäigurajad.

Planeeringualal leidub haljastust lõuna- ja kaguosas, kus suuremad haljasalad paiknevad olemasoleva elamu, arestimaja ning endise EMÜ Žoologia ja Botaanika Instituudi hoonete ümbruses. Kõrghaljastus paikneb valdavalt juurdepääsuteede, parklate ja krundipiiride läheduses, täites muuhulgas kaitsehaljastuse eesmärki. Kõrghaljastuses leidub puuliikidest vaheldumisi nii okas- kui ka lehtpuid.

Käsitletaval alal on maapinna reljeef tasase langusega idast läände. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 73,50–78,50 meetrit. Järssem maapinna kõrguste muutus on planeeritava ala idanurgas, kus parkla tasandist haljasalani on maapinna kõrguste suurim vahe ca 2 meetrit. Eesti mullakaardi alusel on käsitletaval alal valdavaks mullastikutüübiks kahkjad leetunud mullad (LP).

Hooned on varustatud vajalike tehnovõrkudega.

Planeeritaval alal on tegevus kitsendatud tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei asu kultuurimälestisi ega looduskaitse all olevaid üksikobjekte. Küll aga läheduses asuvad 2 ohtlikku ettevõtet (AS Eesti Statoil Tartu Ringtee tankla ohuala raadiusega 121 m ning Alexela Oil AS Ringtee tankla, mille ohuala raadius on 384 m).

Kruntide suurused, sihtotstarbed ja hooned on esitatud joonisel 3 „Olemasolev olukord“.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb Tartu linna äärealale, Lõunakeskuse kaubanduspargi territooriumile. Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala tipp tehnoloogiaettevõtete (teadusmahukate ettevõtete) maa-alale.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal Riia 179a krundi maakasutuse juhtotstarve riigikaitsemaa, Riia 181 krundil ettevõtete maa / kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa ning ülejäänud kruntidel teenindusettevõtete maa. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng” täpsustab Riia 181 krundi juhtotstarbeks äri- ja teenindusettevõtete maa. Tartu linna üldplaneeringu kaart 7 „Tartu linna keskusalad” kohaselt jääb planeeringuala logistilise keskuse alale.

Kontaktvööndis on üldplaneeringujärgsed maakasutuse sihtotstarbed põhjasuunas teenindusettevõtete maa, lõunas 3–5-korruselise väike- ja äriettevõtete maa ning läänesuunda jääb kahjuliku mõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa.

Planeeringuala jääb Tallinna–Tartu–Võru–Luhamaa põhimaantee (Tartu linna piires Ringtee tänav) ja Jõhvi–Tartu–Valga põhimaantee (Riia tänav) ristmiku (nn Riia ringristmik) vahelisele alale. Nii Riia kui Ringtee tänav on Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhitänavateks ja neile langeb suurem osa lähiümbruse liikluskoormusest. Ringtee ja Riia tänav on ringristmiku juures osaliselt neljarealine (kummaski suunas kaks sõidusuunda), ülejäänud osas valdavalt kaherealine. Planeeringualast ca 900 meetri kaugusel põhjasuunas ristub Ringtee tänav (nn Viljandi ringristmik) Viljandi–Kilingi–Nõmme põhimaantee. Maanteeameti 2012. aasta andmetel oli aastane keskmine liikluskoormus Tallinna–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel 11 840, Jõhvi–Tartu–Valga maanteel 8493 ja Tartu–Viljandi–Kilingi–Nõmme maanteel 6532 sõidukit ööpäevas.

Jalakäijate liikumisvõimalused on Lõunakeskuse territooriumil ja selle lähiümbruses suhteliselt head – juurdepääsuteede äärde on välja ehitatud äärekividega eraldatud kõnniteed, suurematele ristmikele on maha märgitud ülekäigurajad. Jalakäijate olukorda lihtsustab bussiliiklus. Lisaks Lõunakeskuse ees peatuvatele väikebussidele on Lõunakeskuse parklas linnaliini bussipeatus „Lõunakeskus”, lähedusse jäävad Riia tänava ääres „Teaduspargi”, Optika tänava ääres „Optika” ja „Riia ringi” ning Ringtee tänava ääres „Haigla” peatus. Kesklinnaga parema ühenduse

tagamiseks on alates 2010 aastast töös tasuta ekspressliin (liin nr 69), mis ühendab Tartu bussijaama ja Lõunakeskust.

Planeeringuala kontaktvööndi lähiümbruse hoonestusstiil on erinev ja linnaehituslikud seosed naaberaladega enamasti nõrgad. Tartu linna piirialade äärde on koondunud valdavalt suuremõõtmelised ja üldjuhul ühe- või kahekorruselised kommerts-, tööstus- ja teadus-õppehooned. Hooned asetsevad ruumikasutuse mõttes küllaltki kompaktselt ja vaba ruum on enamasti kasutusel parkimispinnana. Teisel pool linnapiiri võib vastukaaluks leida hajaasustusele iseloomulikke maastikupilte. Enamasti on tegemist ühe- kuni kahekorruseliste eramutega, mida ümbritsevad abihooned ja põllumaad. Samuti asub linna lähialadel veel väljaarendamata maaüksusi, mis maastikupildist enamasti rohumaadena esile tõusevad. Planeeringualal ja selle lähiümbruses paiknevad kommerts-, tööstus- ja õppehooned kruntidel selliselt, et tagatud oleks nende parim kasutus, mistõttu ühtne ehitusjoon puudub. Elamualadel võib täheldada ühtset ehitusjoont just uemate arenduste ja Tartu linna piiresse jäävate elamualade puhul.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 3.

3.1. Kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslikud mõjud

Kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamise ja ettepanekute aruandes (OÜ Cumulus Consulting, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut 2013) toob tunnustatud Soome geograafiaprofessor, Turu Ülikooli geograafiaprofessor, Tartu Ülikooli linnageograafia dotsent Jussi S. Jauhiainen välja, et teenindus ja kaubandus on dünaamilised majandusharud, nende aspektid on imbunud igasugustesse majandustegevustesse ning nende tähtsus kasvab edaspidi veelgi. Linnade arendamises, sh ka Tartus peab praegu ja tulevikus veelgi enam arvestama teeninduse ja kaubanduse uuema dünaamikaga. Tartu arendamise jaoks on kasulik olla teadlik globaalsetest teeninduse ja kaubanduse trendidest ning sellest, kuidas need mõjutavad Tartu positsiooni Eestis.

Üldiste globaalsete trendidena toob ekspert välja:

- teenindus ja kaubandus sulanduvad kokku ning poed kobarduvad alati suurematesse tarbimiskeskustesse;
- teeninduse ja kaubanduse digitaliseerumine on olulise ja kasvava tähtsusega ning see mõjutab ka linnade majandustegevust ja maakasutust;

- teenindus ja kaubandus sulanduvad linnades kokku meelelahutuslikuks tarbimise elustiiliks, mida reklaamitakse ja kohandatakse tarbimisgruppide jaoks;
- kaubandus ja teenindus on bränd, mille kaudu tekib tema asukohale (sh linnale) maine.

Eksperdi arvates ei ole otstarbekas vastandada teeninduse ja kaubanduse arendamises ning planeerimises linna servade ja vana kesklinna piirkondi, vaid toetada mõlemate arengut, võimaldades nende ligipääsetavuse ja piisavalt seotud, kuid erineva profiili. Linna arengu jaoks on oluline, et piirkonnast võib leida vähemalt ühe hästi tugeva, huvitava ja areneva elustiilikeskuse (s.o hästi suur ja funktsionaalselt mitmekesine teenindus-kaubanduskeskus), kuna see ei loo mitte ainult töökohti, kaupu, teenuseid ja maksumaksjaid, vaid kujundab ka linna brändi, teeb elanike ja küllastajate elu meeldivamaks ning võimaldab huvitavate avalik-eraruumide arengut.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub Tartu äärealal, suurte magistraaltänavate - Riia ja Ringtee vahelisele alal. Planeeringualal ning lähiümbruses asub erinevaid avalikkusele suunatud äriettevõtteid ja asutusi, millest suurim on Lõunakeskuse kaubandus- ja vabaajakeskus, kus asub lisaks äri- ja teeninduspindadele Tartu ainus siseliuväli, Ahhaa 4D elamusokino, seikluspark, minizoo, erinevad toitlustuskohad, spordiklubi jne. Lähiümbrusse jääb Tartu Teaduspark, Tartu Arestimaja, ehitus- ja aianduskeskus Bauhof, Sotka mööblipood, Alexela ja Statoili tanklad jne.

Vastavalt TNS Emori uuringule „Tartu kaubanduskeskuste seire 2013“ on Lõunakeskus kõige tuntumaks ja sagedamini külastatavaks kaubanduskeskuseks Tartus ja Tartumaal. Lõunakeskuse kuvand erineb oluliselt Tartu kesklinna kaubanduskeskustest. Tartu ja Tartumaa elanike hinnangul on liigitatud keskmise lisaväärtusega ostukohaks, mida iseloomustab soodne hinna ja kvaliteedi suhe.

Kesklinna liikluskorraldus ja kasvav autostumine ei võimalda nii suurt piirkonda teenindavat kaubandust koondada üksnes kesklinna piirkonda. Linnaäärne kaubanduspark aitab Tartul paremini täita Lõuna-Eesti tõmbekeskuse rolli, pakkudes nii regiooni elanikele kui välituristidele ühes asukohas mitmekesist ja väga erinevaid vajadusi arvestavat valikut.

Käesolev planeeringulahendus järgib vajadust parandada liiklus- ja parkimiskorraldust, rekonstrueerida ja kaasajastada amortiseerunud Lõunakeskuse kaubandushoone, samuti

mitmekesisistada kaubandus- ja vabaajakeskuses tegevusi läbi juurdeehituse. Juurde on kavandatud meelelahutuspinnad (*multipleks*-kino, lastemaailm, noorte meelelahutuskompleks), büroo ja kaubandusplokk, hotell koos spaa kompleksiga.

Lõunakeskuse kitsaskohad on hetkel ohtlik juurdepääs Riia tänavale, halb jalgteede seotus naaberaladega ning vanem Lõunakeskuse hoone osa on ajale jalgu jäänud nii moraalselt kui tehniliselt. Planeeringuga on kavandatud mahasõit Riia tänavale ringristmikuga, mis tagab sujuva liiklemise kõikidesse suundadesse. Kergliiklejate tarbeks on kavandatud läbivad kuni 3 m laiused kergliiklusteed, mis on seotud naaberaladega; ohutuse eesmärgil on kergliiklusteede ristmikud tõstetud ning haljasribadega eraldatud. Rekonstrueeritav vana hoone osa sobitatakse uue keskusega, mis loob ühtse terviku ning juurdeehitustega kavandatud funktsioonid mitmekesisistavad piirkonda veelgi.

Vastavalt OÜ Cumulus Consulting´u poolt 2013 a koostatud uuringule „Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas“ on ekspert Jussi S. Jauhiainen välja toonud seisukoha, mille kohaselt Tartu arengu jaoks on oluline, et Tartu piirkonnast võib leida vähemalt ühe hästi tugeva, huvitava ja areneva elustiilikeskuse (s.o hästi suur ja funktsionaalselt mitmekesine teenindus-kaubanduskeskus), kuna see toob otse mitte ainult töökohti, kaupu, teenuseid ja maksumaksjaid, vaid kujundab ka linna brändi, teeb elanike ja külastajate elu meeldivamaks ning võimaldab huvitavate ava-eraruumide arengut. Hetkel Lõunakeskus on see piirkond, mis võiks kujuneda taoliseks elustiilikeskuseks, kuid olulist tähelepanu on vaja pöörata kvaliteedile, funktsioonide mitmekesisistamisele ning sellele, kuidas laiendada selle keskuse mõjuala Eesti sees.

4.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut hoonete lubatud korruselisuse osas. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal Riia 181 krundi maakasutuse juhtotstarve väike- ja äriettevõtete maa / kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa, kus hoonete lubatud korruselisus on 3-5, ning Ringtee 75, Ringtee 75h ja Riia 179 kruntidel teenindusettevõtete maa, kus hoonete lubatud korruselisus on kuni 3 (vt väljavõte Tartu linna üldplaneeringu kaardist, seletuskirjas lk 12).

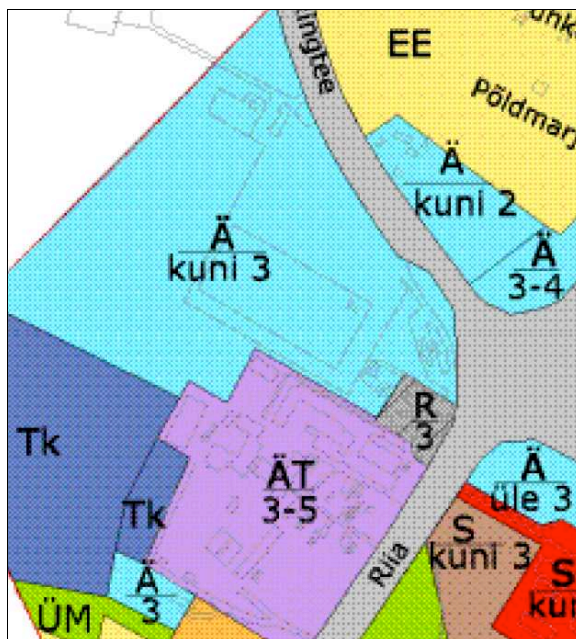
Kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamise ja ettepanekute aruande (OÜ Cumulus Consulting, Tallinna Ülikooli Eesti

Tuleviku-uuringute Instituut 2013) kohaselt on mõistlik Lõunakeskuse piirkonda rajada selliseid meelelahutus- ja vaba aja ehitisi, mis vajavad suuri pindu ning mida on keeruline sobitada kesklinna piirkonda. Lisaks on ekspertrühm välja toonud aspekti, et suurt kaubanduspinda külastavate erihuvidega inimestele on vajalik pakkuda kõrvaltegevusi (laste mänguväljakud, kohvikud, kino, majutus jne). Sellest tulenevalt on Lõunakeskusesse planeeritud hotell-spa, mille kompleksi kuulub konverentsikeskus.

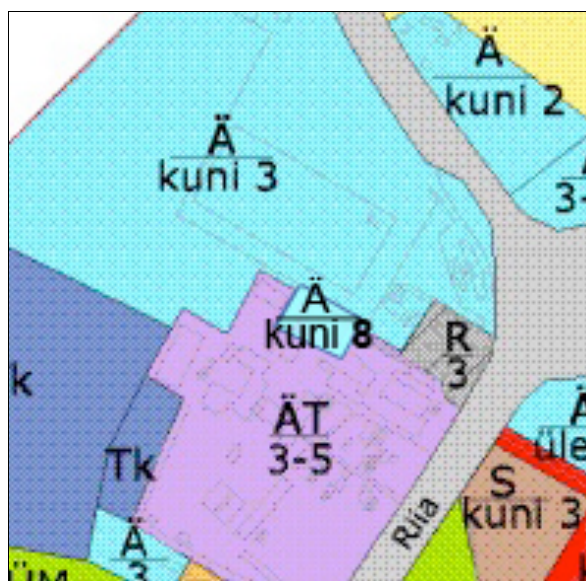
Positsioonile 1 on kavandatud (hoonestusala 3) kuni 8 korruseline hoone (hotell-spa). Antud piirkonda soovitakse rajada multifunktsionaalne tšebekeskus (veekeskus, spaa, konverentsikeskus jt), mille toimimiseks on vajalik hotelli olemasolu. Kaheksakorruselise hoone esimesed 3 korrust on spaa teenindada ning korrustel 4-8 asuvad hotellitoad. Planeeritud hotellikompleks (spaa, konverentsi- ja meelelahutuskeskus) on majanduslikult kõige efektiivsem 8-korruselisena.

Kavandatav hotelli-spa hoone on Lõunakeskuse hoonekompleksi kõrgeim osa. Naabruses asuvale Tartu Teaduspargi territooriumile on varasemalt planeeritud kaks kuni 8-korruselist hoonet, seega kavandatud kõrgem hoone ei jää piirkonda domineerima. Kogu Lõunakeskuse hoonekompleksi arhitektuur on planeeritud lahendada kompaktse tervikuna.

Tartu linna üldplaneeringu jooniste muutmise ettepanek on toodud seletuskirjas lk 13.



Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu kaardist „Tartu linna maa- ja veelade üldised kasutamise- ja ehitustingimused.



Tartu linna üldplaneeringu muutmisettepanek.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta olemasolevat krundijaotust. Planeeringulahendus näeb ette esmalt Riia 181 krundist Riia 181a krundi sisse ulatuva nurga ja

Riia tänav T179 planeeritud panduse alla jääva maa-ala väljakruntimist. Teiseks liidetakse ülejäänud Riia 181 krundi osa, Riia tänav T179 krundi osa, Ringtee 75h, Ringtee 75 ja Riia 179 üheks terviklikuks krundiks. Riia 179a krundipiire ei ole planeeritud muuta. Krundipiiride muutmine on esitatud joonisel nr 4 „Eskiisjoonis“.

4.4. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus ja kruntide kasutamise otstarbed on esitatud joonisel nr 4 „Eskiisjoonis“

Positsioonile 1 on kavandatud Lõunakeskuse laiendus. Planeeritud hoonestusalal on toodud eriotstarbeliste hoonete orienteeruvad asukohad (vt joonis 4). Hoonestusalale 1 on kavandatud kino koos meelelahutuskeskusega, büroo- ja konverentsikeskus; hoonestusalale 2 kaubandus- ja teeninduspinnad ning hoonestusalale 3 hotell. Hoonestusalal 4 paikneb olemasolev Lõunakeskuse hoone, kuhu on planeeritud peale rajada teine korrus. Hoonestusalale 4 ulatub osaliselt Ringtee 75A asuv kalamüügi hoone, mis säilitatakse olemasolevas asukohas ning krundist üle ulatuvale hoone osale seatakse üleehitusservituut. Parkimismajad on planeeritud hoonestusaladele 5 ja 6. Positsioonile 2 hoonestust ei planeerita.

Riia 179a krundile on planeeritud uus parkla, olemasolev hoone säilitatakse. Riia 181 ja Riia 179 kruntidel olemasolev hoonestus on planeeritud likvideerida.

Kavandatud ehitusmahtu on lubatud realiseerida etappidena:

- **I etapp** - rajatakse kino kompleks, büroo- ja konverentsikeskus (hoonestusala 1), parkimismaja (hoonestusala 5) ja rekonstrueeritakse Riia tänavalt mahasõit ning ehitatakse välja ringristmik. Vajadusel realiseeritakse olemasoleva hoone täiendav ehitusõigus, st et olemasolevale hoonetele ehitatakse teine korrus (hoonestusala 4).
- **II etapp** – hoonestusalal 1 ja 2 realiseeritakse kaks korrust planeeritud kolmekorruselisest hoonestusalast. Vajadusel realiseeritakse olemasoleva hoone täiendav ehitusõigus, st et olemasolevale hoonetele ehitatakse teine korrus (hoonestusala 4).
- **III etapp** –realiseeritakse planeeritud ehitusõigus ja teedevõrgustik täies mahus.

Etappe saab omavahel kombineerida ja vahetada, eelduseks on juurdepääsude väljaehitamine ja parkimismääratäitmine.

4.4.1. Olemaolevad, varem planeeritud ning käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonete brutopinnad.

Pos nr/ address	Olemaolev brutopind	Varem planeeritud brutopind	Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud brutopind
Pos 1	16 805 m ² (Lõunakeskus) 3456 m ² (Riia 181 hoone) <u>KOKKU:20261 m²</u>	29 566 m ² (Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse dp)* 7620 m ² (Ringtee 75a ja 75f kruntide detailplaneering)** 7100 m ² (Tartu Teaduspargi detailplaneering)*** KOKKU: 44 286 m², millest realiseerimata 24025 m²	6000 m ² (plan. kaubandushoone II korrus) 20 000 m ² (plan. Lõunakeskuse laiendus) <u>KOKKU PLANEERITUD:</u> 26 000 m² + PARKLAD 9 310 m² KOKKU SÄILUV OL.OL: 16 805 m ²
Pos 2	114 m ²	114 m ²	0 m ² (hoone planeeritud lammutada)
Riia 179A	1707 m ²	Ol.ol	Ol.ol

*Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering Ringtee 75 krundi osas (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.12.2000 otsusega nr 243), mille kohaselt:

- suurim lubatud ehitusalune pindala on 14 783 m²;
- hoonete lubatud korruselisus on 2 korrust;
- lubatud hoonete kasutamise ostarve on kaubandus- ja teenindushooned ning büroo- ja administratiivhooned.

** Ringtee 75h puhul kehtib Ringtee 75a ja 75f kruntide detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 08.04.2004 otsusega nr 272), mille kohaselt:

- suurim lubatud ehitusalune pindala on 2540 m²;
- hoonete lubatud korruselisus on 3 korrust;
- lubatud hoonete kasutamise ostarve on muu kaubandushoone või kauplus.

***Riia 181 krundi puhul kehtib Sihtasutuse Tartu Teaduspargi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.12.2000 otsusega nr 243), mille kohaselt on:

- suurim lubatud ehitusalune pindala on 30% krundi pindalast ehk 7100 m²;
- hoonete lubatud korruselisus on 2-3 korrust;
- lubatud hoonete kasutamise ostarve on ühiskondlike ehitiste maa.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala sidumine krundipiiride ja olemasolevate hoonetega on esitatud joonisel nr 4 „Eskiisjoonis“.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahenduse planeerimisel on arvestatud autoliikluse ja kergliiklejate vajadustega. Planeeringu liikluslahenduse (teede, ristmike, parklate ala) planeerimise aluseks on Liikluslahendus OÜ koostatud töö „Tartu linnas Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu liiklusuuring“, töö nr 0214/6. Töö on esitatud teises koites „Planeeringu lisad“.

Uuringu käigus teostati liiklusloendus, mille tulemusena planeeritud liiklusmudel tagab ka täiendava liikluse lisandumisel piisava läbilaskvuse. Liiklusuuringus prognoositav liikluskasv 2018 aastaks on 2% aastas, mis tähendab, et Lõunakeskuse 10 etapi realiseerimisel prognoositav liiklussageduse kasv õhtusel tipp-tunnil Ringtee tänaval on ca 500 autot, Riia tänaval ca 200 autot. Laupäeval kl 13-14 on samadel eeldustel liiklussageduste kasv nii Riia kui Ringtee tänaval 300-450 autot/h. Ristmike läbilaskvused, järeldused liiklusprognoosidest ja ettepanekud on esitatud planeeringu teises koites „Planeeringu lisad“ (Tartu linnas Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu liiklusuuring töö nr 0214/6).

Planeeringualale juurdepääs on tagatud Riia tänavalt, Ringtee tänavalt T73, mille kaudu on tagatud pääs Ringtee tänavale ning Optika tänavalt. Liiklusuuringu kohaselt üle poole liiklusest (56%) saabub Lõunakeskuse Riia tänavalt, 32% Ringtee tänavalt ning 12% Optika tänavalt ja väljub 44% ulatuses Ringtee tänavale, 38% Riia tänavale ning 18% Optika tänavale. Riia tänava mahasõit Lõunakeskuse ja Tartu Arestimaja juurde ei taga sujuvat liikluskorraldust. Tallinna–Tartu–Võru–Luhamaa põhimaantee projekti realiseerimisega koormatakse antud ristmikku veelgi, kuna teised lähiümbruse mahasõidud suletakse.

Planeeritud on Riia tänavalt juurdepääsuteele ringristmik, mis tagab sujuva liikluse kõikidesse suundadesse, seda ka siis, kui realiseeritakse põhimaantee projekt. Pärast planeeringu realiseerimist on mahasõitudel vasakpöörded põhimaanteele keelatud. Lisaks on planeeritud täiendav ringristmik Riia tänava T179 tupiktee ja Ringtee tänav 75B transpordimaa ristmikule.

Ringristmikult on planeeritud liita kogujateed olemasolevatega tagades suunad parklate- ja parkimismajadeni. Ka on ette nähtud võimalus ühendada kogujateed Optika tänavaga.

Planeeringulahendusega integreeritakse Lõunakeskuse tarbeks planeeritud teedevõrku ka kõrvalasetsevate territooriumite (Tartu Teaduspark ja Tartu Arestimaja) sisse- ja väljapääsud, muutes osaliselt nende alade hetkel toimivat liikluskorraldust ja parendades nende ligipääsu Tartu linna tänavavõrgule ja vastupidi. Tartu Arestimaja krundil säilitatakse mõlemad juurdepääsuteed (lõunapoolne sissesõit ainult operatiivsõidukitel). Tartu Arestimaja parkla on kavandatud krundisiseseks kasutamiseks, vajadusel paigaldatakse liiklust reguleerivad märgid, väravad ja tõkkepuud).

Kauba- ja sõiduautode juurdepääsud hoonesse on toodud joonisel 4 „Eskiisjoonis“.

Tuginedes Lõunakeskuse 2013 aasta kliendiuuringu andmetele saabub ca 15% Lõunakeskuse külastajatest ühistranspordiga, ca 10% jalgsi, ca 2% jalgrattaga (autot kasutab ca 70% külastajatest). Juurdepääsuteed jalgsi ja jalgrattaga Lõunakeskusesse erinevatest suundadest (linnaosadest) on toodud lisades esitatud liiklusuuringus (Tartu linnas Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu liiklusuuringu töö nr 0214/6).

Detailplaneeringu ettepanekus on toodud jalgteede võrgustik, mis tagab juurdepääsu kõikidele hoonetele ja tähtsamatele liiklussõlmedele ning -suundadele. Planeeritud kergliiklusteed on 3 meetri laiused ning jalgteed 2 meetri laiused.

Planeeritud jalg- ja kergliiklusteede võrgustik on seotud Tartu Teaduspargi ja teede võrgustikuga. Ohutuse ja liikluse rahustamise eesmärgil on suurematel ristmikel ülekäigurajad kavandatud tõstetult. Rampide lähedusse planeeritud jalgteedele tuleb planeeringuala realiseerimisel tagada ohutu ülekäiguraja ületamine (peab olema tagatud rambilt sõitvale autole peatumise võimalus) ning ülekäigurajad ei tohi jääda kaldpindadele.

Planeeritud liikluslahendus (sõiduteed, parklad, jalakäijate- ja jalgratturite liikumisteed, juurdepääsud jt. elemendid) tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Ristmike kõrgusarvud ning teede lõiked on toodud joonisel 4 „Eskiisjoonis“.

4.6.1. Parkimiskorraldus

Hoonestusele vastav parkimiskohtade arv on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Tabel 2. Sõidukite parkimiskohad

Positsiooni nr/ aadress	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnormatiiv/ planeerimise hea tava (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud (sh olemasolev) parkimiskohtade arv
1	26000 planeeritud 16805 olemasolev	1/50 1/60	520 280 Kokku:800	700 planeeritud 480 olemasolev Kokku:1180
	26000 planeeritud 16805 olemasolev	1/35* 1/35*	743 480 Kokku:1223	700 planeeritud 480 olemasolev Kokku:1180
Riia 179a	1707	1/90	19	30 (säilitatakse olemasolev parkimiskohtade arv)

*Võrdleva arvutusena on tabelis 2 toodud parkimisarvutus, kus kaubanduskeskuse hoonete parkimisvajadus lähtub hea tava kohasest parkimiskohtade suhtarvust kasuliku äripinna suhtes.

Tartu linnas Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu liiklusuuringu tulemuste kohaselt on tööpäeval tippunnil Lõunakeskuse juures täidetud veidi alla pooled parkimiskohad ja laupäeva lõunal on vabu parkimiskohti ligikaudu 5%. Seega täiendavate kaubandus- ja äripindade ning parkimiskohtade rajamisel säilib tänane suhtarv ja sellega peaks parkimiskohtade nõudlus olema tagatud.

Positsioonile 1 on planeeritud 2 parkimismaja (hoonestusala 5 ja 6). Parkimismajad on ehitusarhitektuurselt kavandatavate hoonetega seotud. Lisaks on planeeritud rekonstrueerida Riia 179a krundi parkla.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on esitatud tabelis 3 vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Jalgrattaparklad tuleb projekteerida vastavalt Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustele, arvestades normikohase jalgrattaparklate ruumivajadusega.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohad

Positsiooni nr/ aadress	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud (sh olemasolev) parkimiskohtade arv
1	42805	1/150	285	201*
Riia 179a	1707	1/150	11	10

*Olemasolevalt asub Lõunakeskuse kaubandusala 124 jalgratta parkimiskohta, millele lisandub 77 planeeritud parkimiskohta. Juhul, kui jalgrataste parkimisalad ei teeninda enam Lõunakeskust ära, on võimalik parkimiskohti kogu Lõunakeskuse territooriumil juurde rajada, sh parkimismajadesse.

Jalgrattaparklate täpsed asukohad lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 (eskiisjoonis).

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal olemasolevast kõrghaljastusest kuuluvad senises asukohas säilitamisele puud, mis jäävad planeeritud ringristmiku ja kogujateedega külgnevatele ning arestimaja ümbruses asuvatele haljasaladele. Kõik planeeritud hoonestusala alla jäävad puud on plaanis likvideerida, noored puud tuleb võimaluse korral planeeritud haljasaladele ümber istutada. Planeeritud haljasalad on toodud graafiliselt joonisel 4 „Eskiisjoonis”.

Tulenevalt suhteliselt väikestest haljasaladest, sh kõrghaljastuse väikesest protsentuaalsest pindalast planeeringuala piires, on planeeringuga ette nähtud maksimaalselt suures ulatuses haljasalade ja kõrghaljastuse, sh konteinerhaljastuse rajamine olemasolevate ja planeeritavate hoonete ning teede vahel. Planeeringualale jääb haljasala ca 8 700 m² (kõrghaljastuse asukohad on toodud joonisel 4).

Lubatud on krundi maapinna tasandamine arvestusega, et vett naaberkrundile ei juhita. Heakord on planeeritud lahendada vastavalt Tartu linna heakorra eeskirjale.

Lume ladustamine on planeeritud Ülenurme vallas OÜ Lõunakeskusele kuuluvatel Ränirahnu tee 17 (katastritunnus 94901:005:0739) ja 19 (katastritunnus 94901:005:1544) katastriüksustel.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 „Eskiisjoonis”.

4.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 2004. aasta 27. oktoobri määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Vastavalt sellele peab olema tagatud hoonete vahel minimaalselt 8 meetri ulatusega tuleohutuskuja, mida tuleb arvestada ka hoonetusala siseselt hooneid paigutades. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Planeeritud uute hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on „tulekindel” (TP-1).

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad lahendatakse edasise planeerimisprotsessi käigus.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ega tegevusi. Küll aga planeeringualale ulatuvad AS Eesti Statoil Tartu Ringtee tankla ja Alexela Oil AS Ringtee tankla ohualad, kus riskiallikaks on bensiin ja diislikütus ning Alexela Oil tanklal ka gaas. Tanklate territooriumil võivad erineva tõenäosusega ilmneda järgmised inimtegevusest või tehnogeensetest protsessidest tulenevad arvestavad ohud:

- 1) naftasaaduste väljavoolamine. Võimalik väljavoolamine võib juhtuda hooletuse tõttu, kütuseveoki, mahuti, torustike või voolikute mehhaanilisel vigastusel;
- 2) tulekahju. Peamine oht tulekahju puhul on kõrge temperatuur, suits, mürgised gaasid. Kõige suuremat ohtu tulekahju ja plahvatuse seisukohast kujutavad bensiinid, kuid ka diislikütuse süttimisega võivad kaasnedä tõsised tagajärjed.
- 3) Plahvatus. Plahvatuse ja põlemise korral ohualas on ohustatud eelkõige teenindusjaamades viibivad isikud, samuti läheduses asuvad elu-, tootmis- ja kaubandushooned.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlikele aktidele. Prügikonteinerite ja avalike pakendikogumispunktide asukohad on toodud eskiisjoonisel. Prügikonteinerite ja pakendikogumispunktide tarbeks tuleb rajada kas jäätmemajad, varikatused või paigutada need hoonete sisse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate ettevõtete

kaudu. Parkimisalal tekkiv sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist kokku koguda ja õlipüüdurites puhastada.

Vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” on planeeringualal müra mõistes tegemist III kategooria ehk segaalaga (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted), kus nii olemasolevatel kui ka uutel planeeritavatel aladel peab müra ekvivalentne taotlustase jääma päeval alla 60 dBA ja öösel alla 50 dBA, ekvivalentne piirtase päeval vastavalt alla 65 dBA ja öösel alla 55 dBA. Tinter Projekt OÜ poolt koostatava Tartu Ringtee rekonstrueerimise eelprojekti jaoks on Hendrikson&Ko OÜ 2008. aastal koostanud Ringtee tänava müraproгноosi perspektiivse liiklussagedusega 25 000 autot ööpäevas (eeldatav liikluskoormus aastal 2030). Sellest nähtub, et maksimaalne müratase võib olla ületatud Riia 179a krundil, kus säilib planeeringujärgselt olemasolev hoonestus olemasolevas mahus.

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete arhitektuurne ilme on kavandatud sobima olemasoleva keskusega, enam selle uuemate etappidega: teraskonstruksioonid, klaasfassaadid, sissepääsude tsoonides erksavärvilised või puiduimitatsiooniga ehitusplaadid. Fassaadi rekonstrueerimise käigus ehitatakse ümber ka eenduvad reklaamikonstruksioonid ja välisvalgustus.

Planeeritud Lõunakeskuse juurdeehituse arhitektuurinõuded on järgmised:

- **välisviimistluse materjalid:** suured klaaspinnad alumiiniumraamis, terasplekk-paneelid ja suuremõõtmeline plaatmaterjal sissepääsute tsoonides ning fassaadide rekonstrueerimisel fassaade ilmestavad võred, rest- ja perfoplaadid, elementide printimine (erksad värvid ja/või puiduimitatsioon; parklas naturaalne betoon ja tsingitud teras), vajadusel võib kasutada kihulist/mahulist fassaadi (paneeli peal on valgustid kaetud metallrestidega vms). Välisviimistlus peab olema kõrge kvaliteediga, esinduslik, imiteerivad materjalid (va puiduimitatsioon) on keelatud. Hoone peab moodustama terviku (sh olemasolevad osad).
- **hoonete katusetüüp ja kalle kraadides:** lamekatused või madalamad kald- ja/või viilkatused, erikujulised, nt lainjad katused; kalle põhimahul 0–15°;
- **hoonete katusekate:** rull- ja plekkmaterjalid, parkimismajal vajadusel betoon;
- **hoonete kohustuslik ehitusjoon:** ei määrata;
- **avatäited:** määratakse ehitusprojektiga;

- piirded: Tartu Arestimaja ümber on lubatud rajada kuni 2,5 m kõrgune metallist keevispaneel piirded. Lisaks on planeeritud ohutuse eesmärgil piirata kuni 1,2 m kõrguse eralduspiirdega parkla ala sõiduteest. Arestimaja juurdepääsule on planeeritud voldikväravad ning parklale tõkkepuu. Pos 1-2 piird ei ole lubatud.
- Planeeritud hoone ± 0.00 absoluutkõrgus, m: toodud eskiisjoonisel graafiliselt (joonis 4).

Hoonestusalale 6 Riia tänava poolsele alale on planeeritud eesväljak, mis tagab jalakäijatele atraktiivse juurdepääsu loodavale kaubanduskeskuse osale Riia tänava poolt tulle.

Riia 179a hoonele täiendavaid arhitektuurinõudeid käesoleva detailplaneeringuga ette ei nähta. Säilib olemasolev hoonestus olemasolevas mahus.

Väljapoole hoonestusala on lubatud rajada lisaks parklarajatistele ka erinevaid kergkonstruktsiooniga rajatisi nagu ostukärude varjualused, prügikonteinerite varikatused, jäätmemajad. Lisaks on lubatud paigutada kogu planeeringuala ulatuses ajutisi kliente teenindavaid rajatisi.

Detailplaneeringus toodud parklasse planeeritud treppide (jalakäijate, jalgratturite juurdepääs) lahendus on illustratiivne ja see täpsustub projekteerimise käigus.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb enne suure ühiskondliku tähtsuse või suurema kui 1200 m² ehitusaluse pindalaga või seitsme- ja enamakorruselise hoone projekteerimist ja ehitamist korraldada parima lahenduse saamiseks kohustuslik arhitektuurivõistlus. Käesoleva detailplaneeringu raames tehakse Lõunakeskuse laienduse puhul ettepanek erandkorras arhitektuurivõistlusest loobuda, kuna tegemist on olemasoleva hoone ümberehitamise ja laiendamisega ning olemasoleva hoone puhul kehtib projekteerija autoriõigus. Arhitektuurivõistluse loobumise tingimuseks on kolme eskiisi esitamine ja kooskõlastamine Tartu linnaarhitektiga.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide vajadus määratakse edasise planeerimisprotsessi käigus.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevaid välisruume kavandades arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Olulisemad on toodud järgnevalt:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele; erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- jälgitavus (videovalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed; üldkasutatavate alade korrashoid.

4.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringu mistahes etapi realiseerimisel tuleb välja ehitada juurdepääsuteed, sh planeeritud ringristmik ja ehitusalusest brutopinnast tulenevalt normikohane parkimine.

Seoses pos 2-l paikneva hoone osa lammutamisega tekib vajadus Riia 181a hoone fassaadi osa renoveerimiseks, mille kohustus jääb piirkonna arendajale.

5. Koostöö kokkuvõte

Tabel 4. Koostöö kokkuvõte

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
Tartu Teaduspark (Riia 181a, Riia 181c, Riia 185a, Riia 185b, Riia 185c, Riia 195)	06.12.2012	Koosoleku protokoll 06.02.2012	Toomas Noorem Sihtasutuse Tartu Teaduspark juhatuse liige Heiki Tamm Projektijuht Endel Mahlapuu
	27.05.2014	Kooskõlastus 27.05.2014/28, servituudijoonis kooskõlastatud	
	01.04.2013	Koosoleku protokoll 01.04.2013	
Endel Mahlapuu Riia 185c	29.05.2014	Servituudijoonis kooskõlastatud	Endel Mahlapuu Riia 185c kaasomanik
Tartu Arestimaja (Riia 179a)	01.04.2013 30.05.2014 02.06.2014	Koosoleku protokoll 01.04.2013 Koostöö meili kaudu Koosolek 02.06.2014	Janek Tamsalu Politsei- ja piirivalvemati talituse juhataja Ly Soome-Vihtra Riigi Kinnisvara AS haldur
OÜ Everfeld (Riia 175b)	27.04.2014 30.05.2014	Koostöö protokoll 27.04.2014 Koostöö meili teel	Tiit Reinfeld OÜ Everfeld esindaja
Axel Oil AS (Riia 175b)	22.05.2014	Koostöö meili kaudu.	Aivar Räm AS Axel Oil Müügiarendusdirektor

6. Graafiline osa