



Teguri 37b, Tartu 50107
Tel.: 7300 310
faks: 7300 315
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR S 184

LÕUNAKESKUSE JA TARTU TEADUSPARGI LAIENDUSE DETAILPLANEERING

Köide I – seletuskiri ja kaardid

Objekti asukoht: TARTU LINN, RÄNILINNA LINNAOSA;
ÜLENURME VALD, RÄNI KÜLA

Tellijä: OÜ LÕUNAKESKUS

Viljandi mnt 13,

Tartu, 50412

Tel.: 742 5122

JAAN LOTT

juhatuse liige

jaan@lounakeskus.com

Töö täitja: KOBRAS AS

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija:

MIHKEL LEMBER

Planeerija:

MEELIS TAPO

Kontrollis:

PIRET KULLAMAA

TARTU 2008

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	4
1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	4
1.2. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.3. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID	6
1.4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3. PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	8
4. PLANEERIMISETTEPANEK	10
4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON – LÕUNAKESKUSE LAIENDUSE VAJADUSE PÕHJENDUS	10
4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	10
4.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS	12
4.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	12
4.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	12
4.5.1. PARKIMINE LÕUNAKESKUSE TERRITOORIUMIL	14
4.5.2. PARKIMINE TARTU TEADUSPARGI TERRITOORIUMIL.....	17
4.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	18
4.7. EHITISTEVAHELISED KUJAD.....	19
4.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	19
4.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	19
4.8.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	20
4.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	20
4.8.4. SIDEVARUSTUS	21
4.8.5. GAASIVARUSTUS.....	21
4.8.6. SOOJAVARUSTUS.....	21
4.8.7. TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOKKUVÕTE.....	21
4.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	22
4.10. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE.....	23
4.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	23
4.12. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	24
4.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	24
4.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	24
5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED.....	26

5.1. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	26
5.2. TARTU TEEDEVALITSUSE 11.04.2008. KIRI NR 7.4/385	27
6. KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID	28
6.1. SITUATSIOONISKEEM M 1:10 000	29
6.2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000	30
6.3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:5 000.....	31
6.4. PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:1000	32
6.5. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:1000.....	33
6.6. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:1000.....	34
6.7. VAATED LÕUNAKESKUSE LAIENDUSELE ARHITEKT ÜLO PEILI NÄGEMUSES.....	35
6.8. VAATED LÕUNAKESKUSE LAIENDUSELE ARHITEKT ÜLO PEILI NÄGEMUSES.....	36
6.9. PLANEERITUD LIIKLUSKEEM M 1:4000	37
6.10. TARTU LINNA JA ÜLENURME VALLA VAHELISE PIIRI MUUTMISE ETTEPANEK M 1:4000	38

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 14.06.2007 otsus nr 233 "Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" ning Ülenurme Vallavalitsuse 25.10.2007 korraldus nr 466 "Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu algatamine".

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine OÜ Lõunakeskuse (edaspidi Lõunakeskus) ning SA Tartu Teaduspargi (edaspidi Tartu Teaduspark) hoonestuse laiendamiseks, liikluskorralduse, kruntimise ja tehnovõrkudega varustatuse lahendamine ning haljastuse ja heakorra planeerimine.

Planeeritava ala pindala on ca. 26 ha ning Maa-ameti andmetel koosneb see Tartu linna piires järgnevatest kruntidest:

- Ringtee 71 (planeeringu koostamise aegne krundi omanik on AS Eesti Statoil (kontaktisik Helle Vaino, tel 505 2740, e-post hvaino@statoil.com), katastriüksuse tunnus on 79505:001:0030, krundi maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, krundi pindala on 4 784 m²)
- Ringtee tn 73 (OÜ Lõunakeskus (Jaan Lott, 742 5122, jaan@lounakeskus.com), 79505:001:0031, 100% ärimaa, 9 794 m²)
- Ringtee tn 75G (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0038, 100% üldmaa, 19 590 m²)
- Ringtee tn 75 (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0039, 100% ärimaa, 23 889 m²)
- Ringtee tn 75A (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0041, ärimaa ja üldmaa, 22 955 m²)
- Ringtee tn 73A (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0042, 100% transpordimaa, 24 473 m²)
- Ringtee tn 75C (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0026, 100% transpordimaa, 1 348 m²)
- Ringtee tn 73B (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0022, 100% transpordimaa, 1 174 m²)
- Ringtee tn 75E (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0025, 100% tootmismaa, 37 m²)
- Riia tn 195 (3/4 mõttelisest osast Tartu linn ja 1/4 mõttelisest osast OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0002, 100% maatulundusmaa, 65 269 m²)
- Osaliselt Riia tn 203 (79505:001:0018, 100% väikeelamumaa, 11 665 m²)
- Osaliselt planeeringualaga külgnev Ringtee tänava ehk Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 lõik (reformimata riigimaa)

Planeeritava ala piires asuvad Ülenurme vallas järgnevad krundid:

- Jaagu, Ringtee 69 (OÜ Lõunakeskus, 94901:005:0182, 100% maatulundusmaa, 4,00 ha)
- Pärnaõie (OÜ Lõunakeskus, 94901:005:1122, 100% ärimaa, 5 004 m²)

- Ülo (OÜ Lõunakeskus, 94901:005:1101, 100% maatulundusmaa, 5 687 m²)
- Lõuna-Paju (OÜ Lõunakeskus, 94901:005:1099, 100% maatulundusmaa, 6 496 m²)
- Osaliselt Nurmise (OÜ Lõunakeskus, 94901:005:0181, 100% maatulundusmaa, 4,47 ha)
- Osaliselt planeeringualaga külgnev Ringtee tänava ehk Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 lõik (reformimata riigimaa)

Täiendavalt on planeeringualasse tehnoorkude ühenduste lahendamiseks kaasatud ca 5 ha osas maa-alasid järgnevatelt kinnistutelt:

- Riia tn 181A (79505:001:0036; ühiskondlike hoonete maa, ärimaa, tootmishoonete maa)
- Riia tn 185B (79505:001:0045; ärimaa, tootmishoonete maa, ühiskondlike hoonete maa)
- Riia tn 19C (79505:001:0034, 100% transpordimaa)
- Riia tn 191 (79505:001:0016; ärimaa, tootmishoonete maa)
- Riia tn 193A (79505:001:0004, 100% maatulundusmaa)
- Riia tn 197 (79505:001:0035, 100% tootmishoonete maa)
- Riia tänava ehk Jõhvi–Tartu–Valga põhimaantee põhimaantee nr 3 lõik (reformimata riigimaa)

1.2. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavalikogu 06.10.2005. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering
- Tartu Linnavalikogu 28.09.2006 määrusega nr 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006 määrusega nr 27 kehtestatud detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded
- Tartu Linnavalikogu 08.04.2004 otsusega nr 272 kehtestatud Ringtee 75A ja 75F kruntide detailplaneering
- Tartu Linnavalikogu 29.06.2000 otsusega nr 178 kehtestatud Ringtee ja Riia tänavatega ning Riia 195 ja 181 kruntidega piiratud ala detailplaneering
- Tartu Linnavalikogu 07.12.2000 otsusega nr 243 kehtestatud Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneering
- Tartu Linnavalitsuse 29.11.2005 korraldusega nr 1830 kehtestatud Riia 193A krundi ja lähiala detailplaneering
- Ülenurme Vallavolikogu 18.04.2006 otsusega nr 27 vastu võetud Ülenurme valla üldplaneering
- Ülenurme Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 17 kehtestatud Ülenurme valla ehitusmäärus
- Ülenurme Vallavolikogu 18.05.2004 otsusega nr 48 kehtestatud Ristikheina katastriüksuse detailplaneering

- Ülenurme Vallavolikogu 30.05.2006 otsusega nr 53 kehtestatud Mäe maaüksuse detailplaneering
- Planeeringuala liiklusskeemi koostamise aluseks on 2006. a inseneribüroo Stratum poolt koostatud Lõunakeskuse liiklusprognoos ning Tinter Projekt OÜ poolt koostatavad Lõunakeskuse ühenduse kogujatee ja Aardla-Riia ristmiku tööprojekt nr 440-07 PL ning Tartu ümbersõidu ja Tartu-Elva teelõigu projekt E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus: Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 eelprojekt

1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu põhiosa alusplaaniks on Kobras AS-i (litsents 170 MA, 17.12.2003) poolt koostatud digitaalne moodsus "Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu geodeetiline alusplaan" moodskavas 1:500 (töö nr S 184), moodsdistatud 30.07.2007. Planeeritavatest kruntidest väljapoole ulatuvate tehnovõrguliitumiste alla jääva maa-ala moodsdistuse koostas OÜ Maamõõdukus sugsisel 2006, töö nr. 26T075. Planeeringuala kirdest edelasse läbivate kõrgepingekaablite teostusmoodsdistuse "Kaheahelalise Tartu-Lemmatsi ja Tartu-Reola 35 kV liini asendamine kaabelliinidega mastist nr 14-17 ja Tartu-Nõo 15 kV õhuliini osaline asendamine kaabelliinidega", töö nr GEO2729 koostas Omandi OÜ märtsis 2008.

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS poolt planeerijad Mihkel Lember ja Meelis Tapo, hüdrokeoloog Urmas Uri, projekteeija Erki Kõnd ning kontrollisid Piret Kullamaa ja Ene Kõnd.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub ca. 19 ha ulatuses Tartu linnas Ränilinna linnaosas ning ca. 7 ha ulatuses Räni külas Ülenurme vallas.

Planeeritaval alal on Tartu linna piirides Tartu linna üldplaneeringu kohaselt ala juhtfunktsioonideks peamiselt teenindustevõtete maa ning kahjuliku välismõjuta tööstustevõtete ja ladude maa, vähemal määral ka üldkasutatavate haljasalade maa, Ülenurme üldplaneering käsitleb valla territooriumile jäävat planeeringuala osa ärimaana.

Planeeringualal asub mitmeid ärihooneid, mille kohta käivad andmed Ehitisregistri alusel on:

- Hoone aadressiga Ringtee tn 73 (ehitise nimetus Ehitisregistris - Tartu Lõunakeskuse Sotka mööblihall; hoone kasutamise otstarve on kauplus, mis ei ole toidukauplus; hoone suurim kõrgus on 6,6 m / 2 korrust; ehitusalune pindala 3 845 m²; Ehitisregistri kood 104047593)
- Ringtee tn 75 ja Ringtee tn 75 A (Tartu Lõunakeskus; kohvik, baar või söökla, kauplus, mis ei ole toidukauplus, apteek, muu kaubandushoone või kauplus, ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun, keemiline puhastus, pesumaja, muu teenindushoone, muu tööstusharu tootmishoone, tantsusaal, diskoteek, kasiino, jäähall; 16,5 m / 1-3 korrust; 24 442 m²; 104039457)

- Ringtee 69 (Ehitus Service kaupluse laiendus; kauplus, mis ei ole toidukauplus; 8,6 m / 1-2 korrust; 6 225,6 m²; 120250755)

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei asu kultuurimälestisi ega looduskaitse all olevaid üksikobjekte.

Planeeringualale pääseb Ringtee tänavalt ringristmiku kaudu, mis asub Statoili tankla kõrval (aadressiga Ringtee tn 71) ning Riia ringi juurest lähtuva Uno-X tanklast (aadressiga Ringtee tn 75B) mööduva kogujatee kaudu.

Tartu linna piires on veidi üle poole planeeringualast niidetav heinamaa või muruala, ülejäänud maa-ala on suuremas osas kaetud ärihoonete (planeeringu koostamise ajal Lõunakeskus, Asko/Sotka ja Statoili tankla) ja erinevate teede ja parklate näol kõvakatetega (peamiselt asfalt, vähemal määral ka betoonkivi). Ülenurme valla piires on analoogselt hoonete (Bauhof - endine Ehitus Service) ja kõvakatete all ligikaudu veerand planeeringualast, ülejäänud on niidetav heinamaa. Mullastikutüübiks on valdavalt LP – kahkjast leetunud muld.

Kõrghaljastust on planeeringualal küllalt vähe, peamiselt paikneb see ala piiridel – pärnarida ja üksik suur tamm Ringtee tänava ääres, pärnaallee Statoili tankla kõrvalt ringristmikult lähtuva parklasisese tee ääres, pärnad Lõunakeskuse jäähalli parkla ääres, lisaks leidub kohati hekiridasid. Rohkem kõrghaljastust leht- ja okaspuude näol leidub Lõunakeskuse hoone ja Tartu Teaduspargi olemasoleva hoonekompleksi vahelisel alal.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane ja üldiselt langusega idast läände. Järsemaid maapinna kõrguste muutusi põhjustavad inimtekkelised objektid: maanteetamm ala kirdeküljes, kuivendustiigid ja -kraavid ala keskosas. Maapinna absoluutkõrgused alal jäävad vahemikku ca. 70,8 – 77,8 m.

Planeeringuala piirinaabrid koos katastritunnuse ja maakasutuse sihtotstarvetega on:

- põhjas Mäe (94901:005:0725, maatulundusmaa);
- kirdes:
 - Põldmarja tn 23 (79503:004:0052, väikeelamumaa);
 - Põldmarja tn 25 (79503:004:0053, väikeelamumaa);
 - Reformimata riigimaa (Ringtee tänava ehk Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee lõik – kuulub osaliselt ka planeeringualasse);
 - Riia tn 175A (79503:004:0062, väikeelamumaa, ärimaa);
 - Riia tn 177 (79503:004:0015, elamumaa);
- idas:
 - Ringtee tn 75C (79505:001:0026, transpordimaa);
 - Ringtee tn 75B (79505:001:0024, ärimaa);
 - Ringtee tn 75H (79505:001:0040, ärimaa);

- Riia tn 181 (79505:001:0017, ühiskondlike hoonete maa);
- Riia tn 185B (79505:001:0045, ärimaa; tootmishoonete maa; ühiskondlike hoonete maa);
- Ringtee tn 75B (79505:001:0024, ärimaa);
- Riia tn 193A (79505:001:0004, maatulundusmaa);
- kagus Riia tn 203 (79505:001:0018, väikeelamumaa – kuulub osaliselt ka planeeringualasse);
- lõunas:
 - Kobara (94901:005:0111, maatulundusmaa);
 - Kivimi tn 13 (94901:005:0835, elamumaa);
 - Kivimi tänava (94901:005:0840, transpordimaa);
- edelas Nurme (94901:005:0394, maatulundusmaa);
- läänes:
 - Klempneri (94901:005:0354, maatulundusmaa);
 - Paju (94901:005:1098, maatulundusmaa);
 - Remmelga (94901:005:1100, maatulundusmaa);
 - Pärna (94901:005:1121, elamumaa);
 - Nurmise (94901:005:0181, maatulundusmaa – kuulub osaliselt ka planeeringualasse);
 - Olli (94901:005:0739, elamumaa);
 - Reformimata riigimaa (Eerika–Räni tee).

Planeeringuala asukoht on näidatud kaardil 1, olemasolev olukord kaardil 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala külgneb kirdest Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega (Tartu linna piires Ringtee tänav) ja kagust Jõhvi–Tartu–Valga põhimaanteega (Riia tänav). Mõlemad tänavad on Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhitänavateks ning neile langeb suurem osa lähiümbruse liikluskoormusest. Planeeringuala ümbritsevate teede liikluskorraldus põhineb reguleerimata ringristmikel, valgusfoore planeeringuala läheduses ei kasutata. Planeeringuala idapiiriga külgnev maanteed ühendav ringristmik on üks olulisemaid Tartu linna liiklusvoolu reguleerijaid. Osaliselt planeeringuala kirdeosa läbiv Ringtee tänav on vaadeldavas lõigus nelja sõidurajaga (kaks rada kummaski suunas). Planeeringualast ida ja kagu poole jääv Riia tänav on kahe rajaline (kummaski suunas üks sõidurada). Planeeringuala põhjanurgast ca. 350 m kaugusele loodesse jääb Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme põhimaantee, liikluskoormus sellel kahe rajalisel maanteel on võrreldes teiste eelnimetatud maanteega siiski väiksem. Maanteeameti 2006. ja 2007. aasta andmetel oli antud

teelõikudes aasta keskmine liikluskoormus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel Ringtee tn 71 juures vastavalt 15 900 ja 14 870 ning Ringtee ja Riia tänavate ringristmikul 19 050 ja 17 815; Jõhvi-Tartu-Valga maanteel vastavalt 8 950 ja 9 542 ning Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maanteel vastavalt 5 730 ja 6 627 sõidukit ööpäevas.

Lisaks suurtele magistraalidele paiknevad planeeringuala lääne- ja lõunaküljel kohaliku tähtsusega kruusateed (Eerika-Räni tee ja Kivimi tänav), mis tagavad juurdepääsu planeeringuala vahetus läheduses asuvatele Räni küla maaüksustele. Nimetatud kõrvalteed ning ka Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaantee asuvad Ülenurme vallas.

Funktsionaalses mõttes on piirkonna kaubandus- ja ettevõtlusmaastik keskendunud eelkõige autoga klientide teenindamisele, sellest ka laiad maanteed ja suuremõõtmelised parklad. Parkimiskohti on planeeringualal tervikuna ca. 1000. Inseneribüroo Stratum poolt läbi viidud uuringu "Lõunakeskuse liiklusprognos" (Tallinn, 2006) andmetel külastavad 82% Lõunakeskuse klientidest kaubanduskeskust autoga. Jalakäijate liikumisvõimalused on alal suhteliselt piiratud. Eraldi kõnniteid üldjuhul teede ääres ei ole ning kasutada tuleb teepeenart, suure liikluskoormuse tõttu pole see aga alati turvaline. Eelkõige Lõunakeskuse külastajate huve silmas pidades on eelnevalt kirjeldatud suurima liiklusvooluga ringristmiku äärde paarisaja meetri ulatuses kõnniteid siiski ehitatud, samal ajal ülekäigud mitmerajalistest maanteedest on endiselt reguleerimata. Jalakäijate olukorda leevendab mõnevõrra bussiliiklus. Lisaks eraldi Lõunakeskuse ees peatuvatele väikebussidele on Lõunakeskuse parklas linnaliini bussipeatus "Lõunakeskus", lähedusse jäävad Riia tänav ääres "Teaduspargi" ja "Riia Ringi" peatused ning Ringtee tänav ääres "Haigla" peatus. Lõunakeskuse külastajatest moodustavad jalakäijad ja bussiga liiklejad siiski vaid 14%.

Maastikupildis domineerivad eelkõige tehislikud pinnad (maateed, parklad, suured kommertshooned) ja nende kõrval looduslikud põllu- või rohumaad. Kõrghaljastust on planeeringualal ja selle naabruses üpris vähe, suuremal määral esineb seda vaid Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaantee ääres ning Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi hoonete vahelisel alal. Kuusehekiga ühelt poolt ning noorte pärnade riviga teiselt poolt on ääristatud lõik Lõunakeskuse vastas paiknevast Ringtee tänavast, Riia tänav ääres aga on täiskasvanud pärnade rivi ning üksikud suuremad puud on ka Ringtee ja Riia tänavate ringristmiku keskel. Suurem osa kõrghaljastusest on siiski koondunud eraaedadesse.

Planeeringuala lähiümbruse hoonestusstiil on küllaltki kirju ja linnaehituslikud seosed naaberaladega enamasti nõrgad. Tartu linna piirialadele, peamiselt vahetult kolme eelnimetatud põhimaantee äärde, on koondunud valdavalt suuremõõtmelised ning üldjuhul ühe- või kahekorruselised kommerts-, tööstus- ja 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. Vahetult linnapiiri äärest (planeeringuala lõunatipust ca. 200 m kaugusel Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres) võib leida ka mõnevõrra teistsuguseid elamuid. Seal on elamukruntide ruumikasutus märksa kokkuhoidlikum ja on moodustunud tüüpiline kaasaegne uuselamurajoon. Sarnase modernse ja kohati ilutseva ehitusstiiliga

uuselamupiirkonna võib leida ka linnapiiridest, kohe Lõunakeskuse vastast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest ca. 200 m kauguselt kirdes. Ehituslikus plaanis traditsioonilisemad Tammelinna ja Maarjamõisa aedlinnaosad paiknevad planeeringualast linnulennul ca. 800 m kaugusel ida pool. Umbkaudu 500 meetri kaugusele planeeringualast edelasse jääb viiekorruselistest korterelamutest koosnev Ränilinna elamurajoon.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud kaardil 3.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeringu kontseptsioon – Lõunakeskuse laienduse vajaduse põhjendus

Tartu on ülekaalukalt Eesti suurima teeninduspiirkonnaga linn. Tartu kaubanduslikus mõjualas, mille suuruseks on Lõunakeskuse kogemuse põhjal tunnise autosõidu raadius, elab lisaks linlastele ca. 300 000 inimest. Võrdluseks – Tallinna kaubandusliku mõjuala elanikkonnaks loetakse 140 000 inimest. Südalinna liikluskorraldus ja kasvav autostumine ei võimalda nii suurt piirkonda teenindavat kaubandust koondada üksnes kesklinna piirkonda. Selleks, et Tartu saaks paremini täita Lõuna-Eesti keskuse rolli, on otstarbekas vähemalt ühe linnaäärse kaubanduspargi tegutsemine, mille kaupade ja teenuste valik oleks võimalikult laiahaardeline, südalinnakaubandusest erinev ja seda täiendav.

Viimasel kolmel aastal on Lõunakeskuse aastane külastajate arv püsinud vahemikus 4,5 - 4,6 miljonit, peale laienduse valmimist on prognoositav kasv 30%. Kliendiküsitlustest ilmneb, et pooled kliendid saavad väljastpoolt Tartut ja ligi 80% kasutab isiklikku autot.

Käesoleva planeeringuga kavandatud Lõunakeskuse laiendamise 6. etapiga on eesmärgiks lahendada mitmed ilmnunud kitsaskohad, eeskätt ligipääsetavuse, parkimisvõimaluste ja kaubavaliku osas. Uues hoones alustab tegevust 8 000 m² Rimi hüpermarket – esimene selle suurusjärgu toidu- ja esmatarvete kauplus Lõuna-Eestis. Lisandub mitmeid suurtel pindadel (1 200 – 2 500 m²) tegutsevaid kaubandusettevõtteid, sealhulgas raamatu-, mänguasjade-, sporditarvete-, sisustus- ja kodu-elektronika kaupluseid.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga nähakse ette mitmete uute kaubandus- ja teenindushoonete ning büroo- ja väiketootmishoonete rajamist. Hoonete jaoks moodustatakse vajalikud krundid ja määratakse maa-alad parklate ja haljasalade rajamiseks.

Vastavalt muutustele planeeringualal muutub ka olemasolev krundijaotus. Suuremate kaubandushoonete (praegused Lõunakeskus ja Sotka) krundid jäävad põhimõtteliselt endisteks, nende maaüksuste (positsioonid 5, 6 ja 7) krundipiirid muutuvad vaid juurdeehitiste ja parklate rajamiseks ettenähtud maa-alade juurdeliitmise arvelt. Jaagu, Ringtee 69 maaüksus (Bauhof) seevastu kaotab osa oma pindalast kaubandusala ümbritsevale kogujateele ja tüki ka positsioonile 7.

Planeeritud krunte positsioonidega 6 ja 7 läbib Tartu linna ja Ülenurme valla vaheline piir. Seepärast tuleb planeeringuga kavandatava tegevuse elluviimise esimeses etapis rääkida esialgu kruntidest 6A ja 6B ning 7A ja 7B. Omavalitsuste piire ületama hakkavate hoonete tõttu määratakse planeeringuga

ehitusõigus naaberomavalitsustes paiknevatele kruntidele ühiselt. Planeeringu elluviimiseks tuleb sõlmida piiriülest ehitamist võimaldavad asjaõiguslikud kokkulepped ja läbi viia maakorralduslikud ning halduslikud toimingud. Nurme kinnistule rajatud taluhooned ulatuvad osaliselt üle omavalitsuste piiri käesoleva planeeringu territooriumile, selle tõttu on nimetatud hooneosadele koos mõningase teenindusmaaga kavandatud eraldada krunt positsiooniga 11. Nurme kinnistu omanikule kuulub ka Klempneri krunt, kuhu on käesoleva planeeringuga näidatud perspektiivne juurdepääs ning tehnovõrkudega liitumine planeeringualalt. Selle eest kompensatsiooniks on planeeringuga omakorda ette nähtud luua krunt positsiooniga 4A ning selle kõrvale eraldada Nurme kinnistust krunt positsiooniga 4B, planeeringu elluviimiseks tuleb ka siin sõlmida piiriülest ehitamist võimaldavad asjaõiguslikud kokkulepped ja läbi viia maakorralduslikud ning halduslikud toimingud. Eeltoodust tulenevalt on planeeringu mahus tehtud ettepanek valla ja linna piiri muutmiseks vastavalt skeemile 2.

Kavandatud krundile positsiooniga 8 jääb piisavalt ruumi kaubandushoone ja parkla laiendamiseks ning nende kõrvale planeeritud kaubandusala sisese kogujatee rajamiseks. Planeeringuala põhjatippu moodustatakse rajatava ringristmiku jaoks krunt positsiooniga 14 ning kohe ringtee kõrvale Tallinn-Tartu-Luhamaa põhimaantee äärde krunt positsiooniga 15. Neist viimasele jäävad maanteed ringteega ühendavad juurdepääsuteed. Planeeringuala põhjaosas säilitab ainsana oma olemasolevad krundipiirid krunt aadressiga Ringtee 71 (Statoil) ning ala keskosas Ringtee tn 75E krunt (Lõunakeskuse alajaam).

Planeeringuala ümbritseva kogujatee jaoks on ette nähtud eraldi krundid (positsioonid 12 ja 13), sellest tulenevalt muudetakse olemasolevate kruntide piire Nurmise, Jaagu, Ringtee 69, Pärnaõie, Ülo, Lõuna-Paju, Ringtee tn 75G ja Riia tn 195 maaüksustel. Ette on nähtud eraldada omaette krunt ka olemasoleva parkla ja Ringtee tänava vahelisele kogujateele (positsioon 16). Vajaduse ilmnemisel on lubatud Ringtee 71 krundist Lõunakeskuse parkla juurdepääsutee alla jääva maa-ala väljakruntimine ja sihtotstarbe muutmine transpordimaaks.

Planeeritud uuest kogujateest positsiooniga 13 lääne poole jääb krunt positsiooniga 9, mis on määratud ajutise sademevee akumulierimise tiigi asupaigaks ning ühteaegu reserveeritud planeeringuala Eerika-Räni teega (teederegistris tee nr 9490162) perspektiivis siduva ühendustee jaoks. Positsioon 9 põhjaküljel paiknev Nurmise maaüksus küll suuremas osas säilib, aga kaotab planeeringuga kavandatava tegevuse tulemusena oma pindalast 9 433 m².

Planeeringuala lõunaosas on uue krundijaotuse peamiseks kujundajaks Riia tn 195 krundi jagamisotsus vastavalt Tartu linna ja OÜ Lõunakeskuse vahel sõlmitud lepingus toodud põhimõtetele. Sellest tulenevalt jagatakse Riia tn 195 krunt (tegelik pindala Tartu kohalikust süsteemist L-Est-süsteemi transformeerimise järel 65 262 m²) osadeks: 1/4 krundist OÜ Lõunakeskusele ning 3/4 Tartu linnale (kasutajaks Tartu Teaduspargi). Planeeringuga täpsustatakse lepingupõhimõtteid sellega, et sellistes proportsioonides jagatakse ära maa-ala, mis jääb üle ühiselt vajalikust Riia tn 195 krundi läbivast teemaast (7 591 m²), so 57 678 m², millest Lõunakeskuse osakaal on 14 419 m² ja Tartu Teaduspargi oma 43 259 m². Tekkinud maatükid jagatakse omakorda veel eraldi väiksemateks kruntideks. Lõunakeskusele jääv osa jagatakse kaheks krundiks positsioonidega 3 ja 4A, mida on vastavalt planeeritud ehitusõigusele lubatud hoonestada. Tartu linnale kuuluv osa algsest Riia tn 195

krundist jagatakse planeeringu ettepanekul omakorda kaheks (positsioonid 1 ja 2) ning sinna on kavandatud Tartu Teaduspargi hoonete ehitamine. Lisaks näeb planeering ette krundi positsiooniga 1 ja krundi aadressiga Riia tn 203 piiride korrektuuri optimaalsema krundikuju saavutamiseks, mille tulemusena vahetatakse omavahel 556 m² suuruseid maatükke.

Ülevaate planeeringueelsetest ja -järgsetest krundi maakasutuse sihtotstarvetest annab ehitusõiguse tabel, mis on toodud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

4.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud tellija soovidest ja lähteülesandes sätestatud nõuetest.

OÜ Lõunakeskusele kuuluvatele maadele kavandatavate hoonete lubatud korruselisus on üldjuhul kuni kaks korrust, eranditena on krundile positsiooniga 3 lubatud ehitada kahe- kuni viiekorruselisi hooneid (kõrgus maapinnast kuni 15 m), kruntidele positsioonidega 4A ja 4B kuni kolmekorruselisi hooneid (kõrgus maapinnast kuni 15 m) ning krundile positsiooniga 7 (esialgu 7A ja 7B) kuni kolmekorruselise ja kuni 21 m kõrge hoone laiendus. Tartu Teaduspargile reserveeritud territooriumile kavandatavate hoonete suurimaks lubatud korruselisuseks on kaks kuni kaheksa (kõrgus maapinnast kuni 25 m), hooneid on lubatud ehitada ka etapiviisiliselt (hiljem korruseid lisades).

Positsioonide 1, 2 ja 3 puhul on planeeringuga näidatud põhimõtteline krundijaotus ja hoonestusalade paiknemine ning ehitusõigus. Neid krunte on lubatud nii lahti kruntida kui vajadusel ka liita, kruntidele planeeritav hoonestus tuleb lahendada terviklikult ümbritsevasse linnakeskkonda sobitava ühtse kompleksina. Tartu Teaduspargi maa-ala planeeringuliselt parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne esimese hoone projekteerimisele asumist läbi viia kas arhitektuurikonkurss või tellida hoonestuskava vähemalt kolmelt erinevalt arhitektilt. Arvestada tuleb vajadusega tagada kergliiklejate läbipääs puhkevõimalusi avardava hoonetevahelise park-promenaadi kaudu.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on antud planeeringu põhikaardil krundi ehitusõiguse tabelis (kaart 4), sealhulgas on krundi positsioon 2 maa-ala suurim lubatud hoonete arv antud arvestusega, et ühe põhihoone ehitusalune pindala ei ole väiksem kui 500 m². Planeeringulahendust illustreerivad ka arhitekt Ülo Peili visioonina kolmemõõtmelised vaated Lõunakeskuse laiendusele.

4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kavandatavad hoonestusalad on osaliselt seotud krundipiiridega, kohati aga lähtuvad olemasolevate hoonete ehitusjoontest ning arvestavad kavandatava hoonestuse arhitektuurse eskiislahendusega. Hoonestusalade paiknemine on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

4.5. Tänavaa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus

Lõunakeskuse aastane külastatavus planeeringu koostamise ajal on ca. 4,5 mln inimest, kavandatud arendustegevuste tulemusena kasvab see eeldatavalt kuni 6,5 mln inimeseni aastas.

Uue liikluslahenduse tuiksooneks on planeeringuala läänest ja lõunast ümbritsev kogujatee, mis hakkab ühendama Ringtee ja Riia tänavat. Tee saab alguse Jaagu, Ringtee 69 krundi kirdenurka kavandatud ringristmikult. Olemasolev Statoili tankla kõrval asuv ringristmik kuulub planeeringu järgi

likvideerimisele. Enne Tartu ümbersõidu ja Tartu-Elva teelõigu projekti E263 elluviimist ehk antud kontekstis enne Ringtee tänava rekonstrueerimist lahendatakse mahasõit Jaagu, Ringtee 69 krundi kirdenurka planeeritud ringristmiku sidumisega olemasoleva maanteelõiguga, neljarajalise maantee väljaehitamise käigus ehitatakse ümber ka ringristmiku kiirendus- ja aeglustusrajad. Ringtee tänavalt uuel ringristmikult alguse saav kogujatee jätkub hoone aadressiga Jaagu, Ringtee 69 (Bauhofi) läänekülje kõrvalt lõuna suunas kuni Riia tn 195 kinnistuni ning pikeneb seejärel nimetatud maaüksusel sujuvalt käändudes Riia tänavani, projekteeritava Riia ja Aardla tänavate ringristmikuni. Enne viimatinimetatud ringristmiku valmimist maantee rekonstrueerimise käigus rajatakse kogujateelt olemasolevale maanteele peale- ja mahasõitmiseks ajutine T-kujuline ühendus. Loodav ajutine ristmik lubab sooritada pööreid kõigis suundades, selleks on ette nähtud eraldi sõidurajad vastavate pöörete sooritajatele. Kogujatee eesmärk on võimaldada transiitliikluse möödapääsu Lõunakeskuse territooriumist, vähendada liiklussagedust kaubanduskeskuse territooriumil ning muuta seeläbi ala kergliiklejatele turvalisemaks.

Põhjapoolselt ringristmikult lähtuvad ärihoonete ja parklate vahele mitmed kaubandusala sisesed kogujatänavad, neist peamise tee uus trajektoor kulgeb lõuna suunas varasema, käesoleva planeeringu koostamise ajal likvideeritud kõrgepingeliini trassil. Selle kogujateega ristub veel teinegi oluline parklatevaheline kogujatänav, mis saab alguse olemasoleva Lõunakeskuse kaubandushoone parkimisridade vahelt ning kulgeb kuni Bauhofi lõunaküljele kavandatud juurdeehitiseni. Seal ristub kogujatänav planeeringuala lääne- ja lõunakülge ääristava kogujateega. Ristumine on lahendatud ringristmikuna, mille keskosa on liikluse rahustamiseks kavandatud veidi kõrgema kivisillutisena, võimaldades niiviisi väikesel kiirusel ülesõitu. See sunnib autojuhte kiirust vähendama, kuid ei takista vajadusel veokite otsesõitu ega manööverdumist. Kirjeldatud ristmikult on ette nähtud perspektiivne tänavaharu pikendamine edasi lääne suunas, kuni kohaliku tähtsusega Eerika–Räni kruusakattega teeni. Nimetatud tänavalõigu rajamine muutub aktuaalseks peale kohaliku tee rekonstrueerimist ja asfalteerimist, võimaldades juurdepääsu Lõunakeskusele ka Tartu–Viljandi–Kilingi–Nõmme põhi- maanteelt ning tagades ühtlasi parema juurdepääsu Räni küla elanikele.

Kogujateelt hargnevad mitmed juurdepääsud külgnevatele kruntidele, vajaduse korral tohib neid kruntidele positsioonid 1-3 täiendavalt rajada. Klempneri kinnistule on kokkuleppel maaomanikuga ette nähtud perspektiivne võimalus juurdepääsu rajamiseks (välja arvatud raskeveokitele) läbi krundi positsioon 4A. Ülenurme valla üldplaneering näeb ette Klempneri kinnistu piirkonnas avalikult kasutatava ühendustänavara rajamiseks, mis kulgeks perspektiivis kuni Eerika–Räni teeni. Võimaliku juurde- või läbipääsutee täpne paiknemine ning luba seda rajada antakse vastavalt Klempneri kinnistut ja selle naabruskonda hõlmava detailplaneeringu lahendusele, mille liikluslahenduse osas tuleb teha Tartu Linnavalitsusega koostööd või planeering nendega kooskõlastada, kui käesolevas planeeringus kavandatud kogujatee antakse tervikuna Tartu Linnavalitsuse hallata.

Kogu planeeringualale, eeskätt ristmikule on liikluse rahustamiseks planeeritud mitmeid liiklust rahustavaid tee-elemente, peamiselt graniitkivisillutisena, mille tekstuur on autosõitjale teistmoodi tajutav ning suunab tähelepanu suurema riskiastmega teelõikudele.

Kergliiklejate jaoks on kaubanduskeskuse territooriumile üldjuhul ette nähtud eraldi liiklusteed, mis katavad kõiki peamiseid trajektoore hoonete ja parklate vahel. Lisaks on kergliiklejate jaoks ette nähtud kõnniteed Ringtee ja Riia tänavate äärde ja kavandatud kogujatee mõlemale küljele. Hoonest aadressiga Jaagu, Ringtee 69 (Bauhof) läände jääval kogujatee lõigul on kavandatud perspektiivne kõnnitee kuni Mäe kinnistuni. Nimetatud lõigus on kogujatee ja kaubanduspindade tagakülje vahelise transpordi- ja laadimistsooni vahel jalakäijate jaoks kitsas ja kõrgendatud riskiastmega ala, seetõttu sinna jalgteed ei planeerita - puuderea ja haljasribaga eraldatuna on jalgteed võimalik rajada lääne poole sõiduteest. Jalgteed rajamine muutub aktuaalseks peale Mäe kinnistule uue planeeringu koostamist või sellel kehtiva planeeringu realiseerimisega, võimaldades tekitada tervikliku ja sidusa jalgteenevõrgustiku Raja tänavalt lõuna suunas erinevate kaubandusettevõtete vahel.

Tartu Teaduspargi territooriumile on kergliiklejate jaoks kavandatud eraldi haljastusega ümbritsetud kergliikluskoridorid. Lisaks Tartu Teaduspargi hoonestuse ühtsele ja kogu ala läbivale ehituslikule stiilile peaksid just nimetatud kergliikluskoridorid (sh promenaadid, skväärid) olema peamised siduvad elemendid, mis Tartu Teaduspargi alast komplektse terviku moodustavad.

Ühissõidukitele on ette nähtud säilitada peatuskoht Ringtee tänavaga paralleelse kogujatänavaga ääres, võimalus on see rajada ka Lõunakeskuse hoone peasissekäigu ette. Täiendavalt on planeeritud kahepoolne ühistranspordi peatuskoht planeeringuala lõunaosa läbivale kogujateele Tartu Teaduspargi territooriumil, sellest peab lähtuma ka juurdepääs kruntidele ning krundisistest kergliiklusteede ja haljasalade süsteem.

4.5.1. Parkimine Lõunakeskuse territooriumil

Parkimiskohad paigutatakse võimalikult uute ehitusalade lähedusse ja kavandatakse proportsionaalselt ehitiste suurusega: Lõunakeskuse laienduse peamised uued parkimiskohad jäävad rajatavast hoonest põhja poole, vähemal määral on parkimine ette nähtud ka hoonest läänes ja lõunas. Olemasolevast Lõunakeskuse hoonest lõuna poole on ette nähtud parkla eeskätt kaubanduskeskuse töötajatele.

Lisaks traditsioonilisele avaparklale on Lõunakeskuse jäähalli põhjaküljele kavandatud kahetasandiline parkla, mis tuleb ehituslik-arhitektuurselt siduda olemasolevate või planeeritud hoonetega. Planeeritud kahetasandilise parkla esimene etapp loob alale 78 lisakohta. Parkla juurdepääs lahendatakse parkla põhjaküljel asuvalt sisetänavalt. Täiendav ala kahetasandilise parkimise jaoks on ette nähtud jäähallist läände, kuhu mahub ca 200 kohta, see ehitatakse välja ja võetakse kasutusele vastavalt vajadusele.

Planeeringu algatamise eelselt on planeeringuala Lõunakeskusele kuuluval territooriumil ca. 1 000 parkimiskohta. Planeeringulahenduses näidatud kaubanduskeskuse parkimiskohti on maapealsena kokku 1 551 kohta sõiduautodele (sh 28 parkimiskohta invaliididele) ja 9 kohta veoautodele või bussidele. Sellele lisandub 78 kohta kahekordse parklana esimeses etapis ja täiendavalt võimalus ca. 200 kohta veel teise etapina juurde ehitada. Kokku on seega kaubandushoonete parkimiseks ette nähtud võimalus rajada ca. 1 838 parkimiskohta. Olemasolevate ja planeeritavate ärihoonete

ligikaudne suletud brutopindala ning sellest tulenev minimaalne parkimisnormatiiv äärelinna ärihoonestusele kajastub järgnevas tabelis:

Tabel 1 – Lõunakeskuse minimaalne parkimiskohtade vajadus vastavalt normidele maksimaalse täisehituse korral

	Lõunakeskus	Bauhof	Sotka/Asko	Statoil	Positsioon 4	Parkimiskohtade vajadus kokku
Planeeringueelne suletud brutopindala	27 500 m ²	6 000 m ²	4 000 m ²	300 m ²	-	
Parkimisnormatiiv olemasolevale hoonetele	1 koht / 60 m ²	1 koht / 60 m ²	1 koht / 60 m ²	1 koht / 20 m ²	-	
Parkimiskohtade vajadus	450	100	67	15	-	632
Planeeringuga lisanduv maksimaalne suletud brutopindala	28 000 m ² *	8 000 m ²	7 200 m ²	-	3 000 m ²	
Parkimisnormatiiv uuele hoonetele	1 koht / 50 m ²	1 koht / 50 m ²	1 koht / 50 m ²	-	1 koht / 40 m ²	
Parkimiskohtade vajadus hoonete kaupa	560	160	144	-	75	939
Parkimiskohtade vajadus kokku						1 571
Planeeritav parkimiskohtade arv alal						ca. 1 838

* - projekteeritud suletud brutopindala vastavalt OÜ Peil Projekti koostatud Lõunakeskuse 6. etapi eskiisprojektile.

Võrdleva arvutusena on järgnevas tabelis näidatud parkimisarvutus, kus kaubanduskeskuse hoonete parkimisvajadus lähtub hea tava kohasest parkimiskohtade suhtarvust kasuliku äripinna suhtes, mis on keskmiselt ca. 85% suletud brutopinnast.

Tabel 2 – Lõunakeskuse parkimiskohtade vajadus maksimaalse ehitusõiguse realiseerimisel vastavalt heale tavale

	Lõunakeskus	Bauhof	Sotka/Asko	Statoil	Positsioon 4	Kokku
Planeeringujärgne eeldatav suurim suletud brutopindala	55 500 m ²	14 000 m ²	11 200 m ²	300 m ²	3 000 m ²	73 700 m ²
Brutopinnast lähtuv eeldatav kaubanduskeskuse äripind	47 200 m ²	12 000 m ²	9 300 m ²			
Hea tava järgiv soovituslik parkimisnormatiiv	1 koht / 35 m ²	1 koht / 35 m ²	1 koht / 35 m ²			
Eesti parkimisnormatiiv				1 koht / 20 m ²	1 koht / 40 m ²	
Hea tava järgne parkimiskohtade vajadus	1 349	343	266	15	75	2 048
Planeeritav parkimiskohtade arv alal kokku						ca. 1 838

See näitab, et otstarbekam on kavandada rohkem parkimiskohti kui miinimumnormid ette näevad. Sama järeltule on jõutud ka Lõunakeskuse toimimise kogemustest, et Eesti Standardi (EVS 843:2003) "Linnatänavad" minimaalse parkimisnormatiivi järgi rajatud parklas jääb aeg-ajalt parkimiskohti puudu. Seetõttu saab planeeringulahenduse kohaselt uusi parkimiskohti olema veidi rohkem, kokku ca. 1 838.

Kõigi hoonete peamiste sissepääsude juurde on kavandatud parkimiskohti invasõidukitele. Suuremõõtmeliste sõidukite jaoks (näiteks kaugsõidu veoautode või turismibusside jaoks) on Lõunakeskuse territooriumile planeeritud iseseisev parkimisala. Parkla asub Bauhofi lõunakülje vastas, vahetult kogujateele kavandatud ringristmiku kõrval. Parklasse on planeeritud 9 parkimiskohta ca 12 m pikkuste sõidukite jaoks.

Planeeringuga on määratud ka jalgrattaparklate asukohad. Kõik kavandatud jalgrattaparklad asuvad kaubandushoonete vahetus läheduses ning valvega rattaparkla asub Lõunakeskuse hoones.

4.5.2. Parkimine Tartu Teaduspargi territooriumil

Riia tn 195 kinnistu planeeringujärgsel jagamisel tekkivatel ning Tartu Teaduspargile kuuluvatel kruntidel on parkimine ette nähtud iga vastava krundi piires ja tuleb lahendada vastavalt kehtestatud parkimisnormatiividele, lähtudes rajatava hoonestuse tüübist ja brutopindalast. Olenevalt hoonestuskontseptsioonist võib nimetatud alal parkimiskohtade ühetasandiliseks lahendamiseks maa-alast puudu tulla, sellisel juhul tuleb parkimine lahendada mitmel tasapinnal, soovitatavalt maa-alusena või hoonestuse mahus parkimismajana. Eesti Standardi (EVS 843:2003) "Linnatänavad" parkimisnormatiivide järgi on järgnevas tabelis antud erinevatest hoonete funktsioonidest lähtuvad äärelinnas nõutavad parkimiskohtade miinimumvajaduse arvutuse alused, millega tuleb arvestada hoonestuse rajamisel.

Tabel 3 – Tartu Teaduspargi alade minimaalne parkimiskohtade vajadus vastavalt normidele

	Hotell või koolitus- keskus	Suure külastajate arvuga asutus	Väikese külastajate arvuga asutus	Lasteaed	Tööstusettevõtte ja ladu	Restoran, kohvik
Positsioon 1 planeeringujärgne maksimaalne suletud brutopindala	6 000 m ² x 8 korrust = 48 000 m ²					
Positsioon 2 planeeringujärgne maksimaalne suletud brutopindala	12 000 m ² x 8 korrust = 96 000 m ²					
Parkimisnormatiiv uue hoone suletud brutopinna kohta	1 koht / 100 m ²	1 koht / 50 m ²	1 koht / 80 m ²	1 koht / 200 m ²	1 koht / 150 m ²	1 koht / 100 m ²
Maksimaalne positsioon 1 parkimiskohtade vajadus	480	960	600	240	320	480
Maksimaalne positsioon 2 parkimiskohtade vajadus	960	1 920	1 200	480	640	960
Maksimaalne parkimiskohtade vajadus kahe positsiooni peale kokku	1 440	2 880	1 800	720	960	1 440

Loetletud planeeringulahendused on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala olemasolevast kõrghaljastusest kuulub senises asukohas säilitamisele 14 pärnapuud, mis asuvad Lõunakeskuse ja Asko/Sotka kaupluste vahelisel alleelõigul.

Ringtee tänava rekonstrueerimisprojektist tulenevalt kuulub ehitustööde käigus likvideerimisele suur tammepuu ja noored tänavaäärsed pärnad, viimased istutatakse võimaluse korral ümber. Jäähallist lääne poole jäävad noored pärnad, mis jäävad ehitustegevusele ette, istutatakse samuti ümber uutesse asukohtadesse planeeringualal. Kokku on ümber istutatavaid pärnasid 32.

Tulenevalt suhteliselt väikesest haljasalade, sh kõrghaljastuse protsentuaalsest pindalast planeeringuala piires on planeeringuga ette nähtud maksimaalselt suures ulatuses haljasalade ja kõrghaljastuse, sh konteinerhaljastuse rajamine olemasolevate ja planeeritavate hoonete ning parklate-teede vahel.

Lõunakeskuse territooriumi ulatuses on uued rajatavad parklad suures osas liigendatud haljasribadega, kavandatud on vähemalt ca. 300 lehtpuu, ca. 100 pöõsa, ca. 200 okaspuu ning ca. 25 konteinerhaljastuse ühiku, seega kokku vähemalt ca. 625 puu või pöõsa istutamine ja arvestatava hulga uute haljaspindade rajamine. Seda koguarvu tuleb võtta antud tsooni miinimumiks, võimaluse korral tuleb puid-pöõsaid rohkem istutada. Lisaks säilib peamiselt planeeringuala piiridel olemasoleva kõrghaljastusena ca. 100 okas- ja lehtpuud. Täpne kõrghaljastuse paiknemine ja istikute arv pannakse paika hoonete projektides, soovitatavalt eraldi kujundusprojekti alusel, kasutades seda ühe võimalusena küllalt suurt ja raskesti hoomatavat ala visuaalselt tsooneerida.

Tartu Teaduspargi maa-aladele on ette nähtud tulevaste kontori- ja tootmishoonete vahele rajada jalakäijate promenaad koos skvääridega, mis seoks ala üheks tervikuks, võimaldaks töötajate rekreatsiooni ning kergliiklejate mugavat ligipääsu kontoritest Lõunakeskuse kaubandushooneteni. Planeeringus on illustreeriva lahendusena Teaduspargi maa-alale kavandatud tinglikult ca. 265 lehtpuud ja 230 pöõsast, mis paiknevad peamiselt kruntide piiridel ja avaliku tänava ääres alleedena. Planeeringuala suuremate haljasalade puhul (kruntidel positsiooniga 1-4 ja 8) peab kõrghaljastuse täiskasvanud isendite võrade projektsioon moodustama vähemalt 20% haljasala pindalast. Kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse jääva kõrghaljastuse maksimumkõrgus tuleb maaomanikul kooskõlastada võrguvaldajaga, vajadusel tuleb puid-pöõsaid pügada.

Tartu Teaduspargi maa-ala kohta tuleb koostada ühtne haljastusprojekt, soovitatav on projektiga lahendada ka Lõunakeskuse territooriumi haljastus.

Vastavalt planeeringu lähteülesandele peab kruntide haljastuse osakaal moodustama vähemalt 20 % krundi pindalast. Tulenevalt kruntide funktsionaalsest ülesehitusest pole seda nõuet aga võimalik ega majanduslikult mõistlik igal pool täita. Seetõttu on vajakajäämise kompenseerimiseks osadel kruntidel haljastust oluliselt rohkem kui miinimumnõuded kehtestavad. Kogu planeeringualale tervikuna on ette nähtud ca. 6 ha haljastust, see moodustab maa-alast ca. 23 %. Lisaks on üks parkla lahendatud murukivi sillutisega (ligikaudu 2 000 m²). Haljastatav pindala võib muutuda, sõltuvalt täpsetest hoonete ehitusalustest pindaladest ning parklate ja teede ehituspõhimõtetest.

Sademevee akumulatsiooniks näetakse planeeringuala lääneküljele ette asukoht pikliku tiigi rajamiseks, sinna juhitakse parklatelt, sh murukivi sillutisega parklatelt ja muudelt kõvakattega pindadelt kogutav sademevesi, mida vastavalt vajadusele eelnevalt õli-liivapüüduris puhastatakse. Tiigis vesi osaliselt aurub ja imbub maasse, üleliigne vesi pumbatakse ära torustike kaudu esialgu Riia tänava ning perspektiivis Ringtee tänava äärde rajatavasse sademeveekollektorisse. Samalaadsed võimalused on ette nähtud planeeringuala lõunaosas kruntidele positsioonid 1-3, perspektiivseks eesvooluks on seal Riia tänava äärde kavandatav sademeveekollektor. Võimalike tiikide arv, paiknemine ja rajamise põhimõtted lahendatakse eraldi projektiga.

4.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Vastavalt nendele peab hoonestusalade paigutusega olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja, seda tuleb arvestada ka hoonestusala siseselt hooneid paigutades. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Planeeringuala lõunapoolses osas, Riia tn 195 krundil on hoonestusalade vaheline kuja minimaalselt 10 m, põhjapoolses osas on aga hoonestusalad seotud olemasolevate hoonetega eesmärgiga viimaseid laiendada, mistõttu uued hoone osad peavad olema normidekohaselt kas tulemüüri või tuletõkkeseintega eraldatud. Planeeringuala Lõunakeskuse territooriumil olemasolevad ja planeeritavad hooned vastavad tulepüsivusklassile TP1, Tartu Teaduspargi alale kavandatavate hoonete tulepüsivusklassid määratakse vastavalt hoone kasutusele.

4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

4.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Vastavalt AS Tartu Veevõrk 02.08.2007 ühendamistingimustele nr INF/856 ning täiendavalt tehtud koostööle on planeeringuala sademevee ärajuhtimiseks kavandatud lahkuvoolne kanalisatsioon. Planeeringuala Lõunakeskuse territooriumi olemasolevad sademevee kogumise tiigid-kraavid likvideeritakse ning parklatelt, juurdepääsuteedelt ja hoonete katustelt kogutav sademevesi juhitakse sademeveekanaliseerimise kaudu planeeringuala lääneküljele kavandatud uude sademevee akumulatsioonitiiki, eelnevalt vett õli-liivapüüdurites puhastades. Planeeringu esimeses etapis pumbatakse sealt üleliigne sademevesi ida suunas Riia tänaval paiknevasse ühisvoolusse kollektorisse, peale maanteede rekonstrueerimist aga Ringtee tänava äärde rajatavasse sademevee kollektorisse, likvideerida tuleb sealjuures ka sademevee kogumistiik.

Tartu Teaduspargi territooriumil on esimeses etapis ette nähtud rajada kogujatee äärekivideta, mis võimaldab sademeveel imbuda tee kõrvale kavandatud nõvades. Kruntide hoonestamise ja kõvakattega pindade rajamise korral tuleb sademevesi puhastada ja imutada iga krundi piires, vajadusel selleks tiike rajades. Perspektiivisena on ette nähtud võimalus rajada ka sademeveetorustik kuni Riia tänavani selle rekonstrueerimise käigus rajatava sademeveekollektorini, kollektori valmides

tuleb tänav selles lõigus ümber ehitada - paigaldada sademeveetorustik ja tänava äärekivid ning likvideerida sademevee kogumise tiigid-nõvad.

Lõunakeskuse territooriumil tekkiv reovesi kogutakse isevoolse torustiku abil ala lääneossa, kust pumppla reovee ida suunas tagasi Riia tänaval paiknevasse ühisvoolseesse kollektorisse pumpab. Lõunakeskuse hoone laienduse reoveetorustikule tuleb rajada rasvapüüdur. Tartu Teaduspargi territooriumile on samuti ette nähtud iseoolne reoveetorustik, kust edasi pumbatakse reovesi Riia tänaval asuvasse reoveekollektorisse.

4.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevärk 02.08.2007 ühendamistingimustele nr INF/856 ning täiendavalt tehtud koostööle on planeeringuala veevarustuse tagamiseks ette nähtud kasutada ala idaosas asuvat veetorustikku, millest hargneb kogu ala, sh lõuna- ja läänepoolse kogujatee äärseid krunte kattev ja varustav veetorustik. Perspektiivse ringsüsteemi rajamise võimaldamiseks on ette nähtud võimalus pikendada veetoru kogujateel põhja suunas kuni Mäe kinnistuni.

Tuletõrje veevarustuseks saab kasutada kogu planeeringuala ulatuses veetorustikust toite saavaid hajutatult paiknevaid nii olemasolevaid kui planeeritud hüdrante, mille omavaheline kaugus piki sõiduteid või haljasalasisid ei ületa 200 m.

4.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu 01.07.2007 tehnilistele tingimustele nr 121108 ning täiendavalt tehtud koostööle on planeeringuala elektrivarustuse toide ette nähtud olemasolevate Jäägu ja Lõunakeskuse alajaamade kaudu, täiendavalt on ette nähtud uue alajaama rajamine ala lääneosas Lõunakeskuse laienduse tarbeks. Kruntidele positsioonidega 1 ja 2 kavandatava hoonestuse jaoks on näidatud ka põhimõtteline alajaama asukoht, selle paiknemist koos vajaliku teenindusmaaga tuleb täpsustada hoonestuskava või krundijaotuskava raames. Antud alajaam hakkab saama toidet Lemmatsi ja Vemo alajaamadest planeeringuala kaguosas. Ülejäänud olemasolevate hoonete toitekaablid säilivad suuremas osas senises asukohas, ümber tõstetakse rajatava Lõunakeskuse laienduse ja kahekordse parkla alla jäävad kaablid.

Kirdest kagusse kulgevate 35 kV ja 10 kV õhuliinide likvideerimine ja kaablisse paigutamine teostati planeeringu koostamise ajal, mis võimaldab antud liini endises asukohas hooneid rajada. Planeeringuala lõunaosas loodest kagusse ulatuvat 35 kV õhuliini käesoleva detailplaneeringuga majanduslik-tehnilistel põhjustel likvideerita ei kavandata ning selle kaitsevööndisse on kokkuleppel võrguvaldajaga lubatud ehitada teid ja parklaid liini äärmistest juhtmetest (kokkuleppeliselt 3,5 m liini teljest) 5 m kaugusele ning kuni 2korruselisi (kuni 10 m kõrgeid) hooneid 10 m kaugusele.

Osaliselt on planeeringuala tänavavalgustus olemas, kuid tulenevalt ulatuslikest ümberehitustest nii hoonete kui tänavate-parklate osas on suuremale osale planeeringualast näidatud uute tänavavalgustuskaablite ja valgustite rajamine. Vajaduse korral on lisaks planeeringus näidatule võimalik parklate ja manööverdusalade jaoks täiendavaid valgusteid paigaldada olemasolevate ja rajatavate hoonete külge, see lahendatakse projekteerimise käigus.

4.8.4. Sidevarustus

Vastavalt koostööle Elion Ettevõtted AS-iga on planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks ette nähtud kasutada olemasolevat sidekanalisatsioonitoru planeeringuala idaosas, millest saavad sideühenduse läbi Lõunakeskuse hoone kõik ülejäänud planeeringualal asuvad hooned ning tulevikus ka nende laiendused. Täiendavalt on ette nähtud ala idaosast, Riia tänava ääres paiknevast sidekanalisatsioonikaevust uue kanalisatsiooni rajamise võimalus, mis ulatub piki kavandatud kogujateed ala põhjaossa, kus liitub Mäe maaüksusele planeeritud sidekanalisatsiooniga. Arvestades võimalikke ümberehitusi Riia ja Ringtee tänava ringristmikul on ette nähtud võimalus täiendava sideühenduse loomiseks Lõunakeskuse eksisteeriva sidevarustuse ja sellest lõuna poole jääva kogujatee vahel.

4.8.5. Gaasivarustus

Planeeringu koostamise ajal on Lõunakeskuse hoonel gaasivarustus ühe toru kaudu. Planeeringuga nähakse ette selle pikendamist lääne suunas piki Lõunakeskuse hoone laienduse seinani kuni planeeritud positsioonini 3. Vastavalt koostööle GS Temo OÜ-ga on täiendavalt ette nähtud perspektiivne gaasitorustiku asukoht kogujatele, mis saab alguse planeeringualast lõunasse jäävast Viirpuu tänavale projekteeritud gaasitorust ning ulatub põhja pool kuni Mäe kinnistuni, võimaldades nii tulevikus ringvõrgustikku rajada.

4.8.6. Soojavarustus

Vastavalt Eraküte AS-i 20.08.2007 tehnilistele tingimustele nr 35 ning tulenevalt täiendavalt tehtud koostööst on Lõunakeskuse territooriumil asuva hoonestuse ümberehitamiste tõttu ette nähtud olemasoleva kütetorustiku osaline ümberpaigutamine, positsiooni 3 soojaga varustav torustik on sealjuures kavandatud Lõunakeskuse laienduse hoonesisesena. Täiendavalt on planeeringuala lõuna- ja lääneosas kulgevale kogujatele kavandatud kütetorustik, mis võimaldab perspektiivis siduda selle ringsüsteemi Tartu Teaduspargi territooriumil asuva ja Mäe kinnistule kavandatud soojatorustikega ning tagada kogujatee äärsete kinnistute soojaga varustamist.

4.8.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse kokkuvõte

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu kaardil (kaart 6). Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 4.

Tabel 4 – Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites
Veetoru	2 050 m
Isevoolne reovee kanalisatsioonitoru	1 030 m
Surveline reovee kanalisatsioonitoru	1 210 m
Isevoolne sademevee kanalisatsioonitoru	1 900 m
Surveline sademevee kanalisatsioonitoru	450 m + 610 m maanteede rekonstrueerimise järel
Sidekanalisatsioonitoru	1 450 m + 520 m kõrgepingekaablite sideühenduseks
Madalpingekaablite koridor	900 m
Kõrgepingekaablite koridor	770 m
Valgustuskaabel	3 950 m
Hüdrandid	6 tk
Õli-liiva- ja rasvapüüdurid	8 õli-liivapüüdurit ja 1 rasvapüüdur
Pumplad	2 sademevee- ja 2 reoveepumplat
Valgustid	138 tk

4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite soovituslikud asukohad antakse hoone projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Parklates, sh murukiviga kaetud parkimisalal tekkiv sademevesi tuleb kokku koguda ja enne akumulatsioonitiiki või linna ühisvõrku suunamist õlipüüdurites puhastada. Sellest tulenevalt ei teki ka vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrusele nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord¹" vastuolu sademevee akumulatsioonitiigi paiknemisega, mis asub Paju krundil asuva eratarbimises oleva puurkaevu hooldusalale lähemal kui 50 m – reostatud sademevett tiigi kaudu pinnasesse ei immutata.

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 uutel planeeritavatel aladel peab müra ekvivalentne taotlustase jääma päeval alla 60 dBA ning öösel alla 50 dBA, ekvivalentne piirtase aga päeval vastavalt alla 65 dBA ning öösel alla 55 dBA. Tinter Projekt OÜ poolt koostatava Tartu Ringtee rekonstrueerimise eelprojekti jaoks on Hendrikson&Ko OÜ 2008. aastal koostanud Ringtee tänava müraprognoosi perspektiivse liiklussagedusega 25 000 autot ööpäevas (eeldatav liikluskoormus aastal 2030). Sellest nähtub, et peamistel inimeste pikemaajalise viibimise aladel ei ületata ka lähemate aastakümnete perspektiivis müra taotlustaset – üle taotlustaseme tõuseb müra maksimaalselt kuni planeeritud tee kaitsevööndini ulatuval alal, küündides nimetatud liiklussageduse juures päeval vaid ca. 140 ning öösel ca. 240 parkimiskohani. Müra piirtase ületatakse aga ainult Ringtee tänava äärsel kogujateel, seega mõlemal juhul liiklemiseks mõeldud aladel, kus müratase on juba ala kasutusviisi tõttu kõrgem. Seetõttu ei ole käesolevas planeeringus vaja ette näha täiendavaid müratõkkeabinõusid.

Krundil positsiooniga 1 on hoonestusala osaliselt 35 kV õhuliini kaitsevööndisse kavandatud, selles tsoonis on eeldatavalt suurem elektromagnetkiirguse mõju ning seetõttu tuleb enne kaitsevööndisse hoonete projekteerimist teha vastavad uuringud ning hinnata liinide mõju inimese tervisele, vajadusel alal viibimisaega piirates.

Planeeringualale kavandatud sademevee kogumise tiike ja tänavaäärseid nõvasid hooldab iga vastava maatüki omanik.

4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ja olemasolevat miljööd arvestav, algseid matkivad materjalid pole lubatud. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb enne suure ühiskondliku tähtsusega või suurema kui 1 200 m² ehitusaluse pindalaga või seitsme- ja enamakorruseliste hoonete projekteerimist ja ehitamist parima lahenduse saamiseks reeglina korraldada kohustuslik arhitektuurivõistlus. Vastavalt Tartu Linnavolikogu 26.06.2008 otsusele nr 394 on Lõunakeskuse puhul arhitektuurivõistluse korraldamise nõue asendatud kolme eskiisi esitamise nõudega ühel autorilt, kuna tegemist on olemasoleva hoone ümberehitamise ja laiendamisega ning olemasoleva hoone puhul kehtib projekteerija autoriõigus. Antud planeeringu raames tehakse ettepanek Lõunakeskuse laienduse puhul erandkorras taotluse alusel arhitektuurivõistlusest loobuda, Tartu Teaduspargi alade puhul jääb aga üldplaneeringu nõue kehtima – hoonestuskavaga tuleb anda lahendus kruntidele positsioonidega 1-3, sealjuures on esimeses etapis lubatud krundil positsioon 3 realiseerida planeeringulahenduses näidatud krundi põhjaossa kavandatud hoone 2korruselisena sõltumatult hoonestuskavast, viimane annab võimaluse krundi täiendavaks hoonestamiseks tulevikus.

Lõunakeskuse parklatesse viivate sissesõiduteede äärde on kahes kohas planeeritud reklaamtahvliid. Reklaamstendide asukohad on valitud selliselt, et need jääks väljapoole maanteede kaitsevööndeid ning piisavalt avatud vaadetega asukohtadesse, et mitte häirida liiklust. Reklaame on lubatud ümber paigutada, arvestades eelkirjeldatud põhimõtteid. Valgust kiirgavate reklaamide, sh LED-ekraani projekteerimisel tuleb arvestada valgusreostuse vältimise vajadust. Muud tehnilis-kunstilised aspektid lahendatakse projekteerimise etapis. Reklaamstendide kahte gruppi koondamise eesmärk on vähendada infomüra ja puhastada kaubanduskeskuste fassaadid, seeläbi muutub kaubanduspargi territoorium korrastatumaks ja väheneb alal orienteerumist ning liikluskorralduse tajumist segavate objektide hulk.

Arhitektuurinõuded planeeringuala ehitiste välisviimistlusele on toodud põhikaardil (kaart 4) asuvas tabelis (arhitektuurinõuded ehitistele), lisaks tuleb Tartu Teaduspargi territooriumi hoonestuskava koostamisel arvestada 13.08.2008 toimunud töötoa protokoll (vt planeeringu lisad).

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualal on olemas hoonete ümbruse (parklate ja tänavate) valgustus, uutele ehitusaladele on kavandatud täiendavalt välisvalgustust. Päeval ajal on ala külastatavus suur, öösiti on hooned lukustatud ja valve all. Suurem osa hoonetevahelisest territooriumist on avalikult kasutatavad haljasalad või liiklusmaa ning taradega piiramata. Nimetatud meetmetega tagatakse visuaalne avatus ja hea nähtavus ning sotsiaalne kontroll, vähendades sellega ka kuritegevuse ohtu.

4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt Tartu linna ehitusmäärusele tuleb planeeringu esimeses etapis seada kruntidele positsioonidega 6B ja 7B piiriülest ehitamist lubav asjaõigus vastavalt kruntide positsioonid 6A ja 7A kasuks. Hiljem krundid liidetakse ja servituudivajadus langeb ära. Samasugune piiriülest ehitamist lubava asjaõiguse seadmine kruntidele positsioonidega 4B ja 11 on ette nähtud vastavalt 4A ja Nurme kruntide kasuks, kuid nimetatud krunte ei ole plaanis liita enne kui maavahetustehingud naabrite vahel on notariaalselt fikseeritud.

Planeeringulahendus määrab servituutide abil avalikku kasutusse mitmed olulised parkimisalade vahelised kogujateed. Lisaks tehakse ettepanek seada võrguvaldajate kasuks mitmetele kruntidele tehnovõrgu talumise servituudid. Servituute ei seata avaliku kasutusega kruntidele. Servituudiettepanekute paiknemine on näidatud planeeritud maakasutuse kaardil (kaart 5).

4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringus kavandatud kogujatee ja Lõunakeskuse hoonete laiendus positsioonil 6 tuleb välja ehitada üheaegselt. Krundile positsioon 6 kavandatud hoonestusele kasutusloa andmise eelduseks on kogujatee kasutusloa olemasolu. Nimetatu osas tuleb pärast planeeringu kehtestamist sõlmida vastavasisuline leping Tartu Linnavalitsuse ja krundi positsioon 6 omaniku vahel.

Põhikaardil (kaart 4) näidatud planeeringuala siseste tänavate perspektiivsed liitumised olemasolevate maanteedega on näidatud mitmeetapiliselt, võimaldades liita planeeritud liikluslahendust nii planeeringu koostamise aegse maanteevõrgustikuga kui ka rekonstrueeritavate maanteedega. Nimetatud etappide väljaehitamise vajadus sõltub maantee rekonstrueerimisest.

Planeeringualasisese uue kogujatee ehitab välja Lõunakeskus. Krundi Riia 195 omanik kompenseerib tee väljaehitamise selles osas, mis jääb välja Lõunakeskuse krundist, viie aasta jooksul pärast planeeringu kehtestamist vastavalt sellekohasele sõlmitavale kokkuleppele. Muud tänavad, juurdepääsuteed, parklad, jalgteed ning haljastuse, välja arvatud maantee rekonstrueerimisprojektidega kavandatu, ehitavad välja kruntide omanikud vastavalt omavahelistele kokkulepetele. Planeeringueelsele Riia tn 195 krundile ette nähtud kogujatee ehitatakse Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi vahelise kokkuleppe alusel 1. etapi lahendina välja kuni Riia tänavani koos kõnniteede, kõrghaljastuse ja välisvalgustusega. Ülejäänud sellesse tänavalõiku kavandatud tehnovõrgud, sh perspektiivsed ühendused Riia tänava piirkonnast Mäe kinnistuni ehitatakse välja asjast huvitatute ning tehnovõrgu valdajate vahelise kokkuleppe alusel vastavalt konkreetsetele tarbimismahutudele siis, kui on tekkinud reaalsed tarbijad ning teada tehnovõrkude dimensioneerimise vajadus. Selle võimaldamiseks on torud ja kaablid paigutatud võimalikult suures ulatuses sõidutee äärsete haljasribade ning vähemal määral ka kõnniteede alla, et võrkude rajamise järgne pinnakatete

taastamise kulu oleks minimaalne. 2. etapi lahendina näidatud kogujatee ning Riia ja Aardla tänavate ringristmiku ehitab välja Maanteeamet Riia tänava antud lõigu rekonstrueerimise käigus. Olemasoleva sissesõidu Ringtee 71 krundile võib likvideerida alles pärast uue juurdepääsu valmimist planeeritud kogujateelt.

Tänavamaa krundid positsioonidega 12 ja 13 määratakse avalikku kasutusse. Kogujatee üleandmine pärast tee lõplikku valmimist lepitakse eraldi kokku vastavalt kas Tartu Linnavalitsuse või Ülenurme vallavalitsusega. Avalik kasutus määratakse ka positsioonile 14, kuid krundi omanikuks jääb esialgselt OÜ Lõunakeskus. Ringtee tänava rekonstrueerimisprojekti realiseerimiseks antakse krunt positsiooniga 15 üle riigile või kohalikule omavalitsusele vastavalt Maanteeameti ettepanekule. Juurdepääsutee rajamisel Klempneri kinnistule, sh teeosa, mis jääb positsioonile 4A, antakse peale väljaehitamist üle tasuta Ülenurme vallale ja määratakse samuti avalikuks teeks.

Krundilt positsiooniga 14, kuhu on kavandatud kogujatee ringristmik, on reserveeritud võimalus iseseisva kogujatee suubumiseks positsiooniga 14 külgnevale Mäe maaüksusele. Mäe maaüksusele viiva kogujatee väljaehitamine toimub selleks huvitatud isiku (eelduslikult Mäe maaüksuse omanik) finantseerimisel ja eeldusel, et:

- Mäe maaüksuse planeeringu liikluslahenduses arvestatakse prognoositavat liikluskoormust ja planeeringu liikluslahenduses on kavandatud täiendavad liiklusvoogude ühendusvõimalused Ringtee tänavaga ja Viljandi maanteega, ning
- OÜ Lõunakeskuse ja Mäe kinnistu omaniku vahel on sõlmitud positsioonile 14 kavandatava ringristmiku ja sellega seotud kogujateede kasutuskorra kokkulepe ning seatud kinnistusraamatusse vastavad servituudid.

Lõunakeskuse hoone laienduse juurde kavandatud kahetasandilise parkla esimese etapi, ca. 80kohalise osa rajamine on eelduseks Lõunakeskuse laienduse kasutusloale.

Krundile positsiooniga 1 ette nähtud läbipääsu puhul tuleb arvestada edasistes projekteerimise etappides, et Kivimi tänava ja kogujatee vahele ei ole ette nähtud mootorsõidukite läbipääsu, sest 8 m laiune Kivimi tänava koridor ei ole piisav, et saaks rajada normidele vastava läbisõidutänava koos kõigi vajalike elementidega.

Planeering näeb ette võimaluse Ülo krundi kagupiiril kasvava ning ehituse käigus likvideeritava heki asendamiseks Remmelga krundi kagupiirile ning müratõkkeseina või –valli rajamiseks Pärna krundi kagu- ja kirdepiirile, see toimub krundiomanike ja OÜ Lõunakeskuse omavahelisel kokkuleppel.

OÜ Lõunakeskus peab vajaduse korral võtma kasutusele meetmed vesiroottide elutegevuse tõkestamiseks planeeritud sademeveetiigis.

5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

5.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või läbivaatamise hinnang	Nimi ja amet
11.04.2008	Tartu Teedevalitsus	Kooskõlastatud tingimustega, kiri 11.04.2008. nr 7.4/385	Kuno Männik juhataja
19.05.2008	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk	35 kV õhuliinide kaitsevööndis (25 m teljest) kõrghaljastus madalam kui 4 m. Vajadusel kooskõlastada täiendavalt. Trassi teljest 5 m peab olema läbitav teenindavale transpordile.	Rain Kõiv Käidukorraldaja
19.05.2008	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Kooskõlastatud 4361/2008. Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Enn Kitsnik Juhtivspetsialist
20.05.2008	Elion Ettevõtted AS	Üle vaadatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Jaak Ulmas Sideliiniinsener-gruppijuht
20.05.2008	GS TEMO AS	Kooskõlastatud	Heigo Rästas Juhataja
21.05.2008	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo	Kooskõlastatud nr 7-15/4-48. Viseeritud seletus	Peeter Kaitsa juhtivinspektor
29.05.2008	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud nr 343	Peeter Pindma Arendusjuht
12.06.2008	AS Eraküte Tartu osakond	Nr 705. Kooskõlastatud	Aavo Raadom
11.09.2008	Maanteeamet, planeeringute osakond	Kooskõlastatud. 23.05.2008 antud algse kooskõlastuse tingimused: 1. Ringtee t ja Riia mnt ristmike ehitamiseks koostada tee ehitusprojekt vastavalt TeeS § 19. 2. Planeeringualal kinni pidada sotsiaalministri 04.03.2002. a nr 42 määrusega esitatud normmüra taseme piinormidest. Maanteeamet ei võta kohustusi normmüra taseme tagamiseks planeeringualal. 3. Liiklusvälise teabevahendi paigaldamiseks teekaitsevööndisse tuleb Maanteeametilt taotleda eraldi luba vastavalt TeeS § 34 tingimustele.	Jüri Kirotam Osakonna juhataja asetäitja
	Piirinaabrid	Tehtud koostöö on tõendatud lisades esitatud planeeringu põhikaardi koopia näol	

5.2. Tartu Teedevalitsuse 11.04.2008. kiri nr 7.4/385

6. Kaardid ja planeeringut illustreerivad materjalid

6.1. Situatsiooniskeem M 1:10 000

6.2. Olemasolev olukord M 1:1000

6.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:5 000

6.4. Planeeringu põhikaart M 1:1000

6.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000

6.6. Tehnovõrkude planeering M 1:1000

6.7. Vaated Lõunakeskuse laiendusele arhitekt Ülo Peili nägemuses



6.8. Vaated Lõunakeskuse laiendusele arhitekt Ülo Peili nägemuses



6.9. Planeeritud liiklusskeem M 1:4000

6.10. Tartu linna ja Ülenurme valla vahelise piiri muutmise ettepanek M 1:4000