

Lp Kertu Vuks
Ruumilooome osakond
Kertu.Vuks@tartu.ee

Lõunakeskus OÜ
Reg. nr 10667873
Lääneringtee 39, Tartu, 50501
+372 742 5122

23. septembril 2024.a.

Lõunakeskuse Lõunavärava projektist

Lõunakeskus on kogupere keskus, mis tähistab 2026. aasta augustis 25. sünnipäeva. Lõunavärava projekti sisu seisneb vabaajategevuste mitmekesistamises ning eelkõige lastele ja noortele suunatud uue funktsiooni Tartusse toomises. Teise korruse mahus autoparklast loobumine ja selle asendamine kogupere meelelahutuse ning pargilaadse välialaga vastab paremini tänastele kliendiootustele ning on ka üldplaneeringu kohaselt soovitud. Lisaks annab planeeringujärgse riulparkla 2. korruse mahus soovitud plaani realiseerimine võimaluse säilitada olemasolevat hoonet, mis säästab ettevõtteid ja töötajaid ärikatkestusega seonduvatest muredest.

Arhitektuuri argumendid:

1. Oleme püüdnud 20 aasta vältel kujundada Lõunakeskusest hoonet, millel ei oleks tagahoove (käesolev juurdeehitus võimaldab selle idee realiseerida ka idas-lõunas);
2. Seoses Ringtee-viadukti rajamisega on vaade Lõunakeskuse Maksimarket'i laadimisalale häiriv;
3. Nn arestimaja omandamisega tekkis võimalus luua Lõunakeskuse Lõunavärv: rohkem haljastust, uued lähenemissuunad ja uus „nägu“ Lõuna-Eesti poole.

Tänane detailplaneeringukohane ehitusõigus on järgmine:

	Korruselisus	Ehitisealune pind	Brutopind	
Hoonestusala 1	3 korrust	6627	19881	
Hoonestusala 2	8 korrust	720	5760	
Hoonestusala 3	2 korrust	16957	33914	
Hoonestusalad 1,2,3 kokku		24306	59555	
		D <i>Pi</i> ärgi	olemasolev (EHR)	koos juurdeehitusega
Ehitisealune pind (hoonestusalad 1,2,3,6)		28469	24475	27475
Brutopind		59555	33669,7	36669,7

Seega jääb reservi ca 20 000 m² brutopinda, millest reaalne on välja ehitada 4000 – 5000 m².

Ülevaade edasistest plaanidest ehitusõiguse realiseerimisel:

Plaan on välja ehitada DP järgne ehitusõigus ehitisealuse pinnaga 3000 m² meelelahutus + 1500 m² kald-haljakuga kaetud 1k parkla.

Antud planeeritud juurdeehituse ja Riia tn 179a endise arestimaja vahele jääb haljastatud ala, mis ühendab hotelli eesväljaku ning olemasoleva Lõunakeskuse sissepääsud numbritega 1 ja 2. Haljasala on planeeritud läbima kergliiklusteed, mis ühendavad Lõunakeskuse kaubandusparki nii Riia tn kergliiklusteedega kinnistutest lõunas ja põhjas, samuti Ränilinnaga. Lõunakeskuse toimiv liiklusskeem planeeritava lahendusega ei muutu.

Perspektiivplaanis on ilmselt mõistlik tihendada Lääneringtee 39 hoonet olemasolevast 1. sissepääsu aatriumist idas 2-korruseliseks, st ilmselt kuni + 4000 m² brutopinda. Kaugemas perspektiivis on mõeldav arestimaja rekonstrueerimine ja sellele sobiva kasutusotstarbe leidmine, tegemist võiks olla võimaliku uue maamärgiga- sarnase ehitusaluse pinnaga kõrgem hoone.

Juurdeehituse konkreetsed mõõdud- pindala ja kõrgus:

Juurdeehituse mõõdud on:

Suurim kõrgus	89.00 ABS (st suhteline kõrgus 14,1 m; hoone 0 = 74.90 ABS)
Korruselisus	2 K
Hoone pikkus	102,9 m
Hoone laius	26 m
Juurdeehitise ehitisealune pindala	2700 m²
Hoone köetav maht	26 000 m³

Võrdlus detailplaneeringuga:

Detailplaneeringus antud kergliiklustee suunad on tagatud: olemasolev kergliiklustee Tartu Teaduspargi suunalt säilib ning märgitud põhja-lõunasuunaline lisasuund on tagatud kaldhaljakule tekkiva, läbiva kergliiklusteena. Ülemisele tasandile pääseb Teaduspargi poolt tõusva kaldteega või treppidest ja põhja poolt ööpäevaringselt avatud liftiga või treppidest.

Detailplaneeringus lubatud hoone maksimaalne kõrgus (HA3) on 89.00 ABS, projekteeritud hoonemahu kõrgus on 89.00 ABS. Detailplaneeringus lubatud riulparkla maksimaalne kõrgus on 81.00 ABS, seega jääb projekteeritud maht 10% piiresse. Detailplaneeringus on ette nähtud kujud naaberhoonetega: 4m, 9m ja 12m, mis on täidetud.

Lõunavärava projekti realiseerimine teeb võimalikuks linnaruumi väärtustamise, kus ca üheksa aastat tagasi planeeritud korrusparkla asendatakse kogukonna ootustele vastava sisuga, integreerides selle edukalt Lõunakeskust ümbritseva muutunud keskkonnaga.

Lugupidamisega

Kairi Toom

Juhatuse liige

+372 5037 257

kairi@astri.ee