

Tartu linn

RIIA TN 181, RINGTEE TN 75 JA 75H KRUNTIDE DETAILPLANEERING



Planeeringu koostaja: Plaan OÜ

Planeeringust huvitatud isik: Lõunakeskus OÜ

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja uuringud	4
1.2. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
1.3. Planeeringu algatamisest huvitatud isik ja koostaja	5
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
4. Planeerimisettepanek	9
4.1. Planeeringulahenduse põhjendus	9
4.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	10
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	11
4.4. Krundi ehitusõigus.....	11
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	12
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
4.6.1. Parkimiskorraldus	14
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	15
4.8. Ehitistevahelised kujad	15
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	16
4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrjevee veevarustus	16
4.9.2. Reoveekanaliseerimine	16
4.9.3. Sademevee kanalisatsioon.....	17
4.9.4. Elektrivarustus, sh keskpinge ja välisvalgustus.....	18
4.9.5. Kaugküte	19
4.9.6. Gaasivarustus.....	19
4.9.7. Telekommunikatsioonivõrk	19
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	20
4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	21
4.12. Servituutide vajaduse määramine	22
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
4.14. Planeeringu elluviimise võimalused	23
5. Koostöö kokkuvõte	25
6. Graafiline osa	27
Joonis 1. „Situatsiooniskeem” M 1:10 000	
Joonis 2. „Olemasolev olukord” M 1:1 000	
Joonis 3. „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ” M 1:3 000	
Joonis 4. „Põhijoonis” M 1:500	
Joonis 4a „Lõiked“ M 1:250	
Joonis 5. „Tehnovõrgud“ M 1:500	
Joonis 6 „Maakasutus ja kitsendused „ M 1:1000	
Joonis 7. „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 parandada Lõunakeskuse kaubanduspargi liiklus- ja parkimiskorraldust, rekonstrueerida ja kaasajastada peahoone vanim osa ning määrata ehitusõigused uutele meelelahutus-, kaubandus- ja teeninduspindadele. 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 linnavalitsuse 29.11.2005. korraldusega nr 1830 kehtestatud Riia 193A krundi ja lähiala 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 kliendiuuringud 2010–2014 (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 ja kino rajamisest Lõunakeskusesse tekkiva täiendava liikluskoormuse hinnang (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 Vabrit Maastikuarhitekt-planeerija: Tiina Kuusepuu Arhitekt: Ülo Peil Liikluskorralduse spetsialist: Sulev Sannik sh Insenerid: Vee – ja kanalisatsioonivõrgu insener: Aivo Veisman Elektrivõrgu insenerid: Jaan Koiduaru, Andres Keba, Eerik Kippar Gaasi- ja küttevõrgu insener: Alar Loigu Telekommunikatsioonivõrgu insener: Ilvi Rimm Teede-, sademeveekanaliseerimisvõrgu insener: Elmo Jahhu

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu linnas Ränlinna linnaosas ca 4 km kaugusel (linnulennult) Tartu kesklinnast ja ca 6 km kaugusel (linnulennult) 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 abihoonena ning Riia 179a krundil Tartu arestimaja hoonekompleks. Planeeringualasse on hõlmatud osa Riia tänav T179 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 piirinaabrid on toodud joonisel 2 „Olemasolev olukord“.

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, üle Riia tn 191c ja Riia tn 185b maaüksuste. Antud juurdepääsutee on eelnevalt planeeritud Riia 193A krundi ja lähiala ja Tartu Teaduspark detailplaneeringutega. 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 Zooloogia ja Botaanika Instituudi hoonete ümbruses. Kõrghaljastus paikneb valdavalt juurdepääsuteede, parklate ja krundipiiride

läheduses, täites muuhulgas kaitsehaljastuse eesmärgi. 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. Järsem 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 2 „Olemasolev olukord“.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala jääb Tartu linna äärealale, Lõunakeskuse kaubanduspargi territooriumile. Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala tipp tehnoloogiaetevõtete (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. Samuti on antud ala määratud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt regionaalset tähtsust omavavaks logistiliseks keskuseks (Tartu linna üldplaneeringu kaart 7 „Tartu linna keskusalad“). Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng“ täpsustab Riia 181 krundi juhtotstarbeks äri- ja teenindusettevõtete maa.

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) Tartu – Viljandi – Kilingi - Nõmme põhimaantee (Riia tänav) Maanteeameti 2013 aasta loenduse andmetel olid Lõunakeskusele lähimate maanteelõikude aasta keskmised ööpäevased liiklussagedused (AKÖL) järgmised:

- teel nr 2 Tallinna–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel 13 140 a/ööp (km 184,8 – 185,4);
- teel 3 Jõhvi–Tartu–Valga 9 521 a/ööp (km 137,7 – 143,6);
- teel nr 92 Tartu – Viljandi – Kilingi - Nõmme 5 867 a/ööp (km 0 – 4,1).

Jalakäijate liikumisvõimalused on Lõunakeskuse territooriumil ja selle lähiümbruses head – juurdepääsuteede äärde on välja ehitatud äärekividega eraldatud kõnniteed, suurematele ristmikule on maha märgitud ülekäigurajad. Jalgratturite ja liikumispuudega inimeste liiklemise lihtsustamiseks on peamistes kergliiklusteede suundades sõidutee tõstetud kõnnitee tasandile. Jalakäijate olukorda lihtsustab bussiliiklus. Lisaks Lõunakeskuse ees peatuvatele väikebussidele on Lõunakeskuse parklas linnaliini bussipeatus „Lõunakeskus”. Alates 2009 novembrist paikneb maa-alal Rani linnaosa bussiliinide lõpp-peatus, kus seisavad linileminekut ootavad bussid. (nr 2, 6, 7, 18, 69). Lõunakeskuse läheduses peatub ka buss nr 1. 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 kesklinna piirkonda (peatub Väike-Turu tänaval ning kaubamaja ja Hansakeskuse ees) ja Lõunakeskust. Lõunakeskusesse saab sõita 6 erineva bussiga ning juurdepääs on tagatud bussiga kõikidest linnaosadest.

Planeeringuala kontaktvööndi lähiümbruse hoonestusstiil on erinev ja linnaehituslikud seosed naaberaladega enamasti nõrgad. Tartu linna piirialade äärde on koondunud valdavalt suuremõtmelised 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 uuemate arenduste ja Tartu linna piiresse jäävate elamualade puhul.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 3.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Käesolev planeeringulahendus järgib vajadust parandada liiklus- ja parkimiskorraldust, rekonstrueerida ja kaasajastada amortiseerunud Lõunakeskuse kaubandushoone, samuti mitmekesistada kaubandus- ja vabaajakeskuses tegevusi läbi juurdeehituse. Juurde on kavandatud teeninduspinnad, büroo- ja kaubandusplakk, hotell koos konverentsikeskusega.

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 Lõuna - Eesti 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. Lõunakeskuse puhul on tegu olemasoleva Tartu äärealal paikneva kaubanduspargiga (teeninduspiirkond on 380 000 elanikuga Lõuna – Eesti), mille arendamisel on arvesse võetud Tartu linnas kehtivad erinevad arengudokumendid.

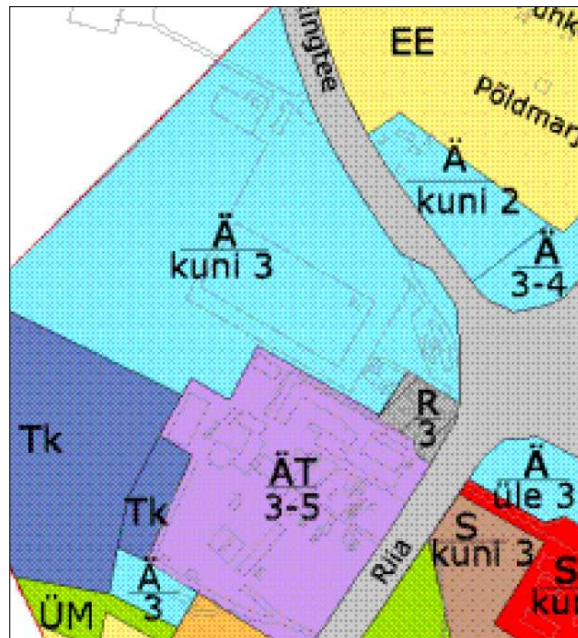
Lõunakeskuse kitsaskohad on hetkel ohtlik juurdepääs Riia tänavale, halb jalgteede seotus naaberaladega ning vanem Lõunakeskuse hoone osa on ajale jalgu jäänud nii moraalselt kui tehniliselt. Planeeringuga on kavandatud mahasõit Riia tänavale ringristmikuga, mis tagab sujuva liiklemise kõikidesse suundadesse. 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 mitmekesistavad piirkonda veelgi.

Toimiva planeeringulahenduse väljatöötamiseks on arvestatud lisa toodud „Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaalmajanduslike mõjude hindamise ja ettepanekute tegemise Riia ja Ringtee tänavate piirkonna hoonestusmahtude ja -

funktsioonide osas“ uuringuga (koostaja: OÜ Cumulus Consulting, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut, 2013), kus on analüüsitud detailplaneeringu realiseerimise mõjusid Tartu linna arengule.

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 krundidel teenindusettevõtete maa, kus hoonete lubatud korruselisus on kuni 3 (vt Skeem 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu kaardist).



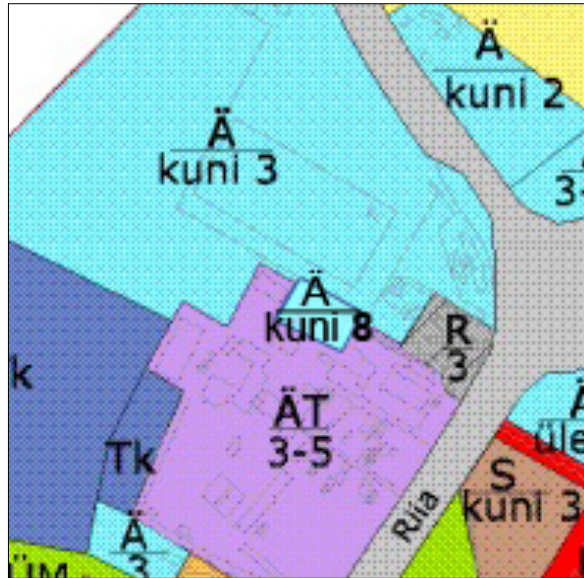
Skeem 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu kaardist „Tartu linna maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused.“

Positsioonile 1 on kavandatud (hoonestusala 2) kuni 8 korruseline hoone (hotell). Antud piirkoda soovitakse rajada multifunktsionaalne tõmbekeskus, mille toimimiseks on vajalik hotelli olemasolu.

Kavandatav hotelli 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 kompakitse tervikuna.

Tartu linna üldplaneeringu jooniste muutmise ettepanek on toodud skeemil 2.



Skeem 2. Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek.

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 väljakruntimist. Teiseks liidetakse ülejäänud Riia 181 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 „Põhijoonis“ ja joonisel nr 6 „Maakasutus ja kitsendused“.

4.4. Krundi ehitusõigus

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

Positsioonile 1 on kavandatud Lõunakeskuse laiendus. Planeeritud hoonestusalal on toodud eriotstarbeliste hoonete orienteeruvad asukohad (vt joonis 4). Hoonestusalale 1 on kavandatud teenindus- ja kaubanduspinnad ja hoonestusalale 2 hotell. Hoonestusalal 3 paikneb olemasolev Lõunakeskuse hoone, kuhu on planeeritud peale rajada teine korrus. Hoonestusalale 4 on

planeeritud kioskite ala hooajalise talukauba müümiseks. Kioskite paigutamisel peab arvestama, et oleks tagatud mugav jalakäijate liikumine ja vaba juurdepääs hoonesse. Parkimismajad on planeeritud hoonestusaladele 5 ja 6

Positsioonil 2 asuv hoone osa on planeeritud liita Riia 181a hoone põhiosaga. Kui positsiooni 2 liitmist Riia 181a krundiga ei toimu, tuleb hoone osa lammutada. Positsioon 2-le määratud ehitusõigus on realiseeritav ainult positsiooni liitmisel Riia tn 181a krundiga. Määratud ehitusõigus iseseisva krundina või Riia 181 koosseisu jäädes ei laiene.

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

Väljapoole hoonestusala on lubatud rajada varikatuseid (ostukorvide- ja jalgrataste varjualused, varjualused sissekäikude ette jms).

Hoone katusele võib paigutada kujunduslikke elemente, korstnaid ning tehnorajatisi, mille kõrgus ja suurim horisontaalmõõde on alla 1,6 m.

Kavandatud ehitusmahtu on lubatud realiseerida etappidena, eelduseks on juurdepääsude väljaehitamine ja parkimisnormatiivi täitmine. Planeeringud on toodud maksimaalne ehitusõigus ja sellele realiseerimiseks vajalik liikluslahendus. Liikluslahendus võib muutuda vastavalt kavandatud hoonetusele.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

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

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 köites „Planeeringu lisad“. Uuringu tulemusi arvestades on planeeritud toimiv liiklusmudel, mis tagab ka täiendava liikluse lisandumisel piisava läbilaskvuse.

Planeeritud on Riia tänavalt juurdepääsuteele ringristmik, mis tagab sujuva liikluse kõikidesse suundadesse, seda ka siis, kui realiseeritakse põhimaantee projekt. Pärast planeeringu realiseerimist on mahasõitudel vasakpöördele 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. Ette on nähtud võimalus ühendada kogujateed eelnevalt planeeritud Optika tänava pikendusega. Detailplaneeringu lahendusega antud tänavate ristlõiked täpsustatakse projekteerimise käigus.

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 „Põhijoonis“.

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. Planeeritud liikluslahendust on lubatud välja ehitada etapiviisiliselt vastavalt kavandatud hoonestuse mahule arvestusega, et oleks tagatud sujuv liiklemine nii sõidukitele, kergliiklejatele kui ka jalakäijatele.

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

4.6.1. Parkimiskorraldus

Hoonestusele vastav parkimiskohtade arv on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnaänavad". Sõidukite parkimisvajadus on toodud tabelis 2 jalgrataste parkimiskohtade vajadus tabelis 3.

Tabel 2. Sõidukite parkimiskohad

Positsiooni nr/ aadress	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud (sh olemasolev) parkimiskohtade arv
1	19 000 planeeritud asutus	1/50	380	520 planeeritud 456 olemasolev
	3000 hotell	1/100	30	
	16805 olemasolev asutus	1/60	280	
KOKKU			690	976
Riia 179a	1707	1/90	19	30

Positsioonile 1 on planeeritud 2 parkimismaja (hoonestusala 5 ja 6). Parkimismajad on ehitus- arhitektuurselt 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 "Linnaänavad". 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	35805	1/150	239	239
Riia 179a	1707	1/150	11	10

*Olemasolevalt asub Lõunakeskuse kaubanduslal 124 jalgratta parkimiskohta, millele planeeringulahenduse realiseerimisel lisandub 115 planeeritud parkimiskohta. Etapilisel arendamisel tuleb tagada vajalik parkimiskohtade arv.

Jalgrattaparklate täpsed asukohad lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 „Põhijoonis“.

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. Ehitamisel ette jäävad puud on plaanis likvideerida, noored puud tuleb võimaluse korral planeeritud haljasaladele ümber istutada. Planeeritud haljasalad on toodud graafiliselt joonisel 4 „Põhijoonis“.

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 8 200 m² (kõrghaljastuse asukohad on toodud joonisel 4).

Lubatud on krundi maapinna tasandamine arvestusega, et vett naaberkrundile ei juhitata. 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 „Põhijoonis“.

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 tuleohutusküla, mida tuleb arvestada ka hoonestusala siseselt hooneid paigutades. Kui hoonetevahelise küla laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Planeeritud uute hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP-1. Kioskite vähim tuleohutusklass on TP – 3.

Planeeritaval pumplal on kuja (lubatud kõige väiksem kaugus hoonest) 10 m. Pumpla kuja sisse jääb riulparkla. Kuna viimane on rajatis, mitte hoone, siis vastuolu seadusega ei ole.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on toodud joonisel 5 „Tehnovõrgud“.

4.9.1. *Veevarustus, sh tuletõrjevee veevarustus*

Veevarustuse planeerimise aluseks on võetud AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 18.04.2013 nr INF/477 (vt. lisad).

Planeeringualal on olemas veeühendus. Ringtee 75A, 75 ja 75H kruntidele kavandatud hoonestusala ja teede alla jäävad veetorud likvideeritakse ja rajatakse uus torustik ümber hoone. Uue asukoha valikul on arvestatud torustiku kaitsetsooniga (2 m) ning minimaalse kaugusega hoonetest (5 m). Täpne veesisendi- ja torustike lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritud veetarve on $50 \text{ m}^3 \text{ d}$, $5,3 \text{ m}^3 \text{ h}_{\text{max}}$.

Uue torustiku rajamisel peab olema tagatud naaberkinnistute veevarustus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada AS Tartu Veevõrgile kuuluvatele torustikele isiklik kasutusõigus (vt joonis 6).

Planeeringuga on kavandatud 4 hüdranti ümber hoonestusala. Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6 : 2012 Osa 6: Tuletõrje veevarustus toodud nõuetele. Planeeritud hüdrantide vahekaugus mööda teed on kuni 150m. Välistuletõrjevee vajadus on 30 l/s 2 tunni jooksul. Planeeritud hooned varustada sprinkler kustutussüsteemiga. Sisetuletõrjevee veevarustuse vajadus säilib so 43l/s.

4.9.2. *Reoveekanaliseerimine*

Reoveekanaliseerimise aluseks on võetud AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 18.04.2013 nr INF/477 (vt. lisad).

Ringtee 75A, 75 ja 75H krundile kavandatud juurdeehituse reovee eesvooluks on planeeritud Lõunakeskuse territooriumil asuv olmekanaliseerimisüsteem. Planeeritud hoonestusala alla

jääv reoveetorustik on planeeritud hoonestusalast välja tõsta. Olemasolev survekanalisatsiooni magistraaloru tõstetakse ümber ning jääb osaliselt planeeritud riulparkla alla.. Planeeringulahendus näeb ette uue reoveepumpla rajamist läänepoolse riulparkla juurde juurdepääsutee äärde. Riia tn 179a säilib olemasolev lahendus. Planeeritud kanaliseeritava vee hulk on $50 \text{ m}^3 \text{ d}$, $5,3 \text{ m}^3 \text{ h}_{\text{max}}$.

Planeeritud reoveekanaliseerimise torustik ja pumpla on toodud joonisel 5. Täpne reoveekanaliseerimise torustik ja pumpla asukoht ning dimensioon täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Uue torustiku rajamisel peab olema tagatud naaberkinnistute reoveevarustus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada AS Tartu Veevärgile kuuluvatele torustikele isiklik kasutusõigus (vt joonis 6).

4.9.3. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsiooni planeerimise aluseks on võetud AS Tartu Veevärg tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 18.04.2013 nr INF/477 (vt. lisad).

Olemasolev sademeveesüsteem Lõunakeskuse territooriumil koosneb torustikest, tiigist ning sademeveepumplast, kus sademevesi survetorustiku kaudu pumbatakse Riia tänavale sademeveetorustikku, tiigist pumbatav sadevee kogus jääb samaks.

Sademevee eesvooluks on planeeritud olemasolev sademeveesüsteem. Ühiskanalisatsiooni pumbatav sademevee vooluhulk (l/s) ei tohi ületada eesvooluks oleva Riia tn DN 300 sademeveetorustiku vastuvõtuvõimet. Valingvihmade puhul võtab täiendava sademevee vastu tiik. Arvutuslik sademevee hulk on 64 l/s. Parklate sademeveed tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduriga. Kui Planeeringuala lähiümbrusse ehitatakse välja piisava läbilaskvusega sademevee kanalisatsioonitorustik, on lubatud sellega liituda. Sademevee kanalisatsiooni rajatised on toodud joonisel 5, täpne lahendus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Sademevee kanalisatsiooni väljaehitamise, majandamise ja haldamise kohustus on arendajal, juhul kui ei ole kokkulepitud teisiti.

4.9.4. Elektrivarustus, sh keskpinge ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on võetud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 222358 ning tehnilised tingimused keskpinge liitumiseks nr 209326.

Olemasolevalt detailplaneeringualal asuvad OÜ Elektrilevile kuuluvad 10 kV ja 0,4 kV maa-alused kaabelliinid ning 10/0,4 kV komplektalajaam „Lõunakeskuse“. Kuna olemasolev alajaam (2x1000 kVA) ei võimalda täiendava võimsuse ühendamist, siis on planeeritud üks täiendav komplektalajaam. Komplektalajaama teenindamiseks tuleb tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs ning alajaamani viiv juurdepääsutee peab olema piisava kandevõimsusega.

Kõik hoonestusala ja sõiduteede alla jäävad jõukaablid on planeeritud ümber tõsta või asendada uutega (vt joonis 5). Planeeritud hoonestusalale elektritoide on kavandatud uuest komplektalajaama 0,4 kV jaotusseadmest kaabelliiniga. Uue elektrivarustuse rajamisel peab olema tagatud naaberkiinnistute elektriühendus.

Keskpinge tarbeks on planeeritud olemasoleva alajaama „Lõunakeskus 72“ lähedale maa-ala 10 kV jaotuspunkt/keskpinge mõõtepunktile. Jaotuspunkti teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringselt vaba juurdepääs. 10 kV jaotuspunkti/keskpinge mõõtepunkti elektritoide on planeeritud keskpinge kaablist (vt joonis 5).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada OÜ Elektrilevi`le kuuluvatele elektripaigaldistele isiklik kasutusõigus (vt joonis 6).

Olemasoleval parkimisalal välisvalgustus säilitatakse olemasolevas mahus. Planeeringualale planeeritud juurdepääsuteede äärde on kavandatud täiendav välisvalgustus. Välisvalgustuse toide on planeeritud elektri peakilbist (vt joonis 5).

Planeeringualale on lubatud paigaldada ka päikesepaneelid.

Täpne elektrivarustus, sh keskpinge ja välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Täpsed liitumispunktide asukohad määratletakse piiritlusaktiga.

4.9.5. Kaugküte

Kaugküte planeerimise aluseks on võetud AS Fortum Tartu tehnilised tingimused nr 115/14 (vt lisad).

Planeeringuala jääb kaugküte piirkonda. Planeeringualal asuv kaugküte primaartorustik on planeeritud hoonestusala alla jäävas osas ümber tõsta. Uus torustik on planeeritud rõhuklassi PN16 eelisoleeritud torustikuna. Planeeringualal soojatorustiku haruühendustele tuleb peatorule paigaldada sulgarmatuur. Uue soojatorustiku rajamisel peab olema tagatud naaberkinnistute soojaühendus. Uue toru asukoht on toodud joonisel 5.

Planeeringualale on lubatud perspektiivis rajada ka kaugjahutustorustik.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada AS Fortum Tartu`le kuuluvatele torustikele isiklik kasutusõigus (vt joonis 6). Täpne torustiku lahendus tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus.

4.9.6. Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on võetud AS Gaasivõrgud tehnilised lähteandmed detailplaneeringu koostamiseks 29.08.2014. a. nr PJ-699/14 (vt lisad).

Detailplaneeringualal on olemasolev maagaasivõrguga ühendus, kus liitumispunktiks on Ringtee 75H ja Eesti Gaas AS maagaasi jaotustorustiku (B-kategooria) lõikumispunkt. Olemasolev gaasikatlamaja säilitatakse. Kuna olemasolev katlaruum ei jää paiknema välisseina äärde tõstetakse olemasolevad seadmed ümber uude, tehnilistele nõuetele vastavasse katlamaja ruumi. Olemasolevaid katlaid ei rekonstrueerita. Hoonestusala alla jääv gaasitorustik on planeeritud ümber tõsta juurdepääsutee alla (vt joonis 5). Täpne torustiku asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Uue gaasivarustuse rajamisel peab olema tagatud naaberkinnistute gaasiühendus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada AS Gaasivõrgud kuuluvatele torustikele isiklik kasutusõigus või poolte kokkuleppel määratakse uus liitumispunkt (vt joonis 6).

4.9.7. Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonivõrgu planeerimise aluseks on võetud Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22979910 (vt lisad).

Planeeringualal Elioni sidevõrgu lõpp-punkt on optiline kaablijätk kaevust nr 381 Riia 179a juures. Planeeringualal Elioni sidekapp ja sidekaev 382 ning sidekaev 2296 jäävad sõidutee alla. Seoses sellega on planeeritud nimetatud kaevude-, sidekapi- ja sidetrasside ümbertõstmise kaevude nr 2996 ja 4127 vahele. Sidekaevude 2995-2996 ulatuses on planeeritud sidekanali laiendus ca 97 m ulatuses (vt joonis 5).

Sidevõrgu rekonstrueerimisel peab olema tagatud naaberkinnistute sideühendus. Täpne sidelahendus ja majaühendused lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Elion Ettevõtte AS`le kuuluvatele liinidele tuleb seada isiklik kasutusõigus (joonis 6).

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Küll aga planeeringualale ulatuvad AS Eesti Statoil Tartu Ringtee tankla ja Alexela Oil AS Ringtee tankla ohualad, kus riskiallikaks on bensiin ja diiselkütus ning Alexela Oil tanklal ka gaas. Tanklate territooriumil võivad erineva tõenäosusega ilmnedä 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 Põhijoonisel. 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. Elamute läheduses on eelpool toodud norm tagatud. 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 (pos 1) arhitektuurinõuded on järgmised:

- **välisviimistluse materjalid:** suured klaaspinnad alumiiniumraamis, terasplekk-paneelid ja suuremõõtmeline plaatmaterjal sissepääsute tsoonides ning fassaadide rekonstrueerimisel fassaade ilmestavad võred, rest- ja perfolplaadid, 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 eralduspiirdedega parkla ala sõiduteest. Arestimaja juurdepääsule on planeeritud voldikväravad ning parklale tõkkepuu. Pos 1-2 piirded ei ole lubatud.
- Planeeritud hoone ± 0.00 absoluutkõrgus, m: toodud Põhijoonisel graafiliselt (joonis 4).

Planeeritud hotelli ette on kavandatud eesväljak, mis tagab jalakäijatele atraktiivse juurdepääsu loodavale kaubanduskeskuse osale Riia tänava poolt tulijale.

Välireklaami terviklahendus esitada hoone projekti mahus.

Positsioonile 2 täiendavaid arhitektuurinõudeid ei määrata. Vajadusel määratakse need edasise projekteerimise käigus.

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 rajatise nagu ostukärude varjualused, prügikonteinerite varikatused, jäätmemajad, varikatus jalakäijatele parklate juurde. Lisaks on lubatud paigutada kogu planeeringuala ulatuses ajutisi kliente teenindavaid rajatise.

Detailplaneeringus toodud parklasse planeeritud treppide (jalakäijate, jalgratturite juurdepääs) lahendus on illustratiivne ja see täpsustub projekteerimise käigus. Planeeringuala illustratiivne lahendus on toodud joonisel 7 (Illustratiivne joonis).

Lõunakeskuse laienduse puhul on tegemist olemasoleva hoone ümberehitamise ja laiendamisega ning olemasoleva hoone puhul kehtib projekteerija autoriõigus. Parima arhitektuurse lahenduse leidmise eesmärgil on otstarbekohane kolme eskiisi esitamine ja eelprojekti kooskõlastamine Tartu linnaarhitektiga.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide määramise vajadus on toodud joonisel 6 „Maakasutus ja kitsendused“.

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;
- konkreetset 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.

Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (sõiduteed, parklad, kõnniteed), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, sademeveekanaliseerimise projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on positsiooni 1 igakordne omanik.

Planeeringualale jääva tänavamaa väljaehitamine on positsioon 1 krundi hoonestamistingimuseks. Vastavad kokkulepped sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist. Positsioon 1 krundile kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on vastavalt hoonestamise etapile vajaliku tänavamaa sh ühendustänav Optika tänavaga ehitusprojektile väljastatud ehitusloa olemasolu. Tänavamaa ehitusprojekt koostatakse vastavalt kavandatud hoone rajamise etapile, kus arvestatakse hoone parkimis- ja juurdepääsu vajadust. Nimetatud ehitusloa(lubade) peab olema väljastatud enne positsioon 1 hoonetele (ka etappide osas) ehitusloa (lubade) väljastamist. Enne positsioon 1 krundile kavandatavate hoonete ehitusloa(lubade) väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse tänavamaa väljaehitamine hiljemalt hoone(te) valmimise ajaks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt positsiooni 1 igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Sademevee lahendus ja tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Planeeringulahendus realiseeritakse etapiliselt:

- Etapp 1: rajatakse kino (hoonestusala 1) ja osaliselt kaubanduspinnad. Hoonestusalale 5 rajatakse 2-korruseline riiulparkla ja hoonestusalal 6 rajatakse 1-korruseline parkla (maapinnal); hoonestusala 2 mahus rajatakse kaks korrust büroopindadena. Rajatakse kõik juurdepääsuteed, sh jalg- ja jalgrattateed ja haljastus, eesväljak. Ehitatakse välja turuala (hoonestusala 4).
- Etapp 2: rajatakse hotell (hoonestusala 2).
- Etapp 3: ehitatakse välja kogu maht.

Planeeringu etapiviisilise realiseerimise eelduseks on juurdepääsude väljaehitamine ja parkimisnormatiivi täitmine.

Planeeritava ala lõunaküljele kavandatud kergliiklustee ja osaliselt ka sõidutee väljaehitamise kohustus on positsiooni 1 igakordsel omanikul. Välja ehitamine toimub kruntide omanikega kokkulepete alusel.

Positsiooni 2 kommunikatsioonid, juurdepääs ja parkimine tuleb lahendada Riia 181a krundi siseselt. Positsiooni 2 üleminek Riia 181a omanikule eeldab kruntide omanike kokkulepet. Kui kokkulepet ei sõlmita, tuleb positsioonil 2 hoone osa lammutada ning lammutamisega tekib vajadus Riia 181a hoone fassaadi osa renoveerimiseks, mille kohustus jääb positsiooni 1 igakordsel omanikul.

Kärt Vabrit, planeerija

5. Koostöö kokkuvõte

Tabel 4. Koostöö kokkuvõtte ametite ja asutustega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
Päästeamet Lõuna Päästekeskus Jaama 207 Tartu	27.02.2015	Planeering on kooskõlastatud. Kooskõlastus asub lisades asuvatel "Põhijoonisel" ja seletuskirjas lk 15 ja 16	Margo Lempu
Elektrilevi OÜ Kadaka tee 63, 12915 Tallinn	15.01.2015	Kooskõlastuse kiri nr 4798229767 asub lisades. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse lepingprojekteerimiseks ja tööde teostamiseks. Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ- ga.	Okunev Eduard
Elion Ettevõtted AS Endla 16 15033 Tallinn	30.03.2015	Kooskõlastuse kiri nr 23890051 asub lisades	Aleks Kask
AS Eesti Gaas Liivalaia 9 10118 Tallinn	30.01.2015	NR. 196/15 kooskõlastatud Eesti Gaas jaotustorustiku osas. Kooskõlastuse kiri asub lisades.	Tiina Ernits
AS Tartu Veevõrk Tähe 118 51013 Tartu	09.02.2015	Planeeringu lahendus on üle vaadatud. Kooskõlastus asub lisades asuval joonisel "Tehnovõrgud".	Peeter Pindmaa
AS Tartu Keskkatlamaja Turu 18 51013 Tartu	02.02.2015	Planeeringu lahendus on üle vaadatud. Kooskõlastus asub lisades asuval joonisel "Tehnovõrgud".	Ülar Roose

Tabel 5. Koostöö naabrite ja huvigruppidega

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 Sihtasutuse Tartu Teaduspark projektijuht
	27.05.2014	Kooskõlastus 27.05.2014/28, servituudijoonis kooskõlastatud	
	01.04.2013	Koosoleku protokoll 01.04.2013	
	27.02.2015	Lahendus on kooskõlastatud	
Endel Mahlapuu Riia 185c	29.05.2014	Servituudijoonis kooskõlastatud	Endel Mahlapuu Riia 185c kaasomanik
Tartu Arestimaja (Riia 179a)	17.03.2013	Koosoleku protokoll 01.04.2013 Koostöö meili kaudu Koosolek 02.06.2014	Janek Tamsalu Politsei- ja piirivalvemati talituse juhataja Ly Soome-Vihtla Riigi Kinnisvara AS haldur Tõnis Piir Riigi Kinnisvara AS Lõuna piirkonna haldur
	01.04.2013		
	30.05.2014		
	02.06.2014		
	09.10.2014		
	02.03.2015	Lahendus on kooskõlastatud	
OÜ Everfeld (Riia 175b)	27.04.2014	Koostöö protokoll 27.04.2014	Tiit Reinfeld OÜ Everfeld esindaja
	30.05.2014		
	22.10.2014	Koostöö meili teel	
	25.02.2015		
Alexela Oil AS (Riia 175b)	22.05.2014	Koostöö meili kaudu.	Aivar Räim AS Alexela Oil Müügiarendusdirektor
	07.07.2014		
	25.02.2015		
Planeeringust huvitatud isikud	09.12.14	Koosolek	Kadri Leetmaa Tartu Linnavolikogu liige Jüri-Ott Salm Tartu Linnavolikogu liige Mart Hiob Artes Terrae OÜ tegevjuht
Maanteeamet	08.01.15	Koosolek	Janar Taal Maanteeameti Lõuna regiooni ehitusvaldkonna juht Lembit Tuimets Maanteeameti projektijuht Aare Lepik Maanteeameti Lõuna regiooni planeeringute osakonna peaspetsialist Kaarel Lääne Maanteeameti peaspetsialist

6. Graafiline osa