



TEGURI 37B, TARTU 50107  
TEL.: 7300 310  
FAKS: 7300 315  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR S 184

---

**LÕUNAKESKUSE JA TARTU  
TEADUSPARGI LAIENDUSE  
DETAILPLANEERINGU ESKIIS  
  
SELETUSKIRI, KAARDID JA LISAD**

*Objekti asukoht: TARTU LINN; RÄNI KÜLA, ÜLENURME VALD*

*Tellija: OÜ LÕUNAKESKUS*

*Viljandi mnt 13,*

*Tartu, 50412*

*Tel.: 742 5122*

*JAAN LOTT*

*juhatuse liige*

*[jaan@lounakeskus.com](mailto:jaan@lounakeskus.com)*

*Töö täitja: KOBRRAS AS*

*Juhataja:*

*URMAS URI*

*Planeerija:*

*MIHKEL LEMBER*

*Assistent:*

*MEELIS TAPO*

*Kontrollis:*

*PIRET KULLAMAA*

---

TARTU 2007

---

**SISUKORD**

<b>1. SISSEJUHATUS .....</b>	<b>3</b>
1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL .....	3
1.2. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	4
1.3. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID .....	4
1.4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD .....	4
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....</b>	<b>6</b>
<b>4. PLANEERIMISSETTEPANEK .....</b>	<b>8</b>
4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON – LÕUNAKESKUSE LAIENDUSE VAJADUSE PÕHJENDUS .....	8
4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	8
4.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS .....	8
4.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	9
4.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....	9
4.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	12
4.7. EHTISTEVAHELISED KUJAD .....	13
4.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	13
4.9. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE .....	13
4.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	14
4.11. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS .....	14
4.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	14
4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	14
<b>5. KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID .....</b>	<b>15</b>
5.1. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:5 000 .....	16
5.2. PLANEERINGU PÕHIKAART - ESKIIS M 1:1000 .....	17
5.3. VAATED LÕUNAKESKUSE LAIENDUSELE ARHITEKT ÜLO PEILI NÄGEMUSES .....	18
5.4. VAATED LÕUNAKESKUSE LAIENDUSELE ARHITEKT ÜLO PEILI NÄGEMUSES .....	19
5.5. TARTU LINNAVOLIKOGU 14.06.2007 OTSUS NR 233 “LÕUNAKESKUSE JA TARTU TEADUSPARGI LAIENDUSE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMINE JA LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMINE” .....	20
5.6. ÜLENURME VALLAVALITSUSE 25.10.2007 KORRALDUS NR 466 “LÕUNAKESKUSE JA TARTU TEADUSPARGI LAIENDUSE DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE” .....	24
5.7. TARTU LINNAVALITSUSE LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKONNA 10.12.2007 KIRI NR 9-1.3/DP-07-007 “LÕUNAKESKUSE JA TARTU TEADUSPARGI LAIENDUSE DETAILPLANEERINGU KORRIGEERIMINE” .....	25

## 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 Lõunakeskuse ning Tartu Teaduspargi hoonestuse laiendamiseks, liikluskorralduse, kruntimise ja tehnovõrkudega varustatuse lahendamise 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](mailto:hvaino@statoil.com)), katastriüksuse tunnus on 79505:001:0030, krundi maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, krundi pindala on 4 784 m<sup>2</sup>)
- Ringtee tn 73 (OÜ Lõunakeskus (Jaan Lott, 742 5122, [jaan@lounakeskus.com](mailto:jaan@lounakeskus.com)), 79505:001:0031, 100% ärimaa, 9 794 m<sup>2</sup>)
- Ringtee tn 75G (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0038, 100% üldmaa, 19 590 m<sup>2</sup>)
- Ringtee tn 75 (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0039, 100% ärimaa, 23 889 m<sup>2</sup>)
- Ringtee tn 75H (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0040, 100% ärimaa, 6 763 m<sup>2</sup>)
- Ringtee tn 75A (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0041, ärimaa ja üldmaa, 22 955 m<sup>2</sup>)
- Ringtee tn 73A (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0042, 100% transpordimaa, 24 473 m<sup>2</sup>)
- Ringtee tn 75C (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0026, 100% transpordimaa, 1 348 m<sup>2</sup>)
- Ringtee tn 73B (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0022, 100% transpordimaa, 1 174 m<sup>2</sup>)
- Ringtee tn 75E (OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0025, 100% tootmismaa, 37 m<sup>2</sup>)
- Riia tn 195 (3/4 mõttelisest osast SA Tartu Teaduspark (Toomas Noorem, 746 0512, [toomas.noorem@teaduspark.ee](mailto:toomas.noorem@teaduspark.ee)) ja 1/4 mõttelisest osast OÜ Lõunakeskus, 79505:001:0002, 100% maatulundusmaa, 65 269 m<sup>2</sup>)
- 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 m<sup>2</sup>)
- Ülo (OÜ Lõunakeskus, 94901:005:1101, 100% maatulundusmaa, 5 687 m<sup>2</sup>)

- Lõuna-Paju (OÜ Lõunakeskus, 94901:005:1099, 100% maatulundusmaa, 6 496 m<sup>2</sup>)
- 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)

### **1.2. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid**

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering
- Tartu Linnavolikogu 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 Linnavolikogu 08.04.2004 otsusega nr 272 kehtestatud Ringtee 75A ja 75F kruntide detailplaneering
- Tartu Linnavolikogu 29.06.2000 otsusega nr 178 kehtestatud Ringtee ja Riia tänavatega ning Riia 195 ja 181 kruntidega piiratud ala detailplaneering
- Tartu Linnavolikogu 7.12.2000 otsusega nr 243 kehtestatud Sihtasutuse Tartu Teaduspargi detailplaneering
- Tartu Linnavalitsuse 29.11.2005 korraldusega nr 1830 kehtestatud Riia 193A krundi ja lähiala detailplaneering
- Koostatav ja Ülenurme vallavalitsuse poolt vastu võetud Ülenurme valla üldplaneering
- Ülenurme Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 17 kehtestatud Ülenurme valla ehitusmäärus

### **1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid**

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (liitsents 170 MA, 17.12.2003) poolt koostatud digitaalne mõõdistus "Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu geodeetiline alusplaan" mõõtkavas 1:500 (töö nr S 184), mõõdistatud 30.07.2007.

### **1.4. Detailplaneeringu koostajad**

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS poolt planeerija Mihkel Lember, planeerija assistent Meelis Tapo, hüdroteoloog Urmas Uri, projekteerija 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 teenindusettevõtete maa ning kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude 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 kõrgus on 6,6 m / 2 korrust; ehitusalune pindala 3 845 m<sup>2</sup>; Ehitisregistri kood 104047593)
- Ringtee tn 75 ja Ringtee tn 75 (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 m<sup>2</sup>; 104039457)
- Ringtee tn 75H (AS Autoring autokeskus I ehitusjärjekord; muu kaubandushoone või kauplus; 9,6 m / 1 korrust; 2 559,3 m<sup>2</sup>; 120282895)
- Jaagu/Ringtee 69 (Ehitus Service kaupluse laiendus; kauplus, mis ei ole toidukauplus; 8,6 m / 1-2 korrust, 6 225,6 m<sup>2</sup>, 120250755)

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

Planeeringualale pääseb Ringtee tänavalt ringristmiku kaudu, mis asub Statoili tankla kõrval (hoone aadressiga Ringtee 71) ning Riia ringi juurest lähtuva Uno-X tanklast (hoone aadressiga Ringtee tn 75D) 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 – kahkjäs 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 parklasise tee ääres, pärnad Lõunakeskuse jäähalli parkla ääres, lisaks leidub kohati hekiridasid. Rohkemat 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);
- 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)

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

### 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala külgneb kirdest Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee (Tartu linna piires Ringtee tänav) ja kagust Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee (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. Planeeringualapiirist ca. 50 m kaugusele idasse jääv maanteed ühendav ringristmik on üks olulisemaid Tartu linna liiklusvoolu reguleerijaid. Osaliselt planeeringuala läbib Ringtee tänav on vaadeldavas lõigus nelja sõidureaga (kaks rada kummaski suunas). Planeeringuala piiridest ca. 250 m kaugusele jääv Riia tänav on kaherealine (kummaski suunas üks sõidurada). Planeeringuala põhjanurgast ca. 350 m kaugusele loodesse jääb Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaantee, liikluskoormus sellel kaherealisel maanteel on võrreldes teiste maanteedega siiski väiksem. Maanteeameti 2006. aasta andmetel oli vaadeldavates

lõikudes aasta keskmine liikluskoormus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel 14 740, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel 8 950 ning Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maanteel 5 730 sõidukit ööpäevas.

Lisaks suurtele magistraalidele paiknevad planeeringuala lääne- ja lõunaküljel kohaliku tähtsusega kruusateed, mis tagavad juurdepääsu planeeringuala vahetus läheduses asuvatele Ráni 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. 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 ringristmikku äärde paarisaja meetri ulatuses kõnniteid siiski ehitatud, samal ajal ülekäigud mitmerealistest maanteedest on endiselt reguleerimata. Jalakäijate olukorda leevendab mõnevõrra bussiliiklus. Lisaks eraldi Lõunakeskuse ees peatuvatele väikebussidele on Lõunakeskuse parklas linnaliini bussipeatus "Lõunakeskus", Riia tänava ääres "Kristalli" ja "Riia Ring" peatused ning Ringtee tänava ääres "Haigla" peatus. Lõunakeskuse külastajatest moodustavad jalakäijad ja bussiga liiklejad siiski vaid 14%.

Maastikupildis domineerivad eelkõige tehislikud pinnad (maated, parklad, suured kommertshooned) ja nende kõrval looduslikud põllu- või rohumaad. Kõrghaljastust on planeeringuala naaberaladel üpris vähe, suuremal maa-alal esineb seda vaid Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaantee ääres. Veel on hekiga ääristatud lõik Lõunakeskuse vastas paiknevast Ringtee tänavast ja üks maanteed ääristav puuderivi asub ka Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteega külgneval haljasalal. Suur osa kõrghaljastusest on koondunud eraaedadesse.

Planeeringuala lähiümbruse hoonestusstiil on küllaltki kirju ja linnaehituslikud seosed naaberaladega enamasti nõrgad. Tartu linna piirialadele, enamasti vahetult kolme maantee äärde, on koondunud valdavalt suuremõõtmelised enamasti ühe- või paarikorruselised kommerts-, tööstus- ja õppehooned. Hooned asetsevad ruumikasutuse mõttes küllaltki kompaktselt ja vaba ruum on enamasti kasutusel parkimispinnana. Teiselt poolt 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. 100 - 200 m kauguselt kirdes. Ehituslikus plaanis traditsioonilisemad Tammelinna ja Maarjamõisa aedlinnaosad paiknevad planeeringualast linnulennul ca. kilomeetri kaugusel ida pool. Umbkaudu 500 meetri kaugusele planeeringualast edelasse jääb viiekorruselitest korterelamutest koosnev Ränlinna elamurajoon.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud kaardil 3.

## 4. Planeerimissetpanek

### 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 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.

Lõunakeskuse laiendamise 6. etapiga on kavas lahendada mitmed ilmnunud kitsaskohad, eeskätt ligipääsetavuse, parkimisvõimaluste ja kaubavaliku osas. Uues hoones alustab tegevust 8 000 m<sup>2</sup> Rimi hüpermarket – esimene selle suurusjärgu toidu- ja esmatarvete kauplus Lõuna-Eestis. Lisandub mitmeid suurtel pindadel (1 200 – 2 500 m<sup>2</sup>) tegutsevaid kaubanduskontseptsioone, sealhulgas raamatu-, mänguasjade-, sporditarvete-, sisustus- ja koduelektronika kaupluseid.

### 4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga nähakse ette mitmete uute äri- ja väiketootmishoonete rajamist, mille jaoks määratakse vajalikud krundid, samuti eraldatakse maa-alad parklatele ja haljasaladele. Rajatava kogujatee jaoks on ette nähtud eraldi krundid, millest tulenevalt muudetakse olemasolevate kruntide piire Nurmise, Pärnaõie, Ringtee 69/Jaagu, Ülo, Lõuna-Paju ja Riia tn 195 maaüksustel.

Kui planeeringuala põhjaosas jäävad kruntide piirid ja maakasutuse sihtotstarbed enamjaolt endisteks, siis ala lõunaosas on muutusi rohkem. Riia tn 195 krunt jagatakse osadeks vastavalt Tartu linna ja OÜ Lõunakeskuse vahel sõlmitud lepingus toodud põhimõtetele, mille kohaselt 1/4 krundist kuulub OÜ Lõunakeskusele ning 3/4 Tartu linnale. Lisaks maa-alale, mis läheb kavandatud kogujatee alla, jagatakse Riia tn 195 kinnistu veel kolmeteistkümneks krundiks. Neist enamus on kavandatud äri- või tootmismaaadeks, kuid on ka üks sotsiaalmaa funktsiooniga krunt ja kolm transpordimaa funktsiooniga teemaa krunti. 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, mille kohaselt OÜ Lõunakeskusele kuuluvatele maadele kavandatavate hoonete lubatud korruselisus on kuni kolm (kõrgus maapinnast kuni 15 m).

Tartu linna üldplaneeringuga Riia tn 195 krundi piires Tartu Teaduspargile reserveeritud territooriumile kavandatavate hoonete suurimaks lubatud korruselisuseks on kolm kuni kaheksa (kõrgus maapinnast



kuni 35 m), OÜ Lõunakeskusele kuuluvale maa-alale kavandatavad hooned on ette nähtud ühe- kuni kaheksakorruselistena.

Riia tn 195 krundi piires on planeeringuga näidatud põhimõtteline krundijaotus, hoonestusalade, teede, parklate ja haljasalade paiknemine, mis arvestab vajaliku maa-ala reserveerimisega läbivale kogujateele ning perspektiivsele ühendusele alast lääne poole jääva kohaliku tähtsusega Eerika - Räni teega (teederegistris tee nr.9490162), ülejäänud krunt on jaotatud 1/4 ja 3/4 suurusteks osadeks, mis omakorda veel eraldi väiksemateks kruntideks jagatud. Planeering näeb ette arhitektuurse töötoa korraldamise sisulisemalt läbitöötatud ruumilis-mahulise lahendi leidmiseks ala tsoneerimisel, sellest tulenevalt võib planeeringus näidatud ehitusõigust muuta, arvestades lisaks eelmainitud põhimõtetele vajadusega tagada kergliiklejate läbipääs puhkevõimalusi avardava hoonetevahelise park-promenaadi kaudu.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on antud planeeringu põhikaardil krundi ehitusõiguse tabelis (kaart 4). Planeeringulahendust illustreerivad arhitekti nägemusena kolmemõõtmelised vaated (detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised).

#### **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. Tänavade maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuala liikluskorralduse koostamise aluseks on 2006. a inseneribüroo Stratum poolt koostatud Lõunakeskuse liiklusprognoos ning Tinter Projekt OÜ poolt koostatavad Lõunakeskuse ühenduse kogujate 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.

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

Uue liikluslahenduse tuiksooneks on planeeringuala ümbritsev kogujatee. 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 ringteele olemasolevalt maanteelõigult. Ringteelt 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 projekteeritava Riia ja Aardla tänavate ringristmikuni. Kogujatee eesmärk on võimaldada transiitliikluse möödapääs Lõunakeskuse territooriumist, vähendada liikluskorraldust kaubanduskeskuse territooriumil ning muuta seeläbi ala kergliiklejatele turvalisemaks.

Põhjapoolselt ringristmikult lähtuvad ärihoonete ja parklate vahele mitmed kogujatänavad, neist peamine uus teetrajektor kulgeb lõuna suunas varasema 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 tänav planeeringuala lääne ja lõuna külge 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 manööverdamist. Kirjeldatud ristmikult on ette nähtud 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 põhimaanteelt ning tagades ühtlasi parema juurdepääsu Räni küla elanikele.

Lisaks näeb planeering ette perspektiivse võimalusena kohaliku tähtsusega Eerika–Räni teele veel teisegi planeeritud kogujateelt lähtuva läbimurde. Perspektiivne ühendustee on kavandatud planeeringuala edelanurka vahetult peamise kogujatee käänukoha kõrvale. Nimetatud läbipääs on kavandatud pikema perspektiivi vajadust silmas pidades (planeeringualast lõuna poole jääva Räni küla elamualade eeldatav laienemine tulevikus), mistõttu käesolev planeering ei kavanda teetrajektoori Nurme kinnistule, see lahendatakse vajaduse tekkimisel maaomaniku ning Ülenurme Vallavalitsuse vahelise kokkuleppena. Esiolgu ei liideta võimaliku ühendustee alla jäävat maa-ala kogujatee krundiga (positsioon 15), vaid moodustatakse selle jaoks eraldi krunt (positsioon 11). Nii jäetakse planeeringuga juhul, kui ühendustee väljaehitamine ei realiseeru, võimalus ühendada krunt mõne teise naabermaaüksusega ja vastupidi, kui tee siiski ehitatakse, säilib võimalus liita see kogujatee krundiga.

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, v.a lõigus, mis jääb hoonest aadressiga Jaagu/Ringtee 69 (Bauhof) läände, kuivõrd perspektiivis on tegu kogujatee ja kaubanduspinna tagakülje vahelise transpordi- ja laadimistsooniga, kuhu jalakäijate sattumine on ebasoovitav. 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 komplektselt terviku moodustaksid.

Ühissõidukitele on ette nähtud säilitada peatuskoht Ringtee tänavaga paralleelse kogujatänavaga ääres ning täiendavalt on planeeritud kahepoolne peatuskoht planeeringuala lõunaosa läbivale kogujateele.

Planeeringu algatamise eelselt on planeeringuala Lõunakeskuse territooriumil ca. 1 000 parkimiskohta. Eesti Standardi (EVS 843:2003) "Linatänavad" parkimisnormatiivide järgi on äärelinna kavandatava uue kaubanduspinna minimaalseks parkimiskohtade arvuks lähtudes juurdeehitise eeldatavast brutopindalast  $27\,760\text{ m}^2 \times 1/50 = 555$  kohta. Tulenevalt kaubanduskeskuse toimimise kogemusest jääb aeg-ajalt parkimiskohti puudu, kui lahendada parkimine normide järgi, seetõttu saab planeeringulahenduse kohaselt uusi parkimiskohti olema veidi rohkem, ca. 580. 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 parkla loob alale 140 lisakohta. Parkla juurdepääs lahendatakse parkla põhjaküljel asuvalt sisetänavalt. Kahetasandilise parkla rajamise korral tuleb jälgida, et kavandatav juurdeehitise sobituks ehitusstiililt külgnevate hoonetega ning selle rajamine on eelduseks Lõunakeskuse laienduse kasutusloale.

Riia tn 195 kinnistu jagamisel tekkivatel kruntidel on parkimine ette nähtud iga vastava krundi piires.

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 6 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.

Tartu Teaduspargi äri ja väiketootmishoonete kohta (arvestades maksimaalse võimaliku brutopindalaga) näeb parkimisnormatiiv minimaalselt ette:

- kuni kolmekorruseliste jaoks (positsioonid 6 ja 7)  $4\,500\text{ m}^2 \times 1/80 =$  kuni 56 parkimiskohta;
- kuni kuuekorruseliste jaoks (positsioonid 2 ja 3)  $9\,000\text{ m}^2 \times 1/80 =$  kuni 113 parkimiskohta;
- kuni kaheksakorruseliste jaoks (positsioonid 4 ja 5)  $12\,000\text{ m}^2 \times 1/80 =$  kuni 150 parkimiskohta.

Teaduspargi territooriumile planeeritav lasteaed või muu analoogne sotsiaalmaa funktsiooniga krunt (positsioon 1) vajab parkimisnormatiivi järgi minimaalselt  $1\,500\text{ m}^2 \times 1/200 = 8$  parkimiskohta. Planeering näeb ette 10 kohta.

OÜ Lõunakeskuse äri ja väiketootmishoonete kohta (arvestades maksimaalse võimaliku brutopindalaga) näeb parkimisnormatiiv minimaalselt ette:

- positsioonile 8 kavandatud kuni kaheksakorruselise hotelli/ärihoone jaoks  $8\,000\text{ m}^2 \times 1/100 =$  kuni 80 parkimiskohta.
- positsioon 9 planeeritava kuni kolmekorruselise väiketootmishoone jaoks  $3\,000\text{ m}^2 \times 1/80 =$  kuni 38 parkimiskohta.
- positsioonile 10 rajatava kuni kaheksakorruselise ärihoone jaoks  $8\,000\text{ m}^2 \times 1/80 = 100$  parkimiskohta.

Lähtuvalt mitmekorruseliste hoonete projekteeritavast tegelikust brutopinnast ja sellest tulenevalt normatiivsest parkimisvajadusest on tarvilik lisaks maapealsele parkimisele kasutada maa-aluseid või hoonesiseseid parklaid.

Üheks oluliseks Tartu Teaduspargi territooriumi liikluselemendiks on teaduspargi hoonete vahelise promenaadi ja kogujatee ristmiku äärde kavandatud mõlemasuunaline linnaliini bussipeatus.

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. Jäähallist lääne poole jäävad noored pärnad istutatakse ümber uutesse asukohtadesse planeeringualal.

Ringtee tänava rekonstrueerimisprojektist tulenevalt kuulub ehitustööde käigus likvideerimisele suur tammepuu ja noored tänavaäärsed pärnad, viimased istutatakse samuti võimaluse korral ümber.

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 ja parklateede vahel.

Lõunakeskuse territooriumi ulatuses on uued rajatavad parklad suures osas liigendatud haljasribadega, kavandatud on üle 500 puu või põõsa istutamine ja arvestatava hulga uute haljaspindade rajamine. Lisaks säilib peamiselt planeeringuala piiridel olemasoleva kõrghaljastusena ca. 100 puud.

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 üle 950 puu ja põõsa ning esitatud soovituslike haljaspindade asukohad.

Planeeringuala suuremate haljasalade puhul (näiteks kruntidel positsiooniga 1, 3 ja 24) peab kõrghaljastuse täiskasvanud isendite võrade projektsioon moodustama vähemalt 20% haljasala pindalast.

Tartu Teaduspargi maa-ala kohta tuleb koostada ühtne haljastusprojekt, soovitatav on projektiga lahendada ka Lõunakeskuse territooriumi haljastus, kasutades seda ühe võimalusena küllalt suurt ja raskesti hoomatavat ala visuaalselt tsoneerida.

Vastavalt planeeringu lähteülesandele peab kruntide haljastuse osakaal moodustama vähemalt 20 % krundipindalast. 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. 60 000 m<sup>2</sup> haljastust, see moodustab maa-alast ca. 23 %. Lisaks on üks parkla lahendatud murukivi sillutisega (ligikaudu 2 000 m<sup>2</sup>). Haljastatav pindala võib vähesel määral muutuda, sõltuvalt täpsetest hoonete ehitusalustest pindalatest ning parklate ja teede ehituspõhimõtetest.

Sademevee akumulatsiooniks nähakse planeeringuala loodeküljele ette asukoht pikliku tiigi rajamiseks, sinna juhitakse parklatelt, sh murukivi sillutisega parklast ja muudelt kõvakattega pindadelt kogutav sademevesi, mida vastavalt vajadusele eelnevalt õli-liivapüüduris puhastatakse. Tiigis vesi

osaliselt aurub ja imbub maasse, perspektiivis juhitakse tiigist üleliigne vesi ära Ringtee tänava äärde rajatava sademeveekollektori abil.

Planeeringuala lõunaosas, enamasti Teaduspargile kuuluvale territooriumile, on kavandatud rühm eeskätt dekoratiivse väärtusega väikeseid veekogusid, mida saab samuti liigvee kogumiseks kasutada. Mõnevõrra suurem tiik on ette nähtud positsioonile 1.

#### **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 eelpool nimetatud tuleohutusnõuetele 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 kas tulemüüri või tuletõkkeseintega eraldatud.

#### **4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise 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 jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu. Parklates tekkiv reovesi tuleb puhastada

#### **4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Ehitatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ja olemasolevat miljööd arvestav. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb enne suure ühiskondliku tähtsusega või suurema kui 1 200 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga või seitsme- ja enamkorruseliste hoonete projekteerimist ja ehitamist parima lahenduse saamiseks reeglina korraldada kohustuslik arhitektuurivõistlus. Antud planeeringu raames tehakse ettepanek Lõunakeskuse laienduse puhul erandkorras taotluse alusel arhitektuurivõistlusest loobuda, Tartu Teaduspargi alade puhul jääb aga üldplaneeringu nõue kehtima.

Lõunakeskuse parklatesse viivate sissesõiduteede äärde on kahes kohas planeeritud reklaamtahvlid. Reklaamstendide asukohad on valitud selliselt, et need jääks väljapoole maanteed kaitsevööndeid ning piisavalt avatud vaadetega asukohtadesse, et mitte häirida liiklust. Muud tehnilis-kunstilised aspektid lahendatakse projekteerimise etapis. Reklaamstendide kahte gruppi koondamise eesmärk on vähendada infomüra ja puhastada kaubanduskeskuste fassaadid, millega muutub kaubanduspargi territoorium korrastamist ja väheneb alal orienteerumist segavate objektide hulk.

Arhitektuurinõuded planeeringuala ehitiste välisviimistlusele on toodud põhikaardil (kaart 4) asuvas tabelis (arhitektuurinõuded ehitistele).

#### **4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringualal on olemas hoonete ümbruse (parklate ja tänavate) valgustus, uutele ehitusaladele on kavandatud täiendavalt välisvalgustust. Päevasel 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.

#### **4.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks planeeritud kõrgepinge maakaablitele.

#### **4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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

#### **4.13. Planeeringu elluviimise võimalused**

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Põhikaardil (kaart 4) näidatud planeeringuala siseste tänavate perspektiivsed liitumised olemasolevate maanteedega on näidatud mitmeetapiliselt ning sõltuvad maanteedekonstruktsioonide rekonstrueerimisest.

Kahetasandilise parkla väljaehitamine on eelduseks Lõunakeskuse hoone laienduse kasutusloa saamiseks.

Planeeringu koostamise aegsete kõrgepinge õhuliinide kaitsevööndisse hoonete ehitamise eelduseks on õhuliinide demonteerimine ja vajadusel maakaablisse panemine.

## **5. Kaardid ja planeeringut illustreerivad materjalid**