



Hea planeeringuala naaber

17.02.2025 nr 9-3.2/DP-13-009

**Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide  
detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine**

Lääneringtee 39 krundi omanik on esitanud taotluse tunnistada kehtetuks Tartu Linnavolikogu 12.11.2015. a otsusega nr 268 kehtestatud [Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneering](#) hoonestusala 6 suurima lubatud absoluutkõrguse ning planeeringulahenduse elluviimise etapi 3 osas, kuna ei soovita realiseerida kahekorruselist parkimismaja.

Detailplaneering koostati eesmärgiga parandada Lõunakeskuse kaubanduspargi liiklus- ja parkimiskorraldust, rekonstrueerida ja kaasajastada peahoone vanim osa ning määrata ehitusõigus uutele meelelahutus-, kaubandus- ja teeninduspindadele.

Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi asub Lääneringtee 39 krunt Ränlinna asumis arhitektuuriüksuses RL3, millega seatakse eesmärgiks Lõunakeskuse, kui regionaalse tähtsusega vabaaja- ja kaubanduskeskuse jätkuv areng, rikastades ala erinevate toetavate otstarvetega (n. ärieesmärgil kasutatavad kool, veekeskus jms.) pidades oluliseks kõrge kvaliteediga avaliku linnaruumi kujundamist, jalakäijate mugavat ja turvalist liikumist, universaalsidaini põhimõtteid ja kliima soojenemisega kaasnevate negatiivsete mõjude leevendamist.

Üldplaneeringuga on kogu alale määratud ärihoone maa juhtotstarve. Lisaks traditsioonilisele kaubanduskeskusele on soovitud toetavate otstarvete nagu toitlustus-, majutushoonete ja ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus- ja teadushoonete, spordihoonete jmt kavandamine ja arenemine. Hoonete laiendamisel ja uute lahushoonete kavandamisel tuleb analüüsida, milliseid muudatusi toob kaasa maa-ala täiendav hoonestamine liiklusele, haljastuse osakaalule jne ning leida vastavad lahendused/negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Maa-ala peab olema lahendatud selliselt, et kogu alal oleks tagatud kõigi liiklejagruppide turvaline ja sujuv liikumine ning kogu keskuse erinevate lahushoonete terviklik parkimine ja kruntide haljastamine üldplaneeringu nõudeid silmas pidades. Hoonete laiendamise või uute hoonete kavandamisel tuleb projekti mahus anda iseseisev välisruumi kujundamist, haljastust ja jalakäigusuundi käsitlev projekt.

Vastavalt § 140 lg 1 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima; 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Vastavalt § 140 lg 2 võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Krundi omanik soovib laiendada Lääneringtee tn 39 olemasolevat hoonet hoonestusalas 6. Rajada soovitakse kogupere meelelahutuskeskus, mis eeldab kasutusotstarbest tulenevalt kõrgemat korrust kui planeeringuga kavandatud parkimismaja. Kavandatava juurdeehituse ehitisealuseks pinnaks soovitakse kuni 4000 m<sup>2</sup>, sellest ca 2800 m<sup>2</sup> absoluutkõrgusega 89.00 millele lisandub kuni 1200 m<sup>2</sup> kald-haljakuga kaetud ühekorruseline parkla.

Uus, 2-korruseline hooneosa soovitakse rajada kehtiva detailplaneeringu kohasele hoonestusalale arvestades planeeringuga määratud suurimat lubatud ehitisealust pinda ja korruselisust, kuid detailplaneeringust erinevalt soovitakse suurendada hoonestusala 6 absoluutkõrgust ja mitte rajada kahekorruselist parkimismaja ehk mitte realiseerida selles osas planeeringu elluviimise etappi 3.

Linnavalitsuse hinnangul on võimalik loobuda detailplaneeringu elluviimisest hoonestusalale 6 määratud absoluutkõrguse ja kahekorruselise parkimismaja osas, kuna laiendus soovitakse siduda kaubanduskeskuse põhimahuga nii funktsionaalselt kui arhitektuurselt, siis tervikliku lahenduse saavutamiseks on võimalik kaaluda laiendatava osa tõstmist absoluutkõrguseni 89.00. Samuti jääb taotletud kõrgus detailplaneeringuga määratud Pos 1 suurima lubatud absoluutkõrguse sisse ja hoonestusalal 6 säilivad ehitusõiguse näitajad muus osas.

Detailplaneering võimaldab liikluslahendust muuta vastavalt kavandatavale/planeeritud hoonestusele. Kogumina on hinnatud parkimismaja vajadust planeeringu terviklahenduse kontekstis. Hindamise tulemused kinnitavad, et parklakohti on juba täna rohkem kui standard ette näeb, st normatiivne parkimiskohtade arv on tagatud ka siis kui kahekorruselise parkla asemele jääb üks parkimiskorrus.

Linnavalitsuse hinnangul on kavandatav maht linnaehituslikult sobiv ja kooskõlas nii detailplaneeringuga krundile Pos 1 määratud üldiste näitajate osas kui ka Tartu linna üldplaneeringuga. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine hoonestusala 6 suurima lubatud absoluutkõrguse ning planeeringulahenduse elluviimise etapi 3, mitte rajada kahekorruselist parkimismaja, osas ei takista detailplaneeringu elluviimist ülejäänud osas ega oma negatiivseid mõjusid.

Osakond on ette valmistanud eelnõu kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks. Eelnõuga on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Planeeringute register > Liik: Detailplaneeringud > Seisund: Kehtivad > DP-13-009 Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneering > DP13009\_Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneering EELNÕU). Otselink: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-13-009>

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks puudutatud isikutele. Kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Palume esimesel võimalusel teavitada arvamuse avaldamise soovist või sellest loobumisest. Vastavalt seadusele saab avaldada eelnõu osas arvamust hiljemalt 30 päeva jooksul.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kertu Vuks  
Juhataja

Johanna Kasearu  
503 5239 Johanna.Kasearu@tartu.ee