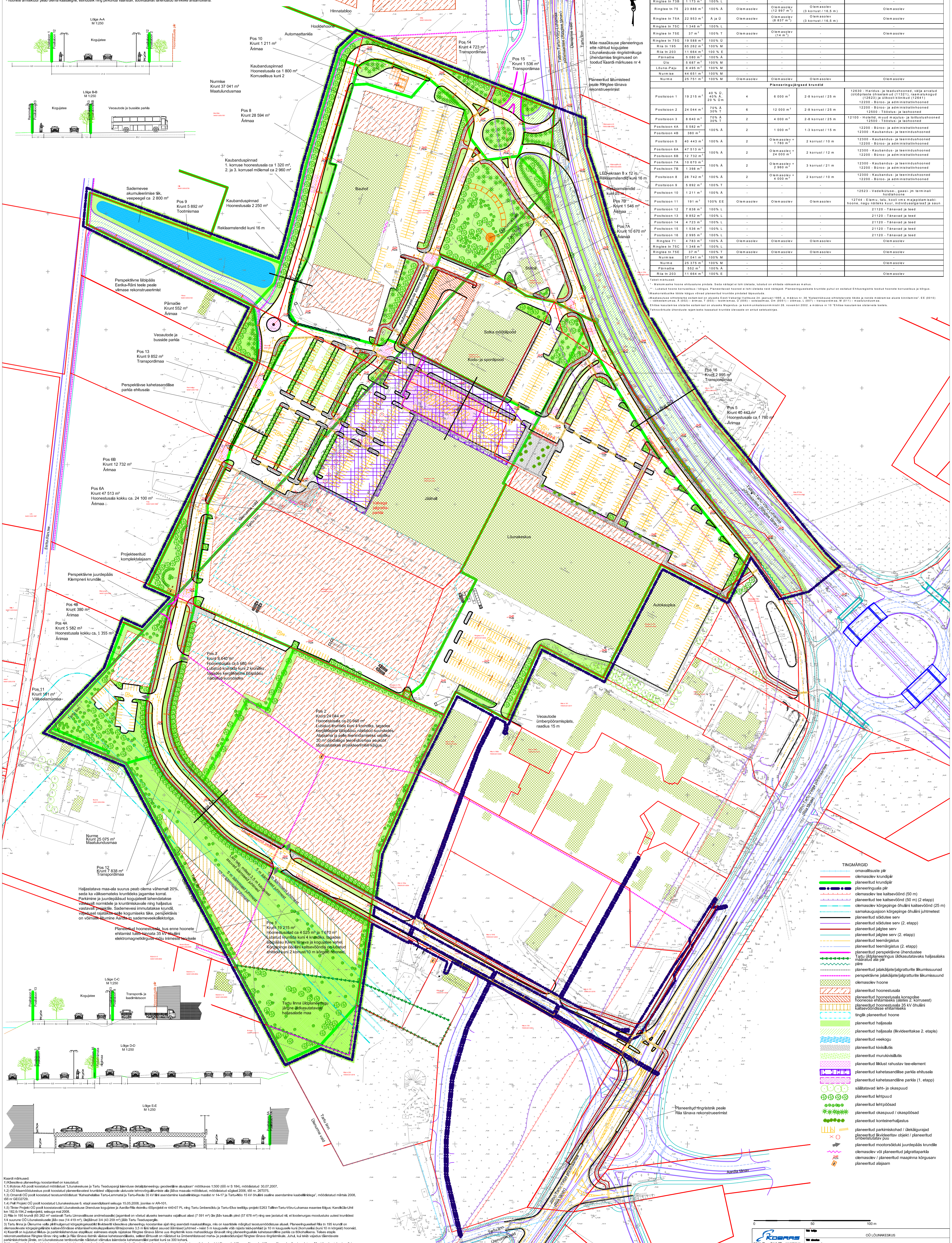
Arhitektuurinõuded ehitistele *

Hoonete katusetüüp ja kalle kraadides	Lamekatused või madalad kald/viilkatused, 0-15°.
Hoonete katusekate	Rullmaterjalid, plekkmaterjalid.
Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: puitmaterjalid (välja arvatud ümarpalk), kivimaterjalid, krohv, metall, klaas.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata.
Avatäited	Määratakse projektiga.
Piirded	Maksimaalselt 2 m kõrgune võrktara (piiratavatel müügiplatsidel vastavalt projektile) või haljaspiirded.
Hoonete ±0.00 absoluutkõrgus (m)	Määratakse projektiga.

* - hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, esinduslik ning piirkonda vääristav, soovitatavalt lahendatud terviklike ansamblitena.



Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Krundi pindala	Maa-kasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil / korterite suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala *	Hoonete lubatud kõrgus (korruselisus / räästa ja katuseharja suhteline kõrgus meetrites) **	Ehitise kasutamise otstarve
Planeeringueelsed krundid						
Jaagu/Ringtee 69	40 044 m²	100% M	Olemasolev	Olemasolev (6 730 m²)	Olemasolev (2 korrust / 8,6 m)	Olemasolev
Ringtee 71	4 783 m²	100% Ä	Olemasolev	Olemasolev (315 m²)	Olemasolev (2 korrus / 6,2 m)	Olemasolev
Ringtee tn 73	9 793 m²	100% Ä	Olemasolev	Olemasolev (3 937 m²)	Olemasolev (2 korrust / 6,6 m)	Olemasolev
Ringtee tn 73A	24 470m²	100% L	-	-	-	-
Ringtee tn 73B	1 173 m²	100% L	-	-	-	-
Ringtee tn 75	23 886 m²	100% Ä	Olemasolev	Olemasolev (12 997 m²)	Olemasolev (3 korrust / 16,5 m)	Olemasolev
Ringtee tn 75A	22 953 m²	Ä ja Ü	Olemasolev	Olemasolev (8 837 m²)	Olemasolev (3 korrust / 16,5 m)	Olemasolev
Ringtee tn 75C	1 348 m²	100% L	-	-	-	-
Ringtee tn 75E	37 m²	100% T	Olemasolev	Olemasolev (14 m²)	-	Olemasolev
Ringtee tn 75G	19 588 m²	100% Ü	-	-	-	-
Riia tn 195	65 262 m²	100% M	-	-	-	-
Riia tn 203	11 664 m²	100 % E	-	-	-	-
Pärnaõie	5 080 m²	100% Ä	-	-	-	-
Ülo	5 687 m²	100% M	-	-	-	-
Lõuna-Paju	6 495 m²	100% M	-	-	-	-
Nurmise	44 651 m²	100% M	-	-	-	-
Nurme	25 751 m²	100% M	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev
Planeeringujärgsed krundid						
Positsioon 1	19 215 m²	40 % Ü, 40% Ä, 20 % Üm	4	6 000 m²	2-8 korrust / 25 m	12630 - Haridus- ja teadushooned, välja arvatud (üli)õpilaste ühiselamud (11321), raamatukogud (12623) ja ülikooli kliinikud (12641) 12200 - Büroo- ja administratiivhooned
Positsioon 2	24 044 m²	70% Ä 30% T	6	12 000 m²	2-8 korrust / 25 m	12200 - Büroo- ja administratiivhooned 12500 - Tööstus- ja laohooned
Positsioon 3	8 640 m²	70% Ä 30% T	2	4 000 m²	2-8 korrust / 25 m	12100 - Hotellid, muud majutus- ja toitlustushooned 12500 - Tööstus- ja laohooned
Positsioon 4A	5 582 m²	100% Ä	2	1 000 m²	1-3 korrust / 15 m	12200 - Büroo- ja administratiivhooned 12300 - Kaubandus- ja teenindushooned
Positsioon 4B	380 m²					
Positsioon 5	40 443 m²	100% Ä	2	Olemasolev + 1 780 m²	2 korrust / 10 m	12300 - Kaubandus- ja teenindushooned 12200 - Büroo- ja administratiivhooned
Positsioon 6A	47 513 m²	100% Ä	2	Olemasolev + 24 000 m²	2 korrust / 12 m	12300 - Kaubandus- ja teenindushooned 12200 - Büroo- ja administratiivhooned
Positsioon 6B	12 732 m²					
Positsioon 7A	10 670 m²	100% Ä	2	Olemasolev + 2 960 m²	3 korrust / 21 m	12300 - Kaubandus- ja teenindushooned 12200 - Büroo- ja administratiivhooned
Positsioon 7B	1 398 m²					
Positsioon 8	28 742 m²	100% Ä	2	Olemasolev + 4 000 m²	2 korrust / 10 m	12300 - Kaubandus- ja teenindushooned 12200 - Büroo- ja administratiivhooned
Positsioon 9	5 892 m²	100% T	-	-	-	-
Positsioon 10	1 211 m²	100% Ä	-	-	-	12523 - Vedelkütuse-, gaasi- jm terminali hoidlahoone
Positsioon 11	191 m²	100% EE	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev	12744 - Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun
Positsioon 12	7 838 m²	100% L				21120 - Tänavad ja teed
Positsioon 13	9 852 m²	100% L	-	-	-	21120 - Tänavad ja teed
Positsioon 14	4 723 m²	100% L	-	-	-	21120 - Tänavad ja teed
Positsioon 15	1 536 m²	100% L	-	-	-	21120 - Tänavad ja teed
Positsioon 16	2 995 m²	100% L	-	-	-	21120 - Tänavad ja teed
Ringtee 71	4 783 m²	100% Ä	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev
Ringtee tn 75C	1 348 m²	100% L	-	-	-	-
Ringtee tn 75E	37 m²	100% T	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev
Nurmise	37 041 m²	100% M	-	-	-	-
Nurme	25 375 m²	100% M	-	-	-	Olemasolev
Pärnaõie	552 m²	100% Ä	-	-	-	-
Riia tn 203	11 664 m²	100% E	-	-	-	Olemasolev

Tabeli märkused:
* - Maksimaalne hoone ehitusalune pindala. Seda näitajat ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.
** - Lubatud hoone korruselisus / kõrgus. Planeeritavad hooned ei tohi ületada neid näitajaid. Planeeringueelsete kruntide puhul on esitatud Ehitusregistris toodud hoonete korruselisus ja kõrgus.
Maakorralduslike tööde käigus võivad planeeritud kruntide pindalad täpsustuda.
Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine". EE (0010) – väikeelamumaa, Ä (002) – ärimaa, T (003) – tootmismaa, Ü (005) – sotsiaalmaa, Üm (0051) – üldmaa, L (007) – transpordimaa, M (011) – maatulundusmaa.
Ehitise kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu.
Tehnovõrkude ühenduste rajamiseks kaasatud kruntide ülevaade on antud seletuskirjas.

TINGMÄRGID

- omavalitsuste piir
- olemasolev krundipiir
- planeeritud krundipiir
- planeeringuala piir
- olemasolev tee kaitsevöönd (50 m)
- planeeritud tee kaitsevöönd (50 m) (2 etapp)
- olemasolev kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd (25 m)
- samakaugusjoon kõrgepinge õhuliini juhtmetest
- planeeritud sõidutee serv
- planeeritud sõidutee serv (2. etapp)
- planeeritud jalgtee serv
- planeeritud jalgtee serv (2. etapp)
- planeeritud teemärgistus
- planeeritud teemärgistus (2. etapp)
- planeeritud perspektiivne ühendustee
- Tartu üldplaneeringus üldkasutatavaks haljasalaks määratud ala piir
- piire
- planeeritud jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad
- perspektiivne jalakäijate/jalgratturite liikumissuund
- olemasolev hoone
- planeeritud hoonestusala
- planeeritud hoonestusala konsoolse hooneosa ehitamiseks (alates 2. korrusest)
- planeeritud hoonestusala 35 kV õhuliini kaitsevööndisse ehitamiseks
- tinglik planeeritud hoone
- planeeritud haljasala
- planeeritud haljasala (likvideeritakse 2. etapis)
- planeeritud veekogu
- planeeritud kivisillutis
- planeeritud murukivisillutis
- planeeritud liiklust rahustav tee-element
- planeeritud kahetasandilise parkla ehitusala
- planeeritud kahetasandiline parkla (1. etapp)
- säilitatavad leht- ja okaspuud
- planeeritud lehtpuud
- planeeritud lehtpõõsad
- planeeritud okaspuud / okaspõõsad
- planeeritud konteinerhaljastus
- planeeritud parkimiskohad / ülekäigurajad
- planeeritud likvideeritav objekt / planeeritud ümberistutatav puu
- planeeritud mootorsõiduki juurdepääs krundile
- olemasolev või planeeritud jalgrattaparkla
- olemasolev / planeeritud maapinna kõrgusarv (74,00 / 73,75)
- planeeritud alajaam

Kaardi märkused:
1) Käesoleva planeeringu koostamisel on kasutatud:
1.1) Kobras AS poolt koostatud mõõdistust "Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu geodeetiline alusplaan" mõõtkavas 1:500 (töö nr S 184), mõõdistatud 30.07.2007.
1.2) OÜ Maamõõdukeskus poolt koostatud planeeritavatest kruntidest väljapoole ulatuvate tehnovõrguliitumiste alla jääva maa-ala mõõdistust, mõõdistatud sügisel 2006, töö nr. 26T075.
1.3) Omandi OÜ poolt koostatud teostusmõõdistust "Kaheahelalise Tartu-Lemmatsi ja Tartu-Reola 35 kV liini asendamine kaabelliinidega mastist nr 14-17 ja Tartu-Nõo 15 kV õhuliini osaline asendamine kaabelliinidega", mõõdistatud märtsis 2008, töö nr GEO2729.
1.4) Pell Projekt OÜ poolt koostatud Lõunakeskuse 6. etapi asendiplaani seisuga 15.05.2008, joonise nr AR-101.
1.5) Tinter Projekt OÜ poolt koostatavaid Lõunakeskuse ühenduse kogujatee ja Aardla-Riia ristmiku tööprojekti 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 eelprojekti, seisuga mai 2008.
2) Riia tn 195 krundi (65 262 m² vastavalt Tartu Linnavalitsuse andmebaasile) jagamisel on võetud aluseks teemaaks vajalikust alast (7 591 m²) üle jääv kasulik pind (57 678 m²) ning see jaotatud nii, et loodenurgas moodustuks uutest kruntidest 1/4 suurune OÜ Lõunakeskusele jääv osa (14 419 m²), ülejäänud 3/4 (43 259 m²) jääb Tartu Teaduspargile.
3) Tartu linna ja Ülenurme valla piiril kulgenud kõrgepingekaablid likvideeriti käesoleva planeeringu koostamise ajal ning asendati maakaablitega, mis on kaartidele märgitud teostusmõõdistuse alusel. Planeeringueelsel Riia tn 195 krundil on olemasolevate kõrgepingeliinide kaitsevööndisse ehitamisel kokkuleppeliseks lähtejooneks 3,5 m liini teljest asuvad äärmised juhtmed - neist 5 m kaugusele võib rajada teid-parklaid ja 10 m kaugusele kuni 2korruselisi (kuni 10 m kõrgeid) hooneid.
4) Kaardil on kujutatud liiklus- ja parkimislahenduse etapilisus: esimeses etapis rajatakse Ringtee tänava äärne uus ringristmik koos mahasõiduga tänavalt ning planeeringualale kahetasandiline parkla ca 80kohalisena. Teises etapis rekonstrueeritakse Ringtee tänav ning selle ja Riia tänava ristmik viiakse kahetasandiliseks, sellest lähtuvalt on näidatud ka ümberehitatavad maha- ja pealesõidurajad Ringtee tänava ringristmikule. Juhul, kui tekib vajadus täiendavate parkimiskohtade järele, on Lõunakeskuse territooriumile näidatud võimalus laiendada kahetasandilist parklat kuni ca 300 kohani.
5) Krundilt positsiooniga 14, kuhu on kavandatud kogujatee ringristmik, on reserveeritud võimalus iseseisva kogujatee suubumiseks positsiooniga 14 külgnevale Mäe maaüksusele. Mäe maaüksusele viiva kogujatee väljaehitamine toimub selleks huvitatud isiku (eelduslikult Mäe maaüksuse omanik) finantseerimisel ja eeldusel, et: 5.1) Mäe maaüksuse planeeringu liikluslahenduses arvestatakse prognoositavat liikluskoormust ja planeeringu liikluslahenduses on kavandatud täiendavad liiklusvoogude ühendusvõimalused Ringtee tänavaga ja Viljandi maanteega, ning 5.2) OÜ Lõunakeskuse ja Mäe kinnistu omaniku vahel on sõlmitud positsioonile 14 kavandatava ringristmiku ja sellega seotud kogujateede kasutuskorra kokkulepe ning seatud kinnistusraamatusse vastavad servituudid.
6) Kaardi loetavuse huvides on planeeringuala põhiosa piir nihutatud 3 m väljapoole selle tegelikust asukohast. Tehnovõrkude ühenduste lahendamiseks planeeringusse kaasatud maa-ala on näidatud selle tegelikes piirides.
7) Käesoleva detailplaneeringu kaardid ja seletuskiri on planeeringu lahutamatud osad.

0 — 50 — 100 m

KOBRAS — Kobras AS, Teguri 37b, Tartu 50107, tel. 7300 310, www.kobras.ee, kobras@kobras.ee	Töö tellija	OÜ LÕUNAKESKUS				
	Töö nimetus	LÕUNAKESKUSE JA TARTU TEADUSPARGI LAIENDUSE DETAILPLANEERING				
Planeerija Mihkel Lember; Planeerija Meelis Tapo; Kontrollis Piret Kullamaa	Juhataja Urmas Uri, urmas@kobras.ee	Kaardi nimetus: PLANEERINGU PÕHIKAART				
	Kuupäev 10.06.2008	Staadium 4	Kaardi nr 6	Mõõtkava M 1 : 1 000	Töö nr S 184	Lk 30