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 | Krundi kasutamise sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud arv krundil | 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 (1) | Olemasolev (6 713 m²) | Olemasolev (2 korrust / 8,6 m) | Olemasolev |
| Ringtee 71 | 4 783 m² | 100% Ä | Olemasolev (1) | Olemasolev (315 m²) | Olemasolev (2 korrus / 6,2 m) | Olemasolev |
| Ringtee tn 73 | 9 793 m² | 100% Ä | Olemasolev (1) | Olemasolev (3 885 m²) | Olemasolev (2 korrust / 6,6 m) | Olemasolev |
| Ringtee tn 73A | 24 470 m² | 100% L | - | - | - | - |
| Ringtee tn 73B | 1 173 m² | 100% L | - | - | - | - |
| Ringtee tn 75 | 23 886 m² | 100% Ä | Olemasolev (1) | Olemasolev (24 585 m²) *** | Olemasolev (3 korrust / 16,5 m) | Olemasolev |
| Ringtee tn 75A | 22 953 m² | Ä ja Ü | | | | |
| Ringtee tn 75C | 1 348 m² | 100% L | - | - | - | - |
| Ringtee tn 75E | 37 m² | 100% T | Olemasolev | Olemasolev (15 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 | Olemasolev (6) | Olemasolev (564 m²) | - | Olemasolev |
| 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 (5) | Olemasolev (612 m²) | Olemasolev | Olemasolev |
| **Planeeringujärgsed krundid** | | | | | | |
| Positsioon 1 | 19 215 m² | 40 % Ü, 40% Ä, 20 % Üm | 4 | 6 200 m² | 2-8 korrust / 25 m | 12630 - Haridus- ja teadushoonedd, välja arvatud (üli)õpilaste ühiselamud (11321), raamatukogud (12623) ja ülikooli kliinikud (12641)<br>12200 - Büroo- ja administratiivhooned |
| Positsioon 2 | 24 044 m² | 70% Ä 30% T | 15 **** | 8 500 m² | 2-8 korrust / 25 m | 12200 - Büroo- ja administratiivhooned<br>12500 - Tööstus- ja laohooned |
| Positsioon 3 | 8 640 m² | 70% Ä 30% T | 2 | 4 000 m² | 2-5 korrust / 15 m | 12100 - Hotellid, muud majutus- ja toitlustushooned<br>12500 - Tööstus- ja laohooned |
| Positsioon 4A | 5 582 m² | 100% Ä | 2 | 1 000 m² | 1-3 korrust / 15 m | 12200 - Büroo- ja administratiivhooned<br>12300 - Kaubandus- ja teenindushooned |
| Positsioon 4B | 380 m² | | | | | |
| Positsioon 5 | 40 443 m² | 100% Ä | 2 | 13 003 m² + 1 780 m² | 2 korrust / 10 m | 12300 - Kaubandus- ja teenindushooned<br>12200 - Büroo- ja administratiivhooned |
| Positsioon 6A | 47 513 m² | 100% Ä | 2 | 9 039 m² + 24 000 m² | 2 korrust / 12 m | 12300 - Kaubandus- ja teenindushooned<br>12200 - Büroo- ja administratiivhooned |
| Positsioon 6B | 12 732 m² | | | | | |
| Positsioon 7A | 10 670 m² | 100% Ä | 2 | 3 885 m² + 2 960 m² | 3 korrust / 21 m | 12300 - Kaubandus- ja teenindushooned<br>12200 - Büroo- ja administratiivhooned |
| Positsioon 7B | 1 546 m² | | | | | |
| Positsioon 8 | 28 594 m² | 100% Ä | 2 | 6 713 m² + 4 000 m² | 2 korrust / 10 m | 12300 - Kaubandus- ja teenindushooned<br>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 | Sellele krundile ulatuvad osaliselt Nurme kinnistu hooned | | | 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 | 1 | 315 m² | Olemasolev | Olemasolev |
| Ringtee tn 75C | 1 348 m² | 100% L | - | - | - | - |
| Ringtee tn 75E | 37 m² | 100% T | 1 | 15 m² | Olemasolev | Olemasolev |
| Nurmise | 37 041 m² | 100% M | - | - | - | - |
| Nurme | 25 375 m² | 100% M | 5 | 612 m² | Olemasolev | Olemasolev |
| Pärnaõie | 552 m² | 100% Ä | - | - | - | - |
| Riia tn 203 | 11 664 m² | 100% E | 6 | 564 m² | Olemasolev | 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, mida on vajaduse korral täpsustatud mõõdistuse andmetega.

*** - Hoone tervikpindala koos Ringtee tn 75H krundile jääva osaga. Planeeringujärgsete kruntide puhul on toodud välja igale krundile jääva hooneosa ligikaudne ulatus.

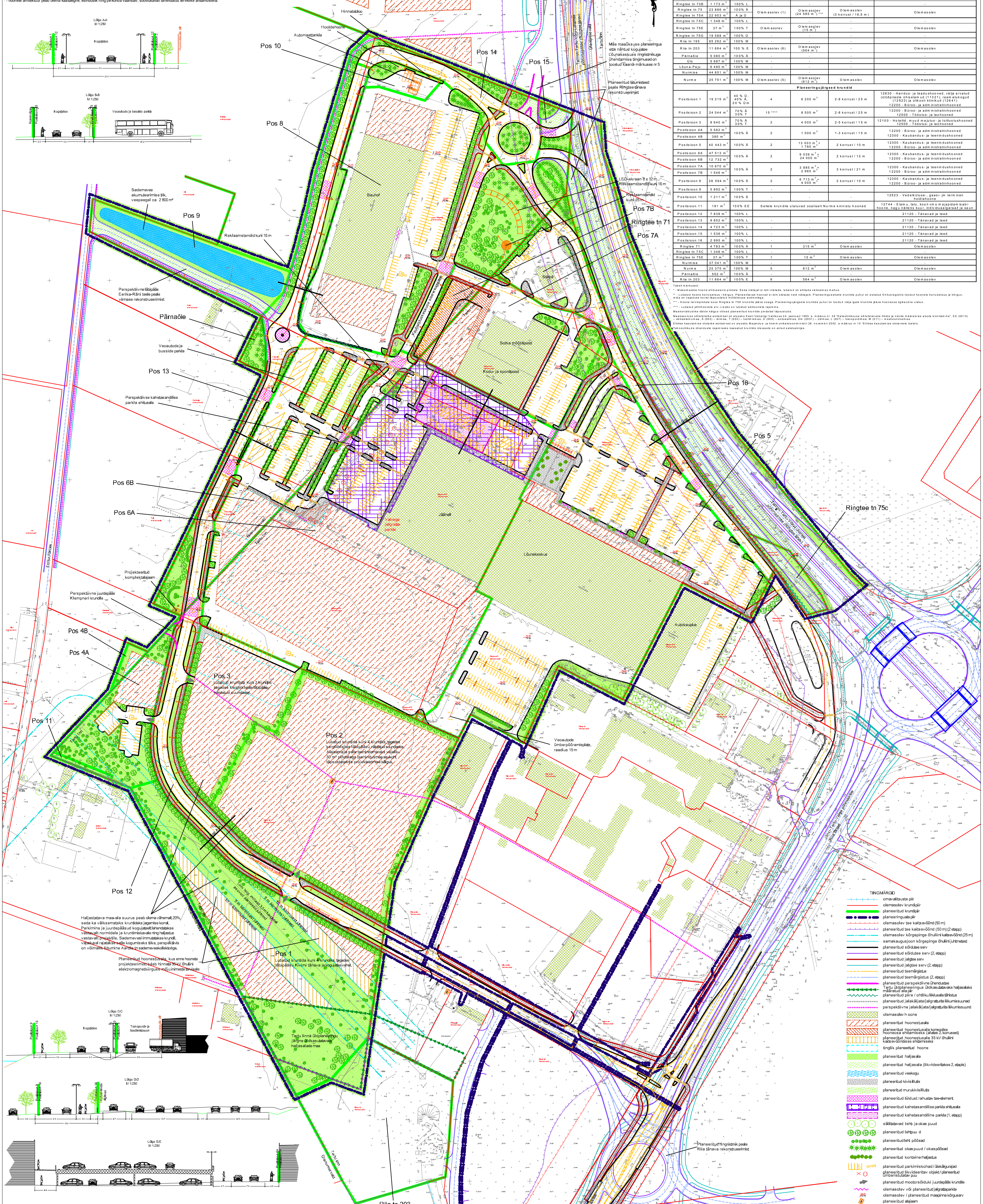
**** - Lubatud põhihoonete arv. Lisaks on lubatud abihoonete rajamine.

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.




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 tehnovõrgu liitumiste alla jääva maa-ala mõõdistust, mõõdistatud sügisel 2006, töö nr. 26T075.

1.3) Omandi OÜ poolt koostatud teostusmõõdistust "Kahe ahelalise Tartu-Lemmatsi ja Tartu-Reola 35 kV liini asendamine kaabelliiniga mastist nr 14-17 ja Tartu-Nõo 15 kV õhuliini osaline asendamine kaabelliiniga", 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 maanteelõigus: 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 moodustatakse 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 maakaabliga, 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 äärde 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 ristmikule. Juhul, kui tekib vajadus täiendavate parkimiskohtade järele, on Lõunakeskuse territooriumile näidatud võimalus laiendada kahetasandilist parklat kuni ca 300 kohani.

5) Krundil 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 positsiooniile 14 kavandatava ringristmiku ja sellega seotud kogujateede kasutuskorra kokkulepe ning seatud kinnistusraamatusse vastavad servituudid.

6) Kaardi loetavuse huvides on planeeringuala põhjapoolne 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.

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
- planeeritud piire / ohtliku liiklusala tähistus
- 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 okas puud
- planeeritud lehtpuud
- planeeritud leht põõsad
- planeeritud okas puud / okaspõõsad
- planeeritud konteinerhaljastus
- planeeritud parkimiskohad / ülekäigurajad
- planeeritud likvideeritav objekt / planeeritud ümberistutatav puu
- planeeritud mootorsõiduki juurdepääs krundile
- olemasolev või planeeritud jalgrattaparkla
- olemasolev / planeeritud maapinna kõrgusarv
- planeeritud alajaam

Kooskõlastatud
Maanteeamet
Planeeringute osakond
Jüri Kirotam
Osakonna juhataja aset.
11.09.2008 a.
tingimustel: -
/allkiri/

0 50 100 m

| | |
|---|---|
| KOBRAS<br>Kobras AS Teguri 37b www.kobras.ee<br>tel. 7300 310 Tartu 50107 kobras@kobras.ee | Töö tellija: OÜ LÕUNAKESKUS |
| | Töö nimetus: LÕUNAKESKUSE JA TARTU TEADUSPARGI LAIENDUSE DETAILPLANEERING |
| Planeerija: Mikkel Lember<br>Planeerija: Meelis Tapo<br>Kontrollis: Piret Kullamaa | Juhataja: Urmas Uri, urmas@kobras.ee · Kaardi nimetus: PLANEERINGU PÕHIKAART |
| Kuupäev: 10.06.2008 · Kaart: 4 · Kaarte: 6 | Mõõtkava: M 1:1000 · Töö nr: S 184 · Lk: 31 |