

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

28.05.2013 nr LVK-I-0172

Informatsioon linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile detailplaneeringute koostamise algatamise ettepanekutest Riia tn - Ringtee tn piirkonnas

Osakonnale on esitatud Riia ja Ringtee tänavate piirkonda järgmised detailplaneeringu algatamise taotlused:



arengualad.pdf

1. Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntide detailplaneering

Aktsiaselts Tartu KEK on esitanud taotluse Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntidele detailplaneeringu algatamiseks:

8 uut ärihoonet, korruselisis 3-10. Kavandatud brutopind on ca **28 000 m²** (säilivatel hoonetel 12 000 m², kokku 40 000 m²). Hoonete kasutusotstarbed oleksid büroohoone, kaubandushoone, teenindushoone, muu tööstushoone, muu laohoone, arhiiv.

Riia tn 132 krundil olev 5-korruseline Politsei- ja Piirivalveameti Lõuna prefektuuri büroohoone säilib ning selle hoone kasutusotstarve jääb samaks. Lisaks säilitatakse Riia tn 130 lao- ja büroohoone, ülejäänud hooned soovitakse lammutada. Parkimiskohti on kavandatud kokku ca 480. Kavas on peale planeeringu kehtestamist alustada arendustegevust etapiviisiliselt. Plaanis on alustada arendust Riia tänava äärselt alast ja Riia 130 lähialadelt. Kuna hooned on iseseisvad üksikhooned, siis on lihtne arendada hoonete kaupa vastavalt turunõudlusele.



Riia_130_132_KEK_eksiis.pdf

2. Riia 193 krundi ja lähiala detailplaneering

Incorpore Invest OÜ on esitanud taotluse Riia tn 193 krundile detailplaneeringu algatamiseks:

Kuni 4 uut äri- ja büroohonet, korruselisis 3 kuni 5. Alates neljandast korrusest ei või korruse pindala ületada 1600 ruutmeetrit, mis peab proportsionaalselt jagunema kas kaheks või kolmeks osaks. Kavandatud brutopind **16 170 m²**, ehitusalune pindala 5330 m².

Krundi kasutamise sihtotstarbed: kaubandus-, teenindus-, büroo ja administratiivhooned, välja arvatud rohke külastajate arvuga toidupood, kaubanduskeskus, bensiinjaaam ning majutushooned.

Algatamise ettepanekuga tehakse ettepanek muuta Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarve elamumaast ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus 3-5korruseliste äriotstarbeliste hoonete

püstitamiseks.



Riia193_eskiis.pdf

3. Lõunakeskus

Lõunakeskus (krundid aadressidega Riia 181, Ringtee 75, Ringtee 75a, Ringtee 75h) soovib rajada meelelahutuskeskuse, mitmekesistada kaubanduspindu, lisaks laiendada olemasolevat hoonet ja rekonstrueerida fassaad. Korruselisus: juurdeehituste osas max. 2-korruseline, parkimismaja 3-korruseline.

Taotletavad funktsioonid: meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushooned, parkimismaja.

Ehitusalune pindala: ca 15 000 m²

Brutopind: ca **30 000 m²**

Liikluse osas teeb ettepaneku Riia tänavalt mahasõit arestimaja ees lahendada ringristmikuna, kus Riia maanteele vasakpöörded on pärast planeeringu realiseerumist keelatud.



illustreeriv_joonis_lounakeskus.pdf



Lounakeskus_planeerimisettepanek.pdf

4. Koostamisel olev Ränilinna ÜP

Ringtee ja raudtee vahelisele alale on planeeritud 5 kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa-ala. Neist arengualale 8 on võimalik rajada suure külastajate arvuga kaubandusasutus, nt ostukeskus brutopinnaga **21 116,2 m²**.

KOKKUVÕTE

Soovitud äriotstarbelise hoonestuse brutopind võib äärelinna vööndisse kavandamisel oluliselt mõjutada büroopindade arengut kesklinnas ja seega mõjutada üldplaneeringuga kehtestatud linna ruumilise arengu üldpõhimõtteid. Samuti on küsitav lähiaastatel niivõrd suure hulga äri- ja büroohoonete brutopinna kasutusse andmise tõenäosus.

Eeltoodud küsimusi arvestades oleme seisukohal, et enne detailplaneeringute algatamist tuleb koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuring, kus analüüsitakse detailplaneeringute realiseerumise mõjusid Tartu linna arengule ning mille tulemusel otsustatakse planeeringuala hoonete lubatud suurim ehitusalune pind ja määratakse hoonete täpsem kasutusotstarve. Uuringus tuleb analüüsida ostukeskuse toimimise mõjusid Tartu linna ja eraldi kesklinna arengule arvestades järgnevaid aspekte: mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime kumulatiivsus ning mõju ilmnemise tõenäosus.

Oleme teinud järelepärimise nimetatud töö tegemise võimalikkuse ja hinna kohta:



sots-maj mõjude uuringu põhijooned mai 2013.docx

Taotlused on ka linna üldplaneeringuga vastuolus. Riia tt 193 krundi juhtotstarve on

üldplaneeringus elamumaa, Lõunakeskuse laienduse ala on äri- ja tootmismaa (Tartu teaduspargile reserveeritud maa), Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 krundid on üldplaneeringus küll määratud ärimaaks (ÄTk - kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa, va teenindustevõtted), kuid on täpsustatud, et tegemist saab olla vaid väiketootmise ja hulgikaubanduse hoonete maaga.



valjavote_Tartu_linna_yp_st.pdf

Koostas:
Liis Randmets
planeerija

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 28.05.2013 istungi protokoll nr 40**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Õiend

Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile detailplaneeringute koostamise algatamise ettepanekutest Riia tn - Ringtee tn piirkonnas" juurde