

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

13.06.2013 nr LVK-O-0552

**Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide  
detailplaneeringu koostamise algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine**

Lõunakeskus OÜ on esitanud ettepaneku Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntidel detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga määrata planeeringualale meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushoonetele ehitusõigus ning lahendada liikluskorraldus.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 66 700 m<sup>2</sup> asub Ränlinna linnaosas. Detailplaneeringu algatamise taotlus vastab Tartu linna üldplaneeringule. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng" täpsustab Riia tn 181 krundi juhtotstarbeks äri- ja teenindusettevõtete maa.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavolikogu 16.10.2008 otsusega nr 426 kehtestatud [Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering](#).

Detailplaneeringuga soovitakse planeerida järgmised ehitusmahud:

1. Kahekorruseline hooneosa olemasoleva Lõunakeskuse 1. ehitusetapi taga ja sellega integreeritud kuni kolmekorruseline parkimismaja;
2. Kuni 4 meetri laiune tsoon olemasoleva Lõunakeskuse ida- ja põhjafassaadis, mis on mõeldud peamiselt olemasolevale hoonele uue ja väärrika fassaadi andmiseks. Selles mahus on planeeritud ka praeguse eesväljaku - taluturu katmine kergkonstruktsioonide ja klaasseintega.
3. Planeeritud hoonekompleksi taga nähakse ette 6. etapi idanurka piirav hoonemaht. Antud osa on mõeldud välja ehitada peamiselt Tartu Teaduspargi arendamisega samaaegselt ja see loob ühenduse Lõunakeskuse ja Teaduspargi vahel.

Kavandatav uushoonestuse brutopind on kokku ligi 20 000 m<sup>2</sup>. Sealhulgas Ringtee tn 75 kaubandus- ja meelelahutuspinnad 15 200 m<sup>2</sup>, Ringtee tn 75 põhjapoolse fassaadi renoveerimine 800 m<sup>2</sup>, Ringtee tn 75h fassaadi renoveerimine 550 m<sup>2</sup>, Riia tn 181 parkimismaja 4710 m<sup>2</sup>. Parkimiskohti kavandatakse juurde 600, mis teeb olemasolevatega kokku 2100. Liikluskorralduse osas teeb Lõunakeskus OÜ ettepaneku lahendada Riia tänavalt mahasõit ringristmikuna, kus vasakpöörded Riia maanteele on pärast planeeringu realiseerumist keelatud.

Linnavolikogu leiab, et detailplaneeringu koostamise algatamisel planeeritav äriotstarbelise hoonestuse brutopind võib äärelinna vööndisse kavandamisel oluliselt mõjutada äripindade arengut kesklinnas ja seega mõjutada üldplaneeringuga kehtestatud linna ruumilise arengu üldpõhimõtteid.

Eeltoodud küsimusi arvestades on linn seisukohal, et detailplaneering tuleb koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuringut arvestades. Uuringu tellijaks on Tartu linn ning see koostatakse koostöös avalik-õiguslike ülikoolidega. Uuringus analüüsitakse piirkonna detailplaneeringu realiseerumise mõjusid Tartu linna arengule, arvestades järgnevaid aspekte: mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime ja kumulatiivsus ning mõju ilmnemise tõenäosus. Uuringu tulemusel otsustatakse planeeringuala hoonete suurim lubatud

ehituslune pind ja määratakse hoonete täpsem kasutusotstarve.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 61 p 5, § 12 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda planeeringualale ehitusõiguse määramist meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus määrata planeeringuga, arvestades sotsiaalmajanduslike mõjude uuringu tulemusi

3.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.4. Juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamiseks tuleb koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse analüüs kõikide liiklejaliikide lõikes. Planeeritav juurdepääsutanav kavandada nii, et see ühendaks mugavalt Valga-Tartu-Jõhvi maantee ja Riia tn T 195 olemasoleva juurdepääsutee. Planeeritavale juurdepääsuteele näha ette katkematud 3 meetri laiused kõnniteed mõlemale poole sõiduteed ja piisavas mahus kõrghaljastust.

3.5. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt tulenevalt hoonete kasutusotstarbest, lähtudes Eesti Vabariigi Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Planeeringu realiseerimise peatükis sätestada juurdepääsu, parkimiskohtade ja hoonestuse rajamise omavahelised seosed.

3.6. Detailplaneeringus sätestada, et planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

3.7. Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pindalast.

3.8. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad kruntidel.

3.9. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

4. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

6. Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

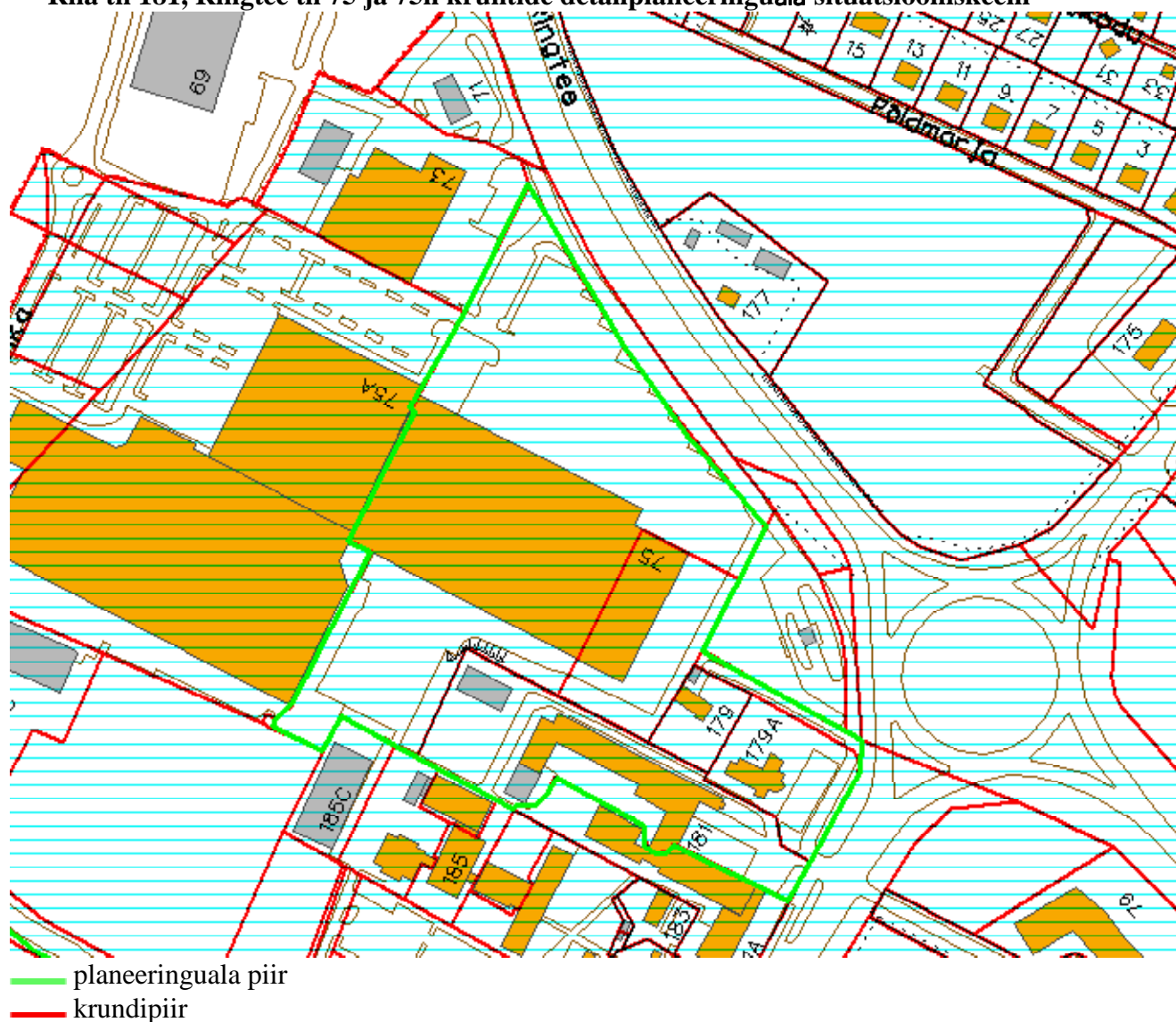
Esitab:

**linnaalitsus , 13.06.2013 istungi protokoll nr 45**

Ettekandja:

**Raimond Tamm**

**Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



# Õiend

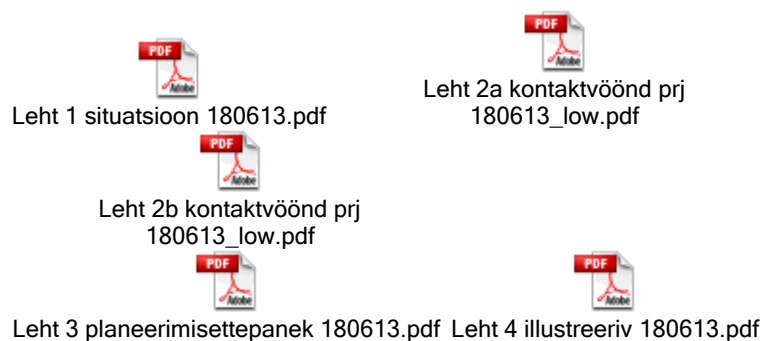
## Tartu Linnavolikogu Otsuse "Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud lähtetingimustel.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 järgi on planeerimisseaduse § 10 lg 61 nimetatud detailplaneeringu kehtestamine volikogu ainupädevuses. Vastavalt planeerimisseaduse § 10 lg 61 p 5 on tegemist planeeringuga, millega kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi. Kuna algatatava detailplaneeringu koostamisel kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi, peab lähtuvalt eelnimetatud sätetest käesoleva detailplaneeringu algatamise üle otsustama linnavolikogu.

Linnavalitsusel tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumise ajalehes "Postimees": "Tartu Linnavolikogu algatas Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda planeeringualale ehitusõiguse määramist meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks. Planeeringuala suurusega 66 732 m<sup>2</sup> asub Ränilinna linnaosas."

Esitatud algatamiseelne eskiis:



Liis Randmets  
planeerija