



REGISTRIKOOD 10171636
RIIA 35, TARTU 50410
TEL 7300 310
FAKS 7300 315
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2013-170

Asukoht (L-Est'97) X 6471304
Y 656642

**RIIA TN 193 KRUNDI JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
EKSIIS
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTU LINN, RIIA TN 193
(79505:001:0001)*

Tellija: *TARTU LINNAVALITSUS
RAEKODA, 50089 TARTU*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja:

URMAS URI

Maastikuarhitekt-planeerija:

TEELE NIGOLA

Kontrollija:

REET LEHTLA



Aprill 2014 TARTU

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	<i>Tartu linn, Riia tn 193 (79505:001:0001)</i>
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärgiks on Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarve muutmine elamumaast ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus 3-5-korruseliste äriotstarbeliste hoonete püstitamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 2,2 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	INCORPORE INVEST OÜ Aardla 13 Tartu 50112
Kontaktisik:	Veiko Taveere
KOHALIK OMAVALITSUS: (töö tellija)	Tartu Linnavalitsus Raekoda 50089 Tartu
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu tel 7300 310, faks 7300 315 http://www.kobras.ee
Projekti juht/ koostaja:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 7300 312 kobras@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Kristofer Soop - planeerija assistent Liisi Preedin - planeerija assistent Kadri Kattai - planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste ning geoloogia küsimustega tegelev spetsialist Erki Kõnd - projektijuht, projekteerija, detailplaneeringu tehnolahenduste konsultant
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE	
OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	4
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	4
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
2.1. ÜLDINE INFO	5
2.2. PIIRKONNA SOTSIAALMAJANDUSLIKUD MÕJUD	5
2.3. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	7
2.4. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS	9
3. PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	10
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE	11
3.3. KRUNDI EHTUSÕIGUS	11
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	12
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	12
3.6. KERG- JA AUTOLIIKLUS NING PARKIMISKORRALDUS	13
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	14
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	14
3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
3.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	15
3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	15
4. JOONISED	16
4.1. ASENDIPLAAN	17
4.2. LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	18
4.3. PLANEERINGU ESKIIS	19
4.4. PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOONID	20

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 51003) 27. juuni 2013 otsus nr 492 „Riia tn 193 krundi lähiala ja detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089) ning krundi omanik ja detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija Incorpor Invest OÜ (Aardla 13 Tartu 50112). Detailplaneeringu koostaja on AS Kobras.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks Riia tn 193 maakasutuse sihtotstarbe ning korruselisuse osas.

AS Kobras koostatud keskkonnamõju hindamise eelhindangule tuginedes on Tartu Linnavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ning planeeringule ei algatata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse muuhulgas järgmiste materjalidega:

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine"
- Tartu Linnavolikogu 7. detsembri 2000 otsus nr 243 "Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneeringu kehtestamine"
- Tartu Linnavalitsuse 1. juuli 2008 korraldus nr 774 "Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine"
- OÜ Tinter-Projekt töö "T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luham aa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2"
- Maanteeameti 25.11.2009 kiri nr 3.1-4/08-01406/176
- OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi poolt novembris 2013 valminud aruanne „Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade ja arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn – Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja funktsioonide osas“.
- Tartu maakonnaplaneering

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (litsents 762 MA) poolt koostatud digitaalne mõõdistus "Riia 193 geodeetiline mõõdistus" mõõtkavas 1:500 (töö nr 2011 - 153), mõõdistatud 17.09.2013. Täiendav info pärineb Maa-ameti kodulehelt, Tartu linna üldplaneeringust ning kohapealsetest vaatlustest.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldine info

Planeeringuala moodustab Riia tn 193 (katastritunnuse 79505:001:0001) hoonestamata 100% elamumaa sihtotstarbega krunt suurusega 21 659 m² koos külgnevate tänavaaladega. Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas ning piirneb samas suunas Ülenurme vallaga. Ala piirneb põhja suunas SA Tartu Teaduspark maadega, kus on lubatud ehitada kuni 5-korruseline hoonestus.

Planeeringuala lääne- ja lõunapoolseteks piirinaabriteks on:

- Riia tn 197 (100% tootmismaa, katastritunnus 79505:001:0001)
- Riia tn 203 (100% elamumaa, katastritunnus 79505:001:0018)
- Viirpuu tn 1 (100% elamumaa, katastritunnus 94901:005:0710)
- Riia mnt 211 (100% elamumaa, katastritunnus 94901:005:0027).

Idapoolsed piirinaabrid on:

- Riia tn 152 (100% elamumaa, katastritunnus 79505:004:0007)
- Laseri tn 1 (100% elamumaa, katastritunnus 79505:004:0012)
- Riia tn 148 (100% üldkasutatav maa, katastritunnus 79505:003:0010).

Põhjapoolsed piirinaabrid on:

- Riia tn 191 (60% ärimaa ja 40% tootmismaa, katastritunnus 79505:001:0062)
- Riia tn 191b (60% ärimaa ja 40% tootmismaa, katastritunnus 79505:001:0033).

Reljeef on planeeringualal suhteliselt tasane varieerudes valdavalt ca 0,5 m ulatuses (maksimaalne kõrguspunktide vahe on ca 1 m) ning sellel asub valdavalt looduslik rohumaatüüp üsikutepuudega.

Planeeringuala põhja- ja läänepoolsel küljel paiknevad OÜ Elektrilevi madalpinge ja kõrgepinge (põhjapoolsel küljel) maakaabelliinid. Piki Viirpuu tänavat kulgeb vee- ja reoveekanalisisatsioonitorustik. Planeeringuala idapoolsel küljel, piki Riia tänavat paiknevad maa-alused sideliinid.

2.2. Piirkonna sotsiaalmajanduslikud mõjud

OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi poolt valmis novembris 2013 aruanne „Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade ja arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn – Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja funktsioonide osas“. Hinnangu koostanud ekspertide hinnangul ei ole otstarbekas teeninduse ja kaubanduse arendamisel ning planeerimisel vastandada linna äärealade ja kesklinna piirkondi, vaid toetada mõlemate arengut. Tuleb võimaldada mõlema piirkonna hea ligipääsetavus, omavaheline seotus ja suhestatus. Sellise arengu puhul, kus on kaks osaliselt

konkureerivat keskust, võidavad nii tarbijad, kui rentnikud. Sellest tulenevalt on oluline planeeringuala võimalikult võimalusterohke arendamine.

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangus on ära toodud hetkel toimivad kolm tõmbekeskust Tartu linnas:

- Kesklinn,
- Riia ja Ringtee tn piirkond (ehk Lõunakeskuse piirkond – edaspidi LK),
- Sõpruse silla piirkond.

Kõigist tõmbekeskuste äripindadest 60% paikneb Kesklinnas. Seal asub üle poole linna kaubanduslikest äripindadest ning 70% büroopindadest. Tartu kesklinna üldplaneeringu eskiislahenduses nähakse ette Kesklinna äripindade mahu kahekordistumist. Samas on LK piirkonnas käeoleval ajal 25% Tartu äripindadest ning äripindade maht tõuseks hetkel kehtestatud planeeringute realiseerumisel ca 25%. Eelnevale tuginedes võib öelda, et Kesklinn on Tartus selgelt eelisarendamisel võrreldes teiste piirkonna tõmbekeskustega.

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangu kohaselt väheneb Kesklinna liikluskoormus, kui LK piirkonda rajatavate äripindade arv kasvab. Väheneb õhusaaste, müratase, vibratsioon, vajadus parkimiskohtade järele, mistõttu suureneb Kesklinna kui elukeskkonna kvaliteet, millele aitab kaasa Idaringtee valmimine. Sellele vaatamata on peamiseks negatiivseks mõjuks liiklusvajaduse kasv linnas tervikuna.

Negatiivsete aspektina ei suuda ka Kesklinna väikeärid võistelda suurte ostukeskustega, meelelahutus liigub enam sinna, kus on rohkem tarbijad, mistõttu võib osaliselt Kesklinna roll linna kontekstis muutuda. Sotsiaalmajandusliku hinnangu kohaselt on otstarbekas potentsiaalse olukorra tasakaalustamiseks edendada veelgi enam Kesklinna, kui kõrgkultuuri piirkonda ning äärelinna tõmbekeskustes arendada seesugust teenindussektorit, mis ei mahu linna keskusesse, kuid sobib äärelinna, kus on rohkem ruumi ja võimalusi.

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangu kohaselt „võiks linn võimaldada LK piirkonnas (mh planeeringute kaudu) eelkõige selliseid meelelahutus- ja vaba aja ehitisi, mis vajavad suuri pindu ning mida on keeruline sobitada linna keskusesse (nt spordihall/jäähall, veekeskus, messikeskus, suuremastaabiline lõbustuspark, kardirada vms).

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnang ütleb, et „olemasolevatel andmetel on kasvanud Tartus kontoritöökohtade arv aeglase majandusarengu korral aastas ca 200 võrra, kiire majandusarengu puhul ca 500. Samas peetakse kuni 50% vakantsi büroopindade puhul normaalseks, mis tähendab, et büroopindu võidakse rajada varuga. Neist kaalutlustest lähtudes postuleerime, et aeglase majanduskasvu korral kasvavad büroopinnad aastaks 2030 ca 40 tuh m² ja kiire majanduskasvu puhul kuni 100 tuh m²“.

Lähtuvalt sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangus kajastatud Jaak Kliimaski viimaste aastate büroopindade nõudluse dünaamikast, võib eeldada, et iga-aastaselt tekib vajadus 3 000 - 6 000 m²

uute büroopindade järele (arvestades, et ühe töötaja kohta on vaja ca 13 m² büroopinda). Hinnangus märgitakse, et Tartu kesklinnas on nõudlus pigem A-klassi ning äärelinna piirkondades pigem B-klassi büroopindade järele, mistõttu ei konkureeri loodavad büroopinnad turul ning karta, et kesklinna ärid liiguvad äärelinna pole tõenäoline, kuna suurte äripindade nõudlus linnakeskusest kaugemates piirkondades praktiliselt puudub.

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangu meetodikas öeldakse, et äripindade prognoosi alusel tehtavate võimalike kvantitatiivsete kinnisvaraarenduste planeerimisele pandavate piirmahtude põhjendus jääks kergesti vaidlustatavaks. Seega ei anta sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangus hoonete piirmahte.

Sotsiaalmajanduslike mõjude koondhinnang ütleb, et „büroopindade osas on tõenäoline, et LK ja Kesklinna vahel toimib suhteliselt tasakaalustatud areng, kuna mõlemal piirkonnal on omad selged eelised, mis pigem täiendavad teineteist“. Vastavalt hinnangule võib LK piirkond sattuda ebavõrdse konkurentsi tingimustesse võrreldes linna teiste piirkondadega, kus büroopindade arengu piiramist ei ole seni arutatud. Hinnangu sõnul „pole seega linnal selget vajadust büroopindade arendamisse LK piirkonnas sekkuda“.

LK äripiirkondade arendamisega kaasnevad mõjud on Tartu linnaregioonile valdavalt positiivsed. Ettevõtete vahel suurenev konkurents suurendab elanike valikuvõimalusi ning on pikas perspektiivis ettevõtluse arendamise mootoriks. Samuti mõjub areng positiivselt linna lähiregiooni elamumajandusele, mis omakorda suurendab omavalitsuste tulubaasi nii tulu- kui ka maamaksu laekumise suurenemise näol.

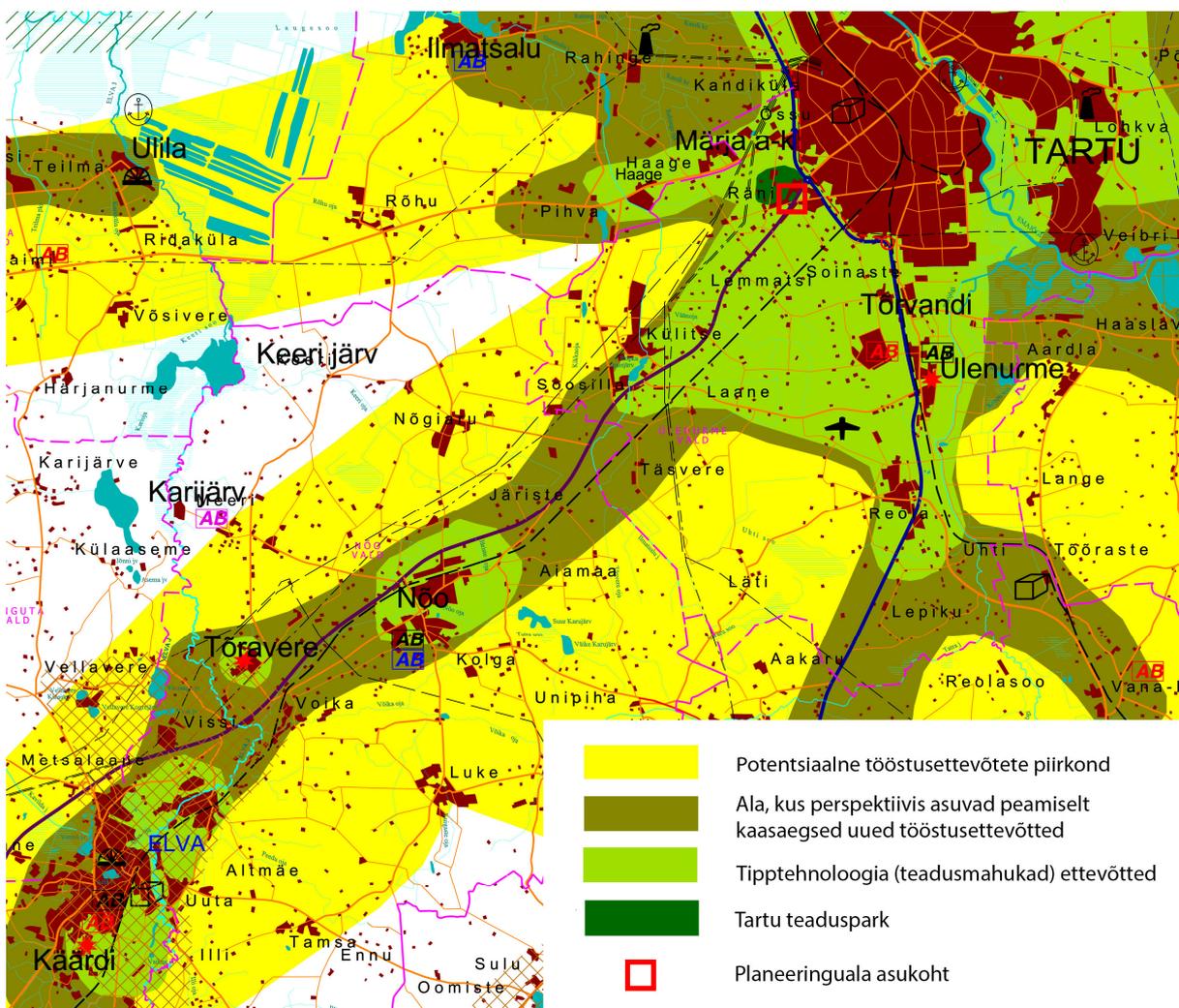
Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnang väidab, et „LK piirkonna äripindade laienemisel on kindlasti positiivne mõju Ränlinnaosa arengule, millest võib saada atraktiivne elamupiirkond“.

Läbi suure kaubandus- ja meelelahutuskeskuse tugevneb Tartu linna kui regiooni keskuse mõju, mis omakorda võib meelitada juurde uusi erainvestoreid. Ostukeskuse kasvuga kaasneb ka „ostuturistide“ kasv, mis pakub linnale uusi võimalusi ning soodustab uute töökohtade loomist linnas ja lähipiirkonnas tervikuna.

„Meelelahutus- ja vabaaja tegevuste valdkonnas võib arenduste realiseerumisel LK roll Tartu linna kontekstis oluliselt kasvada. Samas pole kõigi sellelaadsete pindade planeerimise kogumahtu seal hetkel mõtet piirata, kuna valdkonnas on kasvuruumi,“ ütleb sotsiaalmajanduslike mõjude hinang.

2.3. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

1999. aastal kehtestatud Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Tartu teaduspargi piirkonnas mis tähendab, et seal tuleks arendada teadusmahukaid tipp tehnoloogia ettevõtteid (vt skeem 1). Tartu maakonnaplaneeringu visioon näeb ette, et piki Riia maanteed ja selle lähiumbrust kuni Elvani on potentsiaalne kaasaegsete uute tööstusettevõtete piirkond, kus linnalähedastel aladel tuleks soosida tipp tehnoloogiaga ettevõtteid.



Skeem 1 Piirkonna arengud ja funktsioonid tulenevalt maakonnaplaneeringust

Tartu linna mõistes moodustab Lõunakeskuse piirkond Tartu teaduspargiga kompaktsed äri-, teenindus- ja teaduskeskuse mis on hästi ühendatud Tartu ühistranspordi võrgustikuga ning on lokaalseks tömbekeskuseks lähialdade elanikele. Positiivse mõjuna Tartu linnale väheneb kesklinna liiklussagedus peamiselt autoliikluse arvelt ning toimiva kõrge nõudlusega tömbekeskus meelitab Tartusse sotsiaalmajanduslike mõjude uuringu kohaselt uusi ettevõtteid, luues seeläbi uusi töökohti ning meelitades inimesi Tartusse või selle lähiümbrusesse elama.

Käesoleva planeeringu hoonestuse kasutamistarbe ning mahtude määramisel on esmajoones arvestatud OÜ Cumulus Consulting poolt koostatud piirkonna sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangu tulemuste ning soovistega arendada linna servas äri ning teenindusfunktsioone kandvat ettevõtet, mis oma olemuselt ei sobi või ei mahu kesklinna (mööbli-pood, autoteenindus, ehitustarvetepood jms). Maksimaalsete hoonemahtude määramisel on aluseks võetud lähedal paiknevate, keskmise suurusega sarnase funktsiooniga äripindade mahud nagu näiteks Ringtee Selver (hoone pindala ca 3500 m²), Hawaii Expressi, Sotka ning Asko kauplusehoone Lõunakeskuse territooriumil (hoone pindala ca 4000 m²), Decora ehituspood (hoone pindala ca 3300 m²), K-rauta ehituspood (hoone

pindala ca 4000 m²) ning Bauhof (hoone pindala ca 6000 m²). Sellest tulenevalt on planeeritud suurima hoone ehitusalune pindala kuni 4000 m² ning krundi maksimaalne ehitusalune pindala kuni 5 300 m². Suurima lubatud hoone pindala moodustab seega ca 20% ning krundi maksimaalne ehitusalune pindala ca 25 % hoonestatava krundi pindalast, mis arvestades naabuskonna keskmise suurusega ärikruntide täisehitusprotsenti (keskmiselt 30%) on linnaehituslikult sobilik.

Planeeringu Riia tänava äärne kohustuslik ehitusjoon tuleneb naaberkruntidel paiknevate hoonete ehitusjoontest ning standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“, mis soovib jätta sõidutee serva ning hoonestusfrondi vahele vähemalt 10 m laiune eraldis haljastuse ning kõnniteede rajamiseks. Optika tänava poolne kohustuslik ehitusjoon tuleneb Riia tn 191 ja 191b kruntidele määratud kohustuslikust ehitusjoonest, mis asub 10 meetri kaugusel tee servast.

Olulise tähtsusega on piki Riia tänavat kulgev populaarne Külitse kergliiklustee. Liiklusohutuse tagamiseks planeeritakse kergliiklus ja jalgsiliiklus Riia tänava äärsel osal tulenevalt EVS 2004 „Linnatänavad“ kohaselt eraldiseisvatena kahel erineval teel. Planeeringualaga külgnevad nii ida kui lääne pool rohealad, mis on üldplaneeringu kohaselt üldkasutatavate haljasalade maa juhtfunktsiooniga. Sellest tulenevalt on käesolevas planeeringus sobilik luua avatud ja kvaliteetse maastikuarhitektuurse lahendusega ühendus nimetatud alade vahel, mis võimaldab tõsta piirkonna linnaehituslikku väärtust.

Rajatav uushoonestus ja kavandatud kõrghaljastuse võõnd summutavad ja blokeerivad Riia tänavalt lähtuvat müra ja muud saastet planeeringualast lääne suunda jäävate elamute suhtes. Võrreldes planeeringueelse olukorraga, kus Riia tn 193 krundil praktiliselt inimtegevus puudub, toob ala hoonestamine kaasa erinevaid uusi mõjusid, mis on eeldatavalt päevase-öhtuse iseloomuga sõltuvalt konkreetsete äride iseloomust – tekib inimeste liikumine nii sõidukitega kui jalgsi (sellest ka teatav lokaalne saaste- ja mürafoon), hoonetest ja tänavavalgustusest leviv täiendav valgustatus jms.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt kujutatud joonisel 2.

2.4. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Planeeringuala asub OÜ Hendrikson & Ko 2012. aasta uuringu „Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart“ kohaselt kõrge liiklussagedusega Riia tn ääres, kus liikluse müra (ööpäeva lõikes) on 70 – 75 dB, mistõttu ei sobi see elamualaks nagu seda näeb ette kehtiv Tartu linna üldplaneering. Maanteeameti poolt kinnitatud eelprojekti „T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2“ kohaselt, kavandatakse projektala idaküljele ringristmik, mis küll rahustab liiklust, ent loob olukorra, kus autod aeglustavad ja kiirendavad, suurendades seeläbi liikluse müra ja -aktiivsust veelgi enam kui sirge teelõigu puhul. Põhja poolt piirneb ala Tartu teaduspargi maadega, kuhu kavandatakse kuni viiekorruselise hoonestuse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega.

Planeeringuala põhjapoolsete piirinaabrite kruntidele on Tartu üldplaneeringu järgi lubatud 3-5 korruselise hoonestuse. Krundi lõuna- ja läänepoolsetel kruntidel asuvad väikeelamud (hoonestuse

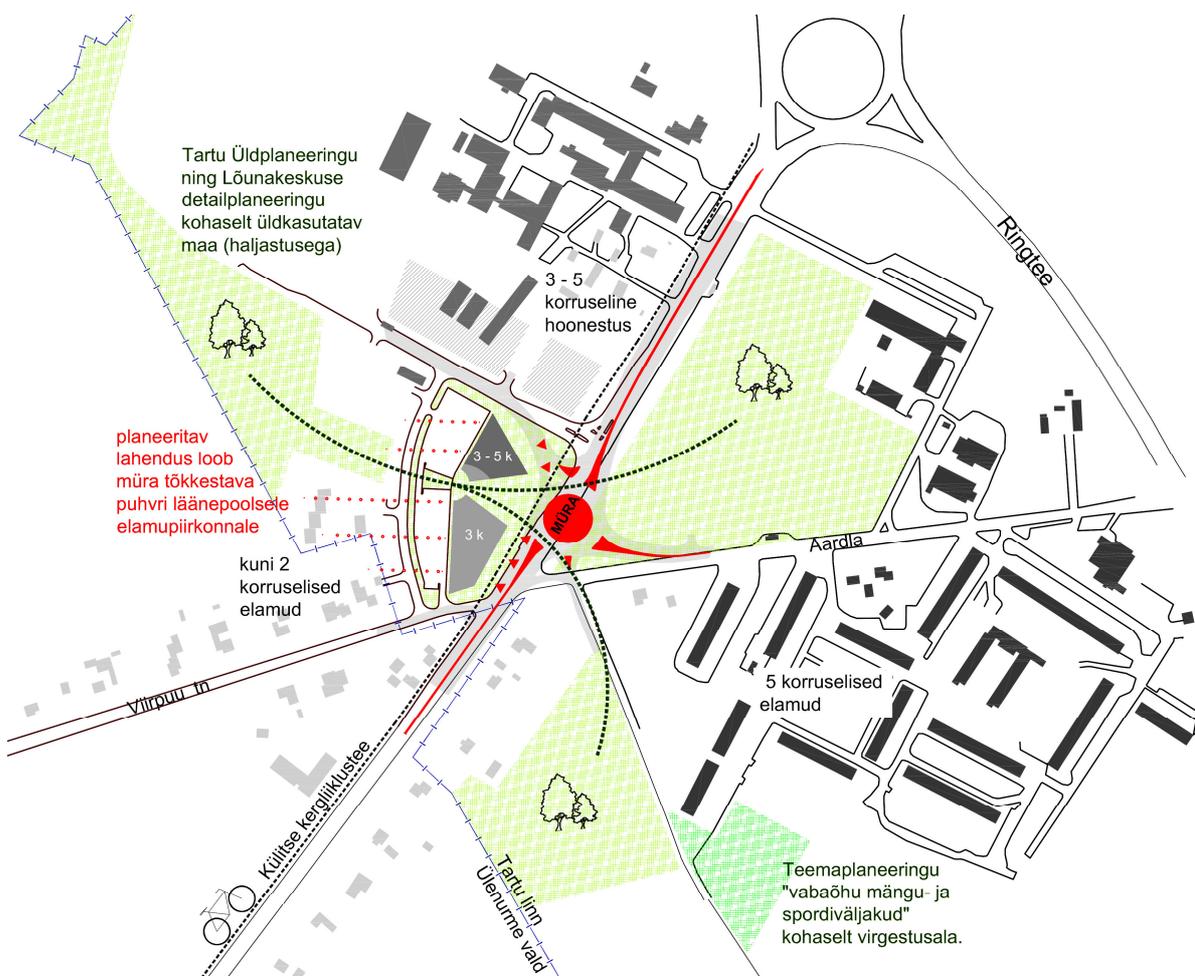
kõrgus kuni 2 korrust). Planeeritav 3-5 korruseline hoonestus paikneb Riia tänava poolsel kohustuslikul ehitusjoonel, puhverdades seeläbi lääne pool paiknevate elamuteni jõudvat liiklusrada.

Arvestades krundi asukohta nüüdseks eelprojekti tasandil kinnitatud perspektiivse kogujatee ja tiheda liiklusega Riia tänava ääres, on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muudatusettepanek linnaehituslikult otstarbekas ning elamute asemel krundile 3-5 korruseliste ärihoonete kavandamise kaalumise mõistlik. Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringuga kavandatav ei mõjuta naabreid negatiivselt, hästi läbimõeldud teostuse korral esineb positiivne mõju. Alale kavandatud hoonestusel ja sellest tuleneval inimtegevusel tavapärase linnakeskkonnaga võrreldes kõrgendatud avariiohtu ei ole, puudub ka teadaolev mõju Natura 2000 alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile.

Sellest tulenevalt on otstarbekas ja põhjendatud teha muudatus Tartu linna üldplaneeringusse, muutes Riia tn 193 kinnistu sihtotstarve elamumaast kaubandus-, teenindus ja büroomaaks.

3. Planeerimisetpanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon



Skeem 2 Kontseptsiooniskeem

Krundile planeeritud hoonestus rajatakse kahes etapis Riia ja Optika tänava poolsetele kohustuslikele ehitusjoontele. Esmalt ehitatakse välja Riia tänava poolne ehitusmaht ning seejärel Optika tänava poolne ehitusmaht. Lubatud 3 - 5 korruseline hoonestus on planeeritud Optika tänavapoolsele hoonestusala osale, mis loob sujuva ülemineku viie korruseni ulatuva Tartu teaduspargi ning lõuna pool paikneva madaltiheda elamupiirkonna vahel.

Kaks hoonestusmahtu eraldatakse ida-läänesuunalise avatud liikumiskoridoriga. Selle eesmärk on krundi liigendamine ning liikumiskoridori funktsionaalsuse tõstmine nii hoonestus- kui parkimisala ulatuses. Teisalt seob osaliselt haljastatud liikumiskoridor Tartu üldplaneeringu järgseid üldkasutatavate maade alasid. Liikumiskoridori asukoha määramisel tuginetakse linnaehituslike seoste analüüsile, millest tuleneb vajadus siduda Riia tänava poolsed peamised jalakäijate liikumissuunad planeeringuala ning läänepoolse elamuala ja üldkasutatava maaga.

Parkimine on lahendatud krundi läänepoolisel osal, et luua Riia ja Optika tänavatele konkreetne hoonefront ning kvaliteetne linnaruum.

Kergliiklus on planeeritud olemasolevaid jalakäijate liikumissuundi arvestavalt. Kuna planeeringu elluviimise järgselt tõuseb oluliselt jalgsiliiklejate arv hoonestusala vahetus läheduses, kavandatakse Riia tänava äärsele tänavamaale eraldiseisev kõnnitee. Sellega välditakse konflikti jalgratturite ja rullsuusatajate/uisutajatega, kes liiguvad paralleelselt paikneval Kõlits kergliiklusteel kiirusega kuni 30 km/h.

Üldist planeeringu kontseptsiooni illustreerib skeem 2.

3.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine

Planeeringuala jaotatakse kruntideks Riia tn 193 (20 033 m²) ja positsioon 1 (1 626 m²) (joonis 3). Kuna krundi positsioon 1 maa-alale on koostatud eelprojekt „T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2“ uue ringtee ja kogujateega, millest Riia tn 193 detailplaneering Tartu linnavolikogu otsuse kohaselt lähtub, kavandatakse hoonestusala koos parkimislahenduse ning kõrghaljastusega krundile Riia tn 193.

3.3. Krundi ehitusõigus

Hooned peavad paiknema Riia ja Optika tänava suhtes määratud kohustuslikul ehitusjoonel, kusjuures seal ei pea paiknema hoonete põhimaht. Täiendavalt on ringristmikupoolsele hoonestusala piirile määratud eritingimustega kohustuslik ehitusjoon, mille tingimus on, et sellele ehitatava hoone kaks nurka (minimaalselt) peavad sellel paiknema.

Hoonestatavale krundile on lubatud ehitada kaubandus-, teenindus- või büroosihotstarbega hooned. Krundile ei kavandata rohke külastajate arvuga toidupoodi, kaubanduskeskust, bensiinijaama ega majutushooneid.

Riia tn 193 krundile on lubatud ehitada kuni 4 (neli) 3-5 korruselist põhihoonet. Maksimaalne hoonete ehitusalune pindala on 5 300 m² ning suurima hoone maksimaalne ehitusalune pindala on 4 000 m².

Alates neljandast korrusest ei või korruse brutopindala ületada 1 600 m² maksimaalselt kokku kolmes osas.

Planeeringu elluviimine toimub kahes etapis. Esimeses etapis ehitatakse välja Riia tänava poolsel kohustuslikul ehitusjoonel paiknev hoonestus. Teises etapis ehitatakse välja Optika tänava poolsel ehitusjoonel paiknev hoonestus (joonis 3).

Krundi ehitusõigust kajastab vastav tabel joonisel 3.

3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala piirneb Riia ning Optika tänava ääres kohustusliku ehitusjoonega, lääne suunas kavandatava kogujateega ning Viirpuu tänava ääres paralleelselt krundipiiriga 5 m krundi piirist sees pool.

Krundi hoonestusala on planeeritud ulatuslikuna, et võimaldada parimat linnaehituslikku ning arhitektuurset lahendust. Joonisel näidatud haljastus-, parkimis- ja kõnniteede lahendused on põhimõttelised ja illustratiivsed ning täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus ning on seetõttu joonisel kujutatud osaliselt hoonestusalaga kattuvatena.

3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatud hoonete põhiliste arhitektuurinõuete määramisel on aluseks lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüs ja eesmärk muuta linnakeskkond atraktiivseks. Hoonete põhimahud tuleb liigendada väiksemateks osadeks, eesmärgiga vältida monotoonseid suuremõõtmeliste mahte tänavaruumis.

Peamised arhitektuurinõuded on kajastatud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Välisviimistluse materjalid	Lubatud on: puitmaterjalid (laudvooder, fassaadivineer), kivi, klaas, krohv, metall. Keelatud on: plastikvooder, plekk, imiteerivad materjalid. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse arhitektuurse terviku.
Kohustuslik ehitusjoon ja hoonete orientatsioon	Hoonete kohustuslik ehitusjoon on määratud Riia ja Optika tänava poolsele krundi osale. Eritingimused on kohustuslikule ehitusjoonele määratud ringristmiku-poolsele alale. Põhiline hoonestuse maht on orienteeritud Riia tänava äärde. Kruunt liigendatakse ida-lääne suunalise avatud, jalgliikluseks mõeldud liikumiskoridoriga (joonis 3), mis jagab hoonestusala ning parkimisala kaheks.
Katusekalle	0° - 15°
Piirded	Läbipaistvad metalltarad ja/või haljaspiirded kõrgusega kuni 2 m (piirded on keelatud Riia ja Optika tänava poolsetel külgedel).

Kaks hoonestusmahtu tuleb eraldada ida-läänesuunalise avatud liikumiskoridoriga, mis on parkimisala ulatuses kõrghaljastatud. Eskiisjoonisel (joonis 3) on graafiliselt kujutatud vahemik, mille siseselt koridor tuleb rajada. Liikumiskoridori minimaalseks laiuks on ette nähtud 8 meetrit. Liikumiskoridori täpne asukoht pannakse paika ala arhitektuurse lahenduse välja töötamise käigus.

Lubatud on rajada läbipäistvaid piirdeid, kuid need ei tohi paikneda Riia ja Optika tänava poolsetel krundi osadel ning need peavad võimaldama vaba juurdepääsu avatud liikumiskoridorile.

Hoonete parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt 3 kutsutud osalejaga või avatud arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlus tuleb korraldada peale planeeringu kehtestamist kui on selgunud hoonete tegelik funktsioon, mis teeb võimalikuks ruumilise lahenduse eesmärgipärase välja töötamise.

3.6. Kerg- ja autoliiklus ning parkimiskorraldus

Planeeringualale on kavandatud vastavalt eelprojektile „T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2“ kogujatee, mis ühendab Viirpuu tänavat Optika tänavaga ning sellelt on planeeritud kaks juurdepääsu parkimisalale.

Tuginedes linnaehituslikele seostele on kergliiklusteed planeeritud olemasolevaid jalakäijate liikumissuundi ning planeeritud hoonestuse asukohta arvestavalt. Kergliiklusteede lahendus on joonisel põhimõtteline ning täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus.

Olemasolev aktiivset kasutust leidnud Külitse kergliiklustee rekonstrueeritakse lähtuvalt „T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2“ eelprojektile ning selle kõrvale on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ kergliikluse rahustamise eesmärgil paralleelne jalgtee.

Parkimiskohtade arv tuleb tagada vastavalt normatiivile. Parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimismatiivist vastavalt hoone (hoonete) brutopinnale vähendada. Vajadusel lahendatakse parkimine osaliselt hoonete mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv krundil tuleb tagada igas ehitusetapis.

Parkimiskohtade vajaduse väljaselgitamisel on arvutuste tegemisel kasutatud standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ vastavaid ehitise liike ning neile määratud parkimismatiive äärelinna tingimustes.

Tabel 2. Parkimismatiiv autodele

Ehitise liik	Parkimismatiiv (parkimiskoht/suletud brutopinna m ²)
Uus, väikese külastajate arvuga asutus	1 / 80
Uus kauplus	1 / 50
Restoran, kohvik	1 / 100
Koolituskeskus	1 / 100

Planeeringuga ei ole erinevate hoonete kasutusotstarvete proportsioonid paika pandud, sellest tulenevalt on autode parkimise vajaduse arvutamisel kasutatud normi 1 / 80, mis vastab tabelis 2 ära toodud ehitise liikide suhtelisele keskmisele.

Planeeritud hoonestuse maksimaalne lubatud brutopind on 16 000 m², seega on autode parkimiskohtade vajadus 200 kohta.

Joonisel 2 on näidatud põhimõtteline parkimislahendus vastavalt Eesti Vabariigi Standardile EVS 843:2003, mille kohaselt 50 – 300 parkimiskohaga parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega kuni 20 autokohaga osadeks. Parkla liigendamisel on lähtutud põhimõttest vältida tupikuid ning suunata aktiivsem autoliiklus hoonest kaugemale, minimeerides seeläbi jalakäijate ja mootorsõidukite vahelist kokkupuudet. Parkimislahendus täpsustatakse vastavalt projekteeritavale hoonestusele.

Jalgrataste parkimine lahendatakse standardikohaselt ning vajalik parkimiskohtade arv leitakse hilisema projekteerimise käigus vastavalt hoonestuse kasutusotstarbele ning mahule.

Avalikku kasutusse määratav tänavamaa võõrandatakse linnale. Võõrandamise tingimused lepatakse kokku enne planeeringu kehtestamist. Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringuga määratud juurdepääsutee terviklik väljaehitamine. Ehitamise aeg ning finantseerimine lepatakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.

3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kõrghaljastuse osakaal planeeritava krundi pindalast peab moodustama vähemalt 10%. Elamupiirkonna ja kavandatava hoone vahele on ette nähtud rajada mitmerindeline kõrghaljastusega puhvertsoon.

Parkimiseks ettenähtud ala tsooni on planeeritud osaliselt kõrghaljastatud puhkeala (moodustab osa laiemast liikumiskoridorist), mille pindala on vähemalt 200 m² ning lühem külg vähemalt 10 m. Planeeringuala haljastus ja kõrghaljastatud puhkeala paiknemine lahendatakse täpsemalt maastikuarhitektuurse projektiga.

3.8. Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu alal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnoohtlike rajatise ja tegevusi. Alal ja selle vahetusläheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube. Planeeringuala kirdenurgas on EELISes registreeritud Sosnowsky karuputke *Heracleum sosnowskyi* kasvukoht, mille tõttu tuleb olla tähelepanelik mullatööde tegemisel ning alalt pärineva mulla kasutamisel, et ei levitataks võõrliigi seemneid uutele aladele.

Jäätmemajandus tuleb lahendada varjestatult, vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite asukohad määratakse hoone projektiga. Sorteeritud jäätmete kogumispunkt on kavandatud koostatava Keskküla (94901:005:1085) kinnistu detailplaneeringuga Keskküla (94901:005:1085) kinnistu edelanurka. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äraveedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu.

Ala väljaehitamine peab toimuma võimalikult kiiresti ja nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus jms peab olema võimalikult säästlik, mis vähendab negatiivset mõju.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on kavandatud tänavate ja jalgteede valgustus ning läbipaistvad piirded. Nimetatud võtetega tagatakse hea nähtavus, vajaduse korral eraomandi selge piiritlemine ning seeläbi ka kuritegevuse riskide vähenemine.

3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.11. Planeeringu elluviimise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/kruntide valdajate poolt.

Avalikku kasutusse määratav tänavamaa võõrandatakse linnale. Võõrandamise tingimused lepitakse kokku enne planeeringu kehtestamist. Hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringuga määratud juurdepääsutee terviklik väljaehitamine. Ehitamise aeg ning finantseerimine lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.