

**TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL**  
**TALLINNA KOLLEDŽ**

Maastikuarhitektuur

Merit Saik

**TARTU LÕUNAKESKUSE PIIRKONNA KUVANDI LOOME**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: Teele Nigola

Kaasjuhendaja: Kristi Grišakov

Tallinn 2016

# SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	4
1. LÄHTEÜLESANNE.....	5
2. METODOLOOGIA.....	6
3. PROJEKTALA KIRJELDUS JA ANALÜÜS.....	7
3.1 Asukoht.....	7
3.2 Ajalooline kujunemine.....	9
3.3 Ruumi funktsionaalne analüüs.....	11
3.4 Ruumi maastikuline analüüs.....	12
3.5 Arengustrateegiad.....	13
3.5.1 Tartu linna arengustrateegiad.....	13
3.5.2 Arendused projekteeritava ala kontaktvööndis.....	15
3.5.3 Planeeringud projekteeritaval alal.....	16
3.5.4 Teede ja ligipääsude planeeringud.....	17
3.6 Tugevused ja nõrkused.....	18
4. TEOREETILINE TAUST.....	19
4.1 Valginnastumine ja linna-maa piirialadele iseloomulikud protsessid.....	19
4.2 Kaubanduspargid linna-maa piirialadel.....	19
4.3 Olympia kaubanduskeskus Riias.....	22
5. KONTSEPTSIOON.....	23
6. LAHENDUS.....	24
6.1 Piirkonna üldlahendus.....	24
6.1.1 Visuaalne kogemus.....	24
6.1.2 Liikluskorraldus.....	26
6.1.3 Detailplaneeringud.....	26
6.2 Kaubanduspark.....	27
6.2.1 Parkimine.....	27
6.2.2 Hoonete vaheline keskosa.....	28
6.2.3 Orienteerid.....	29

6.3 Materjalid.....	30
6.3.1 Pinnakatendid.....	30
6.3.2 Haljastus.....	30
7. KONTSEPTSIOONI ELLUVIIMINE.....	33
7.1 Elluviimise võimalused.....	33
7.2 Tööde järjekord.....	33
7.3 Mõju ümbritsevale keskkonnale.....	34
KOKKUVÕTE.....	35
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU.....	37
LISA 1. TAIMMATERJAL.....	41
LISA 2. JOONISED.....	47
SUMMARY.....	61

## SISSEJUHATUS

Tartu Lõunakeskuse piirkonna näol on tegemist väga olulise sõlmpunktiga nii Tartu linna kui ka terve Eesti kontekstis. Asukoha tõttu riikliku tähtsusega maanteede koondumispunktis Tartu linna piiril on sellest välja kujunenud koht, millest ollakse mingil määral teadlikud kõikjal Eestis ning sageli ka väljaspool. Kuid antud hetkel ei ole piirkonna kuvand selline nagu võiks soovida: kui Tartu ja selle lähiümbruse rahva jaoks on tegemist kohaga, kus kõik on olemas, kuid mille külastamine on parimal juhul väsitav ja aeganõudev protsess, siis läbisõitjad näevad seda pigem erakordselt suuremahulise tanklana, millel on põhjendamatult keeruline liikluskorraldus. Samas on piirkonnas potentsiaali palju enamaks. Läbisõitjate jaoks on tegemist olulise märguandega, et nad on jõudnud oma reisi ühest etapist teise, sageli ka Eesti ühest osast teise. Paljudele neist jääb see ainsaks kokkupuuteks Tartu linnaga. Regulaarsete külastajate jaoks on tegemist olulise osaga nende igapäevaelust, mis tõttu on piirkonna suhtes juba välja kujunenud teatav emotsionaalne reaktsioon.

Käesolev töö analüüsib piirkonda mõjutavaid ruumikujunduslikke nähtusi nii üleüldiste ülemaailmsete tendentsidena, kui ka otseselt Tartu linna ja Ülenurme valla kontekstis. Koostatud on ülevaade piirkonna ajaloost ning selle arengut mõjutanud planeeringutest ja strateegiatest. Koondatud info põhjal on pakutud välja võimalikke lahendusi piirkonna ruumikvaliteedi tõstmiseks nii läbisõitjate kui ka igapäevaste külastajate seisukohalt.

## 1. LÄHTEÜLESANNE

Töö eesmärgiks on luua ruumiline lahendus Tartu Lõunakeskuse piirkonnale, mis parendaks ruumi kvaliteeti kasutajakogemuse seisukohalt, lähtudes ala põhilistest funktsioonidest areneva kaubandus- ja äripiirkonnana ning oluliste marsruutide sõlmpunktina. Selleks on vaja koostada ülevaade linna-maa piirialade iseloomulikest arenguprotsessidest üleüldisemalt ning sellistes piirkondades tekivatest kaubandusaladest konkreetsemalt, arvestades ka tänapäevastest elustiili muutustest tulenevat mõju. Samuti tuleb põhjalikult uurida olemasoleva piirkonna arengulugu ning tulevikuplaane, sealhulgas ka külastajate poolt antud hinnanguid ning nende eelistusi. Samuti tuleb välja selgitada piirkonna väärtused, võimalused ja ohud, lähtudes nii olemasolevast olukorrast kui ka tulevikuplaanidest.

Piirkonna kohta on koostatud mitmeid detailplaneeringuid, mida on käesoleva projekti raames uuritud ning koostamisel üldiselt arvesse võetud, olenevalt plaanide spetsiifilisusest ning täideviimise eeldatavast tõenäosusest lähitulevikus.

## 2. METODOLOOGIA

Projekteertavale alale parima võimaliku lahenduse pakkumiseks on analüüsitud nii sarnaste piirkondade üleüldiseid tendentse, konkreetseid näiteid, kui ka käsitletavat piirkonda ja selle võimalike arengusuundi.

Uuritud on valglinnastumist ja linna-maa piirialadel asuvate kaubandusasutuste toimimist käsitlevaid allikaid, analüüsitud näiteid erinevatest planeerimisvõtetest ning selgitatud välja, millised neist nähtustest on arvestatavad Lõunakeskuse piirkonna puhul. Samuti on leitud näiteid hästi toimivatest ruumilistest lahendustest, mida kaubanduskeskuste ümbruses või sõidumarsruutidel kasutatud on.

Projekteeritava ala ja selle kontaktvööndi seisukohalt on uuritud nii tänapäevast kui ka ajaloolist kaardimaterjali, kirjandusallikaid ning illustratsioone ja sooritatud välisvaatlusi. Samuti on uuritud piirkonna kuvandit meedias ning külastajate poolseid hinnanguid. Olulist tähelepanu on pööratud piirkonda puudutavatele planeeringutele ning nendele antud vastukajale. Kogutud info on läbi töötatud ja omavahel võrreldud.

Saadud info põhjal on välja selgitatud piirkonda sobituvad hästi toimivad elemendid, kaasatud need lahenduse kontseptsiooni ning töötatud välja läbivad ideed, mida on kujutatud joonistel ja tekstis.

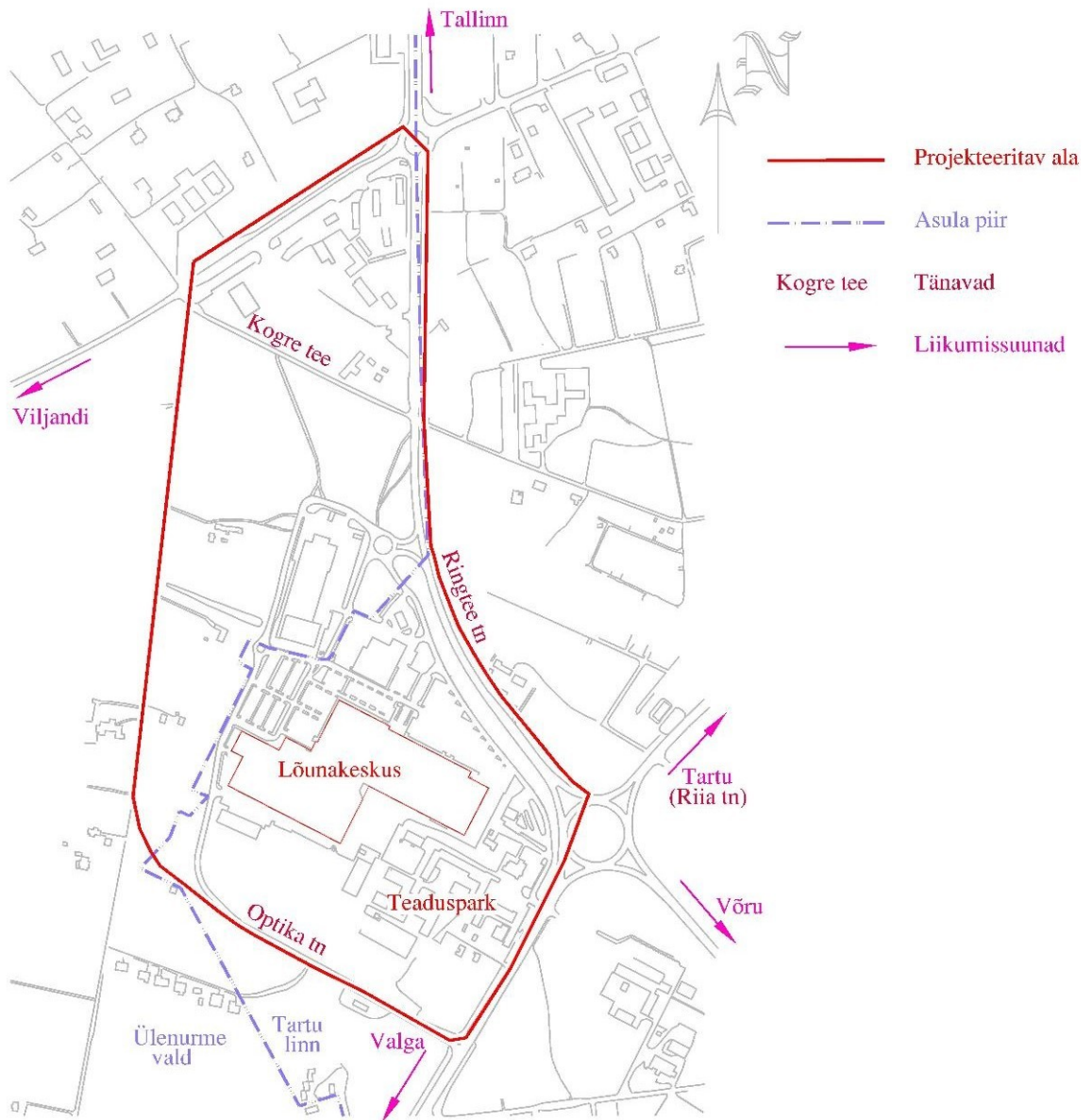
## **3. PROJEKTALA KIRJELDUS JA ANALÜÜS**

### **3.1 Asukoht**

Projekteeritav ala asub Tartu linna läänepoolse serva ja Ülenurme valla piiril, nelja suure maantee lähtekohtade vahel. (Vt Kaart 1) Linna poolsest küljest piirneb ala tiheda liiklusega Ringtee ja Riia tänavatega, Ülenurme pool paiknevad põhiliselt elamumaa ja põllumajanduslikus kasutuses maatulundusmaa krundid. Üle 52 000 m<sup>2</sup> suurust Lõunakeskuse kaubandus- ja vabaajakeskust ümbritseb 80 000 m<sup>2</sup> suurune parkla 1 650 tasuta parkimiskohaga. Kompleksi kuuluvad veel neli väiksemat kaubandus- ja teenindushoonet pindaladega 6 225 m<sup>2</sup>, 3 845 m<sup>2</sup>, 1572 m<sup>2</sup> ja 673 m<sup>2</sup>. Kaubanduspargi territooriumil paiknevad kolm tanklat. Kaubanduskeskusest lõuna pool, Valga maantee ääres asub Tartu Teaduspargi hoonetekompleks ning Tartu Arestimaja. Riia tänava ja Viljandi maantee vahelises nurgas paikneb 2-4 korruselistest majadest koosnev hoonestuspiirkond, sellest lõuna poole jääb 18 429 m<sup>2</sup> suurune aiaga piiratud tootmisala. Kogre tee ja kaubanduspargi vahel paikneb 60 214 m<sup>2</sup> suurune maatulundusmaana registreeritud, kuid hetkel aktiivse kasutuseta maa-ala.

Piirkonna toimimisele on määrava tähtsusega suurte maanteed ja tänavate koondumine: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee (Ringtee tänav) ristub projekteeritava ala lõunaservas Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteega (Riia tänav) ning põhjaservas Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaanteega. 2015. aastal valminud Idaring ühendab piirkonna ka Annelinna ning Jõhvi-Tartu-Valga ja Tartu-Räpina-Värskä maanteedega. Kõik teed on suure liikluskoormusega ning avavad piirkonna kõigi Tartust läänepoolt ümber- ja läbisõitjate jaoks. Paljudele liiklejatele on Lõunakeskus oluline maamärk, mille järgi ennast orienteeritakse. (15, 18, 19, 22, 29)

# Projekteeritava ala asukoht



Kaart 1. Projekteeritava ala asukohaskeem



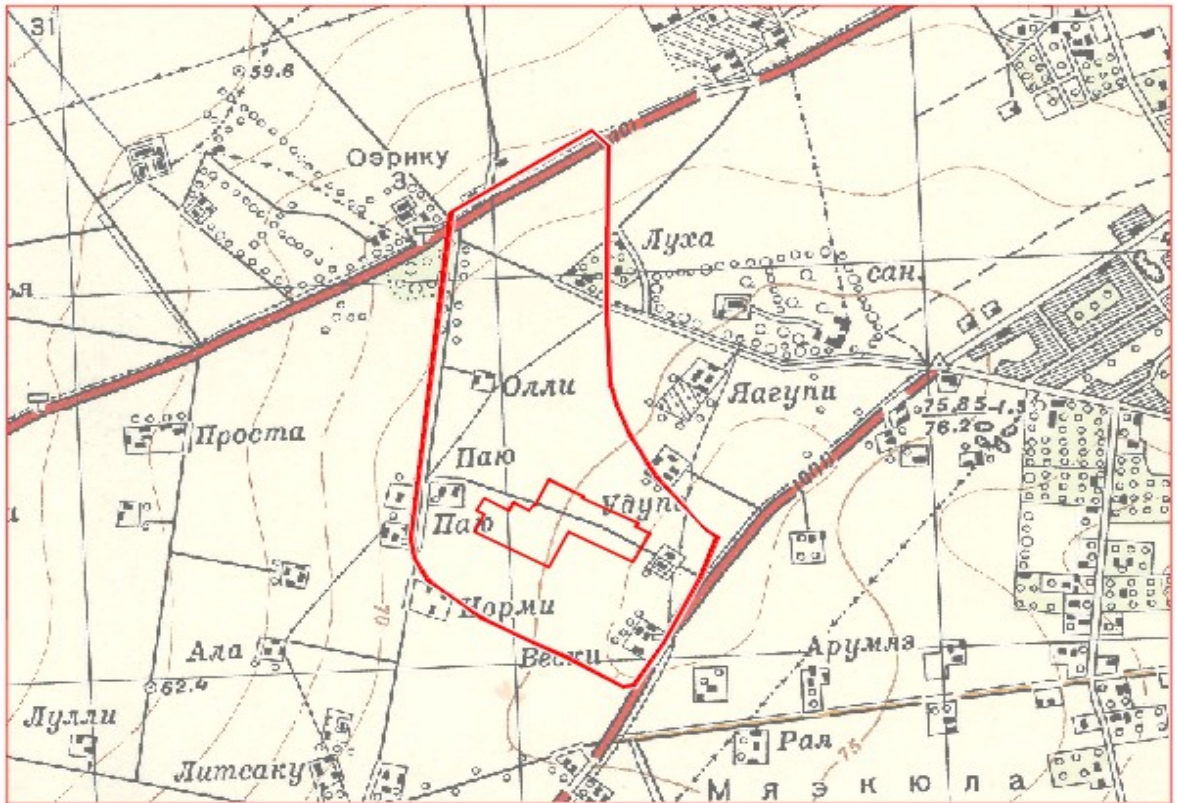
## 3.2 Ajalooline kujunemine

Kuni 20. saj keskpaigani on piirkond olnud visuaalselt ühelaadne: hõredalt hoonestatud põllu- ja karjamaade ala, mille põhilisteks mõjutajateks on järjest lähenev linnapiir ning Tartust alguse saavate ning seda läbivate teede kulgemine: praeguse Valga maantee aluseks on juba 18. saj väga oluline olnud Peterburi-Tartu-Riia postitee, ka Tartu ja Viljandi vaheline tee on aastasadu oma praegust rada mööda kulgenud. (Vt Kaart 2)

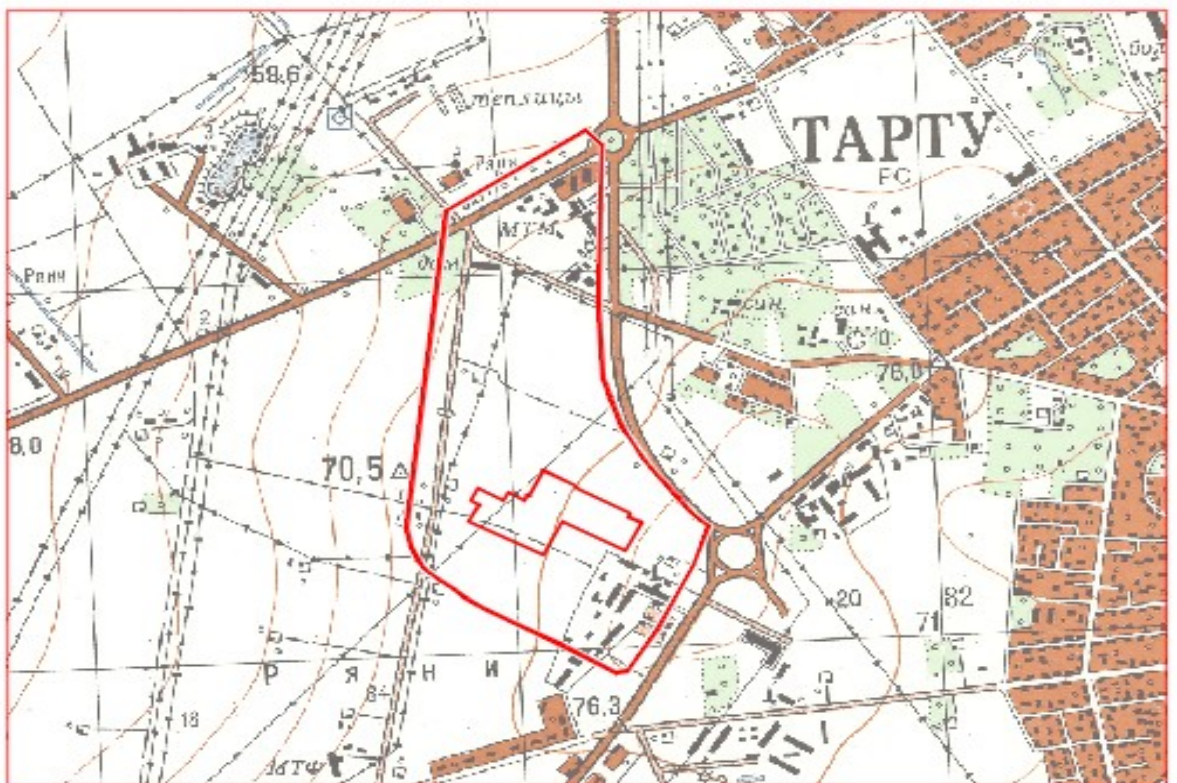


Kaart 2. 1:42 000 üheverstane kaart (1894-1924). Maa-ameti kaardiserver. <http://xgis.maaamet.ee/>

Linnaliseks hakkas piirkond kujunema alles nõukogude perioodil: 1947. ja 1977. a vahemikus ehitati Ringtee tänav koos Riia ja Viljandi ringidega, hoonestati Viljandi maantee ja Ringtee tänava vaheline nurk ning tänapäevane Tartu Teaduspargi piirkond. Ringtee tänavast ida poole kujunes välja Maarjamõisa linnaosa haiglate ja parkidega, Riia-Ringtee-Aardla tänavate vahelises kolmnurgas pandi alus tänapäevasele TÜ Füüsika Instituudile. (Vt Kaart 3, Kaart 4)



Каарт 3. NL Topokaart (1947). Maa-ameti kaardiserver <http://xgis.maaamet.ee/>



Каарт 4. 1977. а Maa-ameti kaardiserver <http://xgis.maaamet.ee/>

1992. aastal asutati Tartu Teaduspark, selle peahoone hakati ehitama 2006. aastal. Lõunakeskus avati esmakordselt 2001. aastal 15 000 m<sup>2</sup> alal ning seda hakati kohe etapiviisiliselt laiendama: 2002. ja 2003. aastal valmisid eraldi hooned Sotka mööblikaupluse ja Bauhofi jaoks. Peahoonele on tehtud laiaulatuslikumaid juurdeehitusi 2005. aastal, kui valmis siseliuväli ja 2009. aastal, kui kaubanduspark suurenes 25 000 m<sup>2</sup> võrra ning saavutas oma tänapäevased proportsioonid. (29, 22, 16)

### 3.3 Ruumi funktsionaalne analüüs

Piirkonna funktsionaalse iseloomu paneb paika kaubandus- ja vabaajakeskus, mille kogupindala on ligi 66 000 m<sup>2</sup> ning kus on esindatud 170 kauplust ja teenusepakkujat. Samuti on olemas mitmed söögikohad ning vaba aja veetmisele suunatud teenused, sealhulgas jäähall, seikluspark ning AHHA 4D elamusokino. Ka 2015. aastal kehtestatud detailplaneering keskendub meelelahutuslike võimaluste arendamisele. Keskuse siseselt on palju tähelepanu pööratud kaupluste vahelisele ühisruumile, seda eriti just hoone uuemas osas: külastajatele on võimaldatud hulgaliselt istekohti ning ruumi muudavad meeldivamaks väikevormid ja haljastus. (22, 36)

Keskusesisene ruumikujundus ei laiene välisruumi: peahoone 3. sissepääsu ees on eraldatud 1300 m<sup>2</sup> plats välimüügi korraldamiseks ning bussipeatuse 'Lõunakeskus' juures on sise- ja väliruum funktsionaalselt ühendatud, kuid suuremas osas on keskuse hoonete vaheline ala täielikult pühendatud parkimisele. Tasuta parkimisvõimalus linna serval suurte maanteedel lähedal on oluline mitte ainult keskuse külastajate jaoks, vaid ka paljudele Tartusse sisenejatele, kes eelistavad linnas juhtimist vältida. Parkla sees ja selle lähiümbruses paiknevad linnaliini bussipeatused 'Lõunakeskus', 'Optika', 'Teaduspark' ja 'Haigla', kus peatuvad bussiliinid 1, 2, 6, 7, 8, 18, 21, 22 ning tasuta Lõunakeskuse Ekspres (liin 69). (vt Joonis 3. *Liikumissuunad ja distantsid.*) Olemas on ka taksode peatumiskoht 3. sissepääsu juures. (18, 22, 47)

Keerulisem on olukord jalgsi ja kergliiklusvahenditega liiklejatele, samuti neile autoga külastajatele, kes leiavad parkimisvõimaluse parkla kaugemas servas. Parkla vanem, Teaduspargi poolne osa on täielikult liigendamata ning ka uuemas osas ei ole võimalik parklat läbida kõnniteelt kõrvale astumata. Olemas olevad kõnniteed ja ülekäigurajad lõppevad kohati keset parklat ning talvehooajal takistavad liikumist kõnniteedele kuhjatud lumevallid. Väljaspool parkimisala on kõnni- ja kergliiklusteedest üldine puudus ning Ringtee tänava idapoolsesse serva

on välja kujunenud jalgrada, mis toimib ka raskeveokite peatuskohana ning põhjustab liiklustihedust arvestades ohtlike situatsioone. Sarnased isetekkelised rahvateed ühendavad parklat lähiümbruses asuvate asutuste ja elamurajoonidega, kuid üldjoontes on kaubanduskeskuse ala nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt ümbritsevast eraldatud. Mõnevõrra parandab kergliiklejate olukorda 2015. aastal valminud Idaringtee lõunapoolne lõik koos Ihaste sillaga, mis tekitab ühenduse Annelinnaga ning vähendab liikluskoormust kesklinna ja Lõunakeskuse vahel. (19)

Piirkonna teiseks olulisemaks funktsionaalseks kujundajaks on 1992. aastal rajatud Tartu Teaduspark, mille põhieesmärgiks on aidata kaasa teadus- ja tehnoloogiamahukate ettevõtete tekkele ja arengule ning toetada nende tegevus, pakkudes infrastruktuuri- ja äriarendusteenuseid. Asukoht Lõunakeskuse lähedal pakub teaduspargi töötajatele teenuseid, mis oleksid muidu linnaservas raskesti kättesaadavad ning kahe asutuse vahel on tihe ja suhteliselt hästi organiseeritud liikumine. (16)

Projekteeritava ala servaaladel jaguneb piirkonna funktsioon üldjoontes kaheks: eluasemepinnad ja väiksemad teenusepakkujad ning tootmispinnad. Eerika tänaval paiknevad kortermajad, Teaduspargiga külgneb Valga maantee äärne eramajade piirkond, mis jätkub teisel pool Optika tänavat. Ringtee tänava ääres Lõunakeskusest põhja pool paiknevad suuremahulised maatulundusmaa ja tootmismaa üksused, mis piirkonda visuaalselt eraldavad. Sarnased krundid paiknevad ka Viljandi maantee ääres.

Projekteeritava alaga piirnevad elamurajoonid ja põllumaad, mis loovad kaubandus- ja tootmisaladega terava kontrasti. Teisel pool Ringtee tänavat asub aedlinnaline Maarjamõisa linnaosa ja Sanatooriumi park: füüsiliselt lähedal, kuid Lõunakeskuse külastaja jaoks sama hästi kui kättesaamatus kauguses. (Vt Joonis 1. *Kontaktvööndi funktsionaalne analüüs*).

### **3.4 Ruumi maastikuline analüüs**

Projekteeritav ala paikneb Ugandi lavamaal, tasandikulises maastikurajoonis Peipsi madaliku ja Võrtsjärve vahel, mida liigendavad küngastikud ja jõgede ürgorud. Rajoonile on iseloomulik valdavalt õhuke punakaspruunist saviliivasest ja liivsavisest moreenist pinnakate ning suhteliselt hea viljakusega näivleeturud mullad, mis on sageli kasutuses põllumaadena. Taimkattest on

kõige iseloomulikumad okasmetsad. Oluliseks pinnavormiks on laias ürgorus voolav Emajõgi, mis jääb projekteeritavast alast umbes 4 km kaugusele. (1, 13)

Projekteeritava ala näol on tegemist suhteliselt tasase maa-alaga, mis kerkib ühtlaselt kirdest kagu suunas: Viljandi maantee ääres on maapinna kõrgus merepinnast kohati alla 70 m, Valga maanteega piirneval alal on kõrguseks 77.5 m. Parkla keskel on ümbritsevast mõnevõrra kõrgemaks ehitatud muruplats, millel asetseb Lõunakeskuse logo. (18, 29)

Maa-ameti kaardiserveri andmetel on kogu projekteeritava ala ulatuses levinud pruun näivleetunud saviliivmuld, huumushorisonidiga 26-30 cm ning nõrga raudkiviveerise sisaldusega. Arvestades piirkonnas tehtud suuremahulisi ehitutöid, sealhulgas ka asfaltiga kaetud pinna hulka, on piirkonna looduslik mullakiht suures osas kättesaamatu. (29)

Projekteeritava ala ja selle lähima kontaktvööndi haljastuseses moodustavad valdava osa niidetud rohumaad ning madal lehtpuuvõsa. Suuremad loodusliku kõrghaljastusega alad leiduvad Optika tänavast lõuna pool ning Viljandi maantee ja Ränirahnu tee vahelises nurgas. Projekteeritaval alal on suhteliselt tiheda haljastusega Teaduspargi, arestimaja ja nende kõrval asetsevad elumaja krundid. Optika tn äärde on istutatud suhteliselt heas seisukorras allee. Lühike puuderida on istutatud ka parkla ja Ringtee tn vahelisele mururibale. Parkla haljasribadel on kasutatud põhiliselt püstise võrakujuga lehtpuude vorme ning madalaid sammasjaid elupuid ning kuuski, samuti mitmesuguste okaspuude põõsajaid vorme.

## **3.5 Arengustrateegiad**

### **3.5.1 Tartu linna arengustrateegiad**

Tartu linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud *Tartu linna üldplaneering* klassifitseerib Riia tänava, Valga maantee ja Ringtee tänava ristmiku piirkonna kui 'Regionaalse ja ülelinnalise tähtsusega logistilise keskuse'. Samas on seatud eesmärgiks 'mitte soodustada linna piirialadele suurte kaubanduskeskuste planeerimisega kujunevat valglinnastumist'. (41) 2014. aastal koostatud üldplaneeringu ülevaatamise aruanne lubab jätkata kaubandus- ja teenindusettevõtete rajamist vastavuses üldplaneeringuga, kuid hoiatab olukorra eest, kus

pakkumine võib ületada nõudluse. (43) Hetkel on avalikul arutelul *Tartu linna üldplaneering 2030+* eskiis, mille eesmärgiks on siduda Tartu linna visioonid üleriigilises planeeringus *Eesti 2030+* määratud arengusuundadega. Uus planeering rõhutab tugevamat seotust lähivaldade ruumilise arenguga. (42)

Projekteeritava ala sihtotstarbeks on üldplaneeringu järgi määratletud Lõunakeskuse osas äriettevõtete maa (lubatud korruselisus 3), kaubandushoonetest lääne pool tööstusettevõtete ja ladude maa, Teaduspargi piirkonnas väike- ja äriettevõtete maa/kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa (lubatud korruselisus 3-5) ning arestimaja ümbruses riigikaitsemaa. (41) Tartu 2030+ üldplaneeringu eskiisi järgi on Lõunakeskuse ala määratletud kui kaubanduse ja vabaajakeskuse maa-ala ning teaduspargi piirkond kui kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala. (42)

Üldplaneeringus on seatud eesmärgiks tervet Tartu linna hõlmava rohevõrgustiku rajamine, kuid projekteeritav ala on sellest täielikult välja jäetud. Samas on eraldi rõhutatud vajadust rohkema haljastuse järele äri-, teenindus-, tootmis- ja tööstushoonete rajoonides. (41) 2030+ planeering märgib ära looduslikku maa-ala Optika tänava lõunaküljel ning nõuab, et vähemalt 10% kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala (Teaduspargi piirkond) krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubanduse ja vabaajakeskuse maa-ala kohta vastavaid nõudmisi täpsustatud ei ole. (42)

Kergliikluse arendamisel seab üldplaneering põhieemärgiks luua head tingimused linna piiri ja kesklinna vahel liikumiseks. Kaubanduskeskuste kui avalikult kasutatavate hoonete juurde tuleb rajada jalgrattaparklad või -hoiukohad. (41, 42) 2030+ planeering seab üheks oma põhieesmärgiks kergliiklus- ja kõnniteede rajamise autoliikluse vähendamise eesmärgil. 2006. aastal koostati *Tartu jalgrattaliikluse arenguskeem*, mis nõudis kergliiklusteid Ringtee tänava, Riia tänava ja Valga maantee äärde. 2015. aastaks olid need juba välja ehitatud. Projekteeritava ala piirides on valminud Ringtee tänava läänepoolset serva pidi kulgev kergliiklustee, samuti tunnel Ringtee tänava all Viljandi maantee alguses. (39, 42, 46)

2013. aastal koostasid OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut Tartu Linnavalitsuse tellimusel aruande *Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas*,

mille käigus selgitati välja, et Lõunakeskuse piirkonna arendustegevuse oluline piiramine hetkel vajalik ei ole, küll aga tuleks aidata kaasa kesklinna konkurentsivõimelisena püsimisele. (19)

Nii üldplaneeringus kui ka aruandes on tähelepanu pööratud Tartu olemasolevate ja potentsiaalsete kaubanduspiirkondade tasakaalustatud arengule ja omavahelisele konkurentsivõimele. Lisaks Lõunakeskuse piirkonnale on ülelinnalise ja regionaalse tähtsusega ka kesklinna kaubanduspiirkond ja vähemal määral Sõpruse silla piirkond. Lõunakeskusele kui linna servas paiknevale ostukeskusele võiks potentsiaalselt konkurentsi pakkuda linna põhjaosas paiknev Raadi piirkond, mille atraktiivsust ja arenguvõimalusi parandab rajatav Eesti Rahva Muuseum ning kuhu on juba äripindade rajamiseks kehtestatud mitmed detailplaneeringud. (Vt Joonis 6. *Tartu kaubanduspiirkonnad*) Olemasolevate planeeringute järgi on ERMi lähiümbrusesse kavandatud vähemalt 110 000 m<sup>2</sup> kaubanduspinda ning hulgaliselt meelelahutusteenuseid, sealhulgas jäähall, spordihoone ja golfiväljak. Arenduste elluviimist piirab majanduslik olukord ning vajaliku taristu puudumine. (19, 41)

### **3.5.2 Arendused projekteeritava ala kontaktvööndis**

Projekteeritava ala tulevikuväljavaateid võivad mõjutada mitmed selle lähiümbrusesse kavandatud äri- ja büroopinnad. Koos Lõunakeskuse kavandatavate laiendustega kasvab äriotstarbeliste hoonete pindala äärelinnas oluliselt. (Vt Joonis 2. *Varem koostatud planeeringud*)

2015. aasta detsembris kinnitati *Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneering*, mille kohaselt võib Optika tänava lõunaküljele ehitada neli kolme- kuni viiekorruselist ärihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 5 330 m<sup>2</sup>. (7, 20, 44)

Plaanitud on ka laiendus endises KEKi piirkonnas (Riia tn 130, 132, 134), mille lahendamiseks kuulutati 2015. aastal välja detailplaneeringu arhitektuurivõistlus. Eesmärgiks on kavandada planeeringualale kaasaegsed äri- ja büroohooned maksimaalse kogupindalaga 40 000 m<sup>2</sup>, sh säilitatavad 12 000 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim kõrgus Riia tänava ääres on 8 korrust. Ehitusjärjekord on kavandatud etapiviisiliselt, alustades Riia tänava frondist. (19, 35)

2010. aastal kinnitati *Riia 175a krundi ja lähiala detailplaneering*, mille kohaselt on alale planeeritud ärihooned hinnangulise kogumahuga 12 000 m<sup>2</sup>. (19, 32)

2014. aastal kehtestatud *Ränilinna linnaosa üldplaneeringus* on ette nähtud kuus kaubandus-,

teenindus- ja büroohoonete maa-ala ning veel seitse ala on mitmeotstarbelised. Arengualale 8 (Ringtee tänava ja raudtee ristumiskoha lähedal) on võimalik rajada ostukeskus. (37, 19)

Veel on menetluses Ringtee 77 krundi detailplaneering, milles kaalutakse krundile 3-korruseliste ärihoone rajamise võimalusi. (19, 31)

### **3.5.3 Planeeringud projekteeritaval alal**

Projekteerimise käigus tuleb arvestada mitmete kehtestatud detailplaneeringutega. (Vt Joonis 2. *Varem koostatud planeeringud*).

Kõige suuremahulisem on *Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering*, mis on olnud alates 2008. aastast piirkonnas toimunud arendustegevuse aluseks. Selle põhjal on laiendatud ostukeskust ja teadusparki, ümber ehitatud parkimisala ning rajatud uusi tehnovõrke. (28)

2015. aasta lõpus kinnitati Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneering, millega on paika pandud Lõunakeskuse tulevik ja arenguplaanid järgnevateks aastateks. Planeeringuga on ette nähtud olemasolevate kaubandus- ja teeninduspindade renoveermine ning laienemine teisele korrusele, kuhu soovitakse paigutada kobarkino ning meelelahutuskeskus. Samuti soovitakse keskuse juurde ehitada hotell, büroo- ja konverentsikeskus ning kuni kolmekorruselise parkimismaja 450 uue parkimiskohaga. Hotelli jaoks kavandatava lisahoone optimaalseks kõrguseks on hinnatud kaheksa korrust, mis muudaks oluliselt seni ühtlaselt madala hoonetekompleksi visuaalset üldmuljet. Kaheksakorruselise ehitise võimaldamiseks on detailplaneeringus tehtud ettepanek üldplaneeringus määratud sihtotstarbe muutmiseks korruselisuse osas.

Oluliseks muutuseks on ka ümberkorraldused liiklusskeemis, mille kohaselt ehitatakse Valga maantee poolse ligipääsu asemele ringristmik ning kaotatakse ära vasakpööre kesklinna. Kavandatud on ka uusi kergliiklusteid, kuid ei ole oluliselt muudetud olemasoleva parkla liikluskorraldust. (5, 6, 36, 44)

2015. aasta lõpus alanud 10. etapi ehitustööde prognoositav valmimistähtaeg on 2017. aasta mais. (10, 27)

Kaubanduskeskuse ja Kogre tee vahelise põllumaa tuleviku määrab 2006. aastal koostatud



*Ülenurme valla Räni küla Mäe maaiüksuse detailplaneering*, mis lubab nelja kolmekorruselise ärihoone ning ühe automaattankla ehitamise ette antud hoonestusaladele. Planeering paneb paika ka ala liikluskorralduse, sealjuures on ette nähtud uute kergliiklusteede rajamine. Kavandatud on ka haljastust. (49)

Projekteeritava ala piiridesse jäävad ka Valga maantee äärsed *Riia 189 krundi detailplaneering*, mis kehtestati 2010. aastal ja näeb ette krundi väiksemateks elamumaa kruntideks jagamise; ning veel koostamisel olev *Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntide detailplaneering*. (30, 33)

### **3.5.4 Teede ja ligipääsude planeeringud**

Piirkonna liikluskorraldust hakkab oluliselt mõjutama kavandatav Riia ringi ümberehitus, mis on planeeritavate tööde ulatuse ja kulukuse tõttu hetkel edasi lükkunud. Esialgsete plaanide kohaselt on ette nähtud kahetasandiline lahendus, kus Riia tänav (Jõhvi-Tartu-Valga maantee) on viidud viaduktile. Selle lahenduse puhul on oluliseks miinuseks kaubanduskeskuse parklast Tallinna poole liikuda soovivate autode suunamine viaduktile tagasipöörde sooritamiseks, mis võib põhjustada ummikuid ja liiklusohutlike olukordi. (34) Samuti ei ole sellise ristmiku läbilaskevõime piisavalt suur: kuna 2038. aastaks on prognoositud liikluskoormuse kasv umbes 1,5 korda, eelistatakse kolmetasandilist lahendust, mis näeks ette Ringtee tänava (Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maantee) viimise Riia ringi kohal viaduktile ning Riia tänava suunamise tunnelisse. Kõige optimistlikuma prognoosi kohaselt alustatakse projekteerimisega 2017. aastal) (8) Kolmetasandiline lahendus tähendab, et Võru poolt lähenevatele liiklejate esimene vaade Lõunakeskuse piirkonnale avaneb kõrgemalt positsioonilt kui praegu ning madalamate hoonete ja parkla visuaalne mõju muutub tunduvalt olulisemaks

2012. aastal koostatud teemaplaneering *Viljandi maantee laiendus* näeb ette uue ligipääsutee rajamise Viljandi maanteele Ränirahnu tee ja Leilovi-Eerika tee vahelisele alale rajatud ringristmikust Lõunakeskuse piirkonnani. Seega ei pea Viljandi poolt saabuvad külastajad tulevikus enam Ringtee tänavani sõitma. Samuti tekib alternatiiv parklast lahkujatele, kes peavad praegu ringteel tagasipöörde sooritama. (48)

### 3.6 Tugevused ja nõrkused

Kuna piirkond on pidevas aktiivses kasutuses ning oluline ka väliturismi seisukohalt, on see leidnud mitmekülgset kriitikat ja vastukaja avalikus arutelus. Tabel 1 annab ülevaate piirkonna tugevustest, nõrgustest, võimalustest ja ohtudest nii Eestist kui ka väljastpoolt tulnud kasutajate pilgu läbi, lähtudes nii planeerimisprotsessi käigus koostatud analüüsides, kui ka mitmetes foorumites ja turismilehekülgedel antud hinnangutest. (19, 21, 23, 24, 25, 26)

<p><b>S (Tugevused)</b>  <i>Hea asukoht  Lõuna-Eesti suurim ostukeskus  Tasuta parkimine, palju parkimiskohti  Kasulik maainimestele  Lai tootevalik ja palju tegevusi  Külastajaid ka väljastpoolt Eestit  Odav ja mugav  Samaväärsete konkurentide puudumine</i></p>	<p><b>W (Nõrkused)</b>  <i>Tekivad ummikud  Liikluskorraldus võõrast jaoks keeruline  Ala suuruse tõttu kulub palju aega  Massiivsus mõjub väsitavalt ja eemaletõukavalt  Kohati raske orienteeruda  Ilma autota külastamine ebameeldiv  Paljude Tartlaste jaoks on kesklinn ligipääsetavam</i></p>
<p><b>O (Võimalused)</b>  <i>Palju ruumi edasiseks arenguks, eriti meelelahutusteenused  Võimalus integreerida avalikke teenuseid  Inimeste väljakujunenud liikumisharjumused  Asukoht tagab pideva tähelepanu ja palju külastajaid  Muutuv sihtotstarve – minnakse juba terveks päevaks aega veetma  Muutumas Tartu linna kuvandiks</i></p>	<p><b>T (Ohud)</b>  <i>Muutub Tartu elanike jaoks vastumeelseks  Piirkonna heaolu täielikult sõltuv keskuse jätkusuutlikust arengust  Areng toimub kesklinna kulul  Asustuse hajumine linna tagamaadele  Mitte miski ei erista teistest linnavälistest ostukeskustest  Muutumas Tartu linna kuvandiks, kuid kuvand ei ole selline, mida tahetakse</i></p>

Tabel 1. Piirkonna tugevused ja nõrkused

## **4. TEOREETILINE TAUST**

### **4.1 Valglinnastumine ja linna-maa piirialadele iseloomulikud protsessid**

Tänapäeva linnalisele asustusele on iseloomulik kiire, kuid ebaühtlane levik ruumis ja vähenev asustustihedus, mille tulemusena kujunevad välja suure pindala ja suhteliselt madala tihedusega piirialad, mis seovad endas linnalisele ja maa-asustusele iseloomulikke jooni.

Maapiirkonnast linnakeskusele lähenedes on tavaline, et kruntide suurus väheneb ja hind tõuseb. Seetõttu on linna-maa piirialadel tüüpilised väga erineva maakasutusega üksused, mille ühisteks joonteks on suur ruumivajadus ning kerge ligipääsetavus autoga külastajatele: nendesse piirkondadesse paigutatakse haiglad, vanglad, õppeasutused, kaubanduskeskused, golfirajad ja teemapargid, kuid samuti ka jäätmete kogumispiirkonnad, tööstusettevõtted ning suuremahulised liiklussõlmed ja ümbersõidud, rääkimata mitmesugustest elamurajoonidest. Piirkondade arengule on iseloomulik kinnisvaraarendajate poolne surve, mistõttu võib vajalikuks osutada omavalitsuse poolne sekkumine, et säilitada mitmekesine maakasutus ja tagada piirkonna täisväärtuslikuks arenguks vajalike funktsioonide väljakujunemine. (9, 17)

Tartu tingimustes ei ole linnalise asustuse laienemise protsess allunud omavalitsusele. 2001.-2006. aastal koostatud *Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering. Asustust ja maakasutust suunavad kaskonnatingimused* nägi ette asustuse laienemise vaid olemasolevate hoonete naabruses, kus on olemas toimiv infrastruktuur ning taunis asustuse laienemist põllumaadele väikeste katastriüksuste kruntimise teel. Kõrge viljakusväärtusega põllumaad aga pidid säilima põllumajanduslikus kasutuses. (45) Ümbritsevate asulate ja arendajate poolse surve tulemusena on valglinnastumine siiski toimunud.

### **4.2 Kaubanduspargid linna-maa piirialadel**

Linnaäärsetel kaubanduskompleksidel on linna-maa piirialade kujunemisel väga oluline roll.

Põhjuseid on mitmeid: linnaservale iseloomulikud suuremad ja odavamad krundid võimaldavad rohkem kaubandus- ja parkimispinda, sageli ka tasuta parkimist. Kaubanduspindadel on võimalik varundada suuremahulisi kestvuskaupe, nt mööblit. Suured linnaäärsed keskused on reeglina odavamad ning suunatud massitarbimisele, seega on neil otsene mõju väga suurele osale ümbruskonna elanikest. Samuti on need väljaspool kesklinna elavate autoga külastajate jaoks lihtsamini ligipääsetavad. Samas suureneb kaubanduskeskuste ümber üldine liikluskoormus, eriti nädalavahetustel, ning keskuste tähtsus inimese igapäevaelus aitab otseselt kaasa linnalise asustuse hajusamale arengule ja autokesksele eluviisi kujunemisele. Selle tulemusena võib oluliselt väheneda linnakeskuse funktsionaalsus elava ja hästitoimiva ruumina, eriti kui kasvav asustustihedus tagamaadel toimub linna elanikkonna arvelt. Samuti avaldavad kaubanduskeskused tõsist survet väikeärile ning vähendavad sellega linnaruumi mitmekesisust. Tartu puhul on neid probleeme täheldatud OÜ Cumulus Consultingu 2013. aasta aruandes ja 2015. aastal valminud kesklinna üldplaneeringus. (2, 19, 40)

Sealjuures ei saa väita, et neid nähtusi oleks võimalik linnaserva kaubandust piiravate planeerimisvõtetega täielikult vältida. Suurbritannias on viimastel aastakümnetel ruumiplaneerimisel eelistatud linnakeskusi ning kaubandusasutused on püütud koondada kallimatele kesklinnakruntidele. Tulemuseks on maa hinna oluline tõus ka teistes valdkondades, mistõttu kasvab ka elukallidus. Selle tulemusena toimub linnaplaneeringu eesmärkidele vaatamata siiski asustuse hajumine ning linnaväliste keskustega seotud probleemid – raske ligipääsetavus, liiklusummikud ning energiakulu – koonduvad hoopis kesklinna. (3)

Linnaäärsete keskuste väljakujunemise peamiseks põhjuseks on kuluefektiivsus: tarbijad eelistavad suuremaid ostukeskusi, kuna need pakuvad rohkem valikut, võimaldavad kaupade võrdlust ning vähendavad ostureisile kuluvat aega ja raha. Seetõttu saavutavad kobardunud kauba- ja teenusepakkujad tunduvalt kõrgema mõjusfääri ning nõudlustaseme. Eelistatud positsioonil on keskused, mis asuvad kas kesklinnas transpordi sõlmpunktides, või linna ääres suurte linnadevaheliste maanteed kõrval. Selle tulemusena vähenevad linna servas kaubanduskeskustest väljas asuvad poed ning ka paljud teenindusfunktsioonid kolivad kaubanduskeskustesse. (12, 19)

Tänapäeval on kaubanduskeskuste arengule iseloomulik teeninduse osakaalu kasv: toimub funktsioonide segunemine, mille tulemusena kujuneb välja nn elustiilikeskus, kus on esindatud nii kaubandus- kui avaliku sektori teenused, meelelahutusteenused, sportimisvõimalused,

korterid jne. Alternatiivsed teenused muudavad kaubanduskeskuse atraktiivseks, kutsuvad inimesi keskuses pikemalt aega veetma ning kujundavad avaliku mulje sellest kui meeldivast ja ligitõmbavast paigast. Kaubandusest ja teenindusest saab bränd, mis kujundab oma asukoha mainet. (19) Samas laieneb see imago harva väliruumi ning ei seostu muljega, mille keskus möödasõitjatele jätab, ning ei paku midagi piirkonna kuvandile üleüldisemalt. Võrreldes linnakesksete kaubanduskeskustega jääb välismulje reeglina üsna heidutavaks, kuna suurema ehitusmahu ja autodekeskse ülesehituse tõttu jääb puudu inimhõõtmelisusest, ning visuaalne kontrast ümbritseva maastikuga on teravam kui kesklinnas. Kaubanduskeskuste väliruumi puhul on eriti iseloomulik inimeste pidev vaheldumine ja edasi-tagasi liikumine – kuigi ruumi kasutatakse palju, sest ala on suur ja vajadus on olemas, jääb madalaks ruumis veedetud aja kvaliteet ning sellest tulenev mentaalne kuvand kaubanduskeskuse piirkonnast. (4, lk 55, 71) Kõiki neid nähtusi võib täheldada ka Lõunakeskuse puhul.

Kaubanduspiirkondade tulevikule mõeldes on oluline hinnata digitaliseerumise arengu mõju tarbijate käitumisele ning milliseid muutusi see võib kaasa tuua olemasolevates kaubanduse ja teeninduse füüsilistes struktuurides. Kuigi üha rohkem ooste sooritatakse internetis, on ka tavaline, et klient teeb enne kaubanduskeskuse külastamist internetis eeltööd ning tuleb keskusesse konkreetsete eelistustega, millega soovib lähemalt tutvuda. Seega ei asenda internet alati keskuse külastamisprotsessi, kuid võib vähendada oluliselt poodides veedetud aega. Sealjuures muutuvad konkurentsivõime säilitamiseks üha olulisemaks füüsiline kogemus, mida internetis ostlemine ei paku: personaalne teenindus ja võimalus tootega tutvuda, kuid ka meeldiv keskkond nii sise- kui väliruumis ning pakutavate võimaluste ja kogemuste mitmekesisus. Üha tavalisemaks muutub ka toodete kojutellimine, mis võiks vähendada vajadust keskuse külastamisel autot kasutada. (11, 19)

### 4.3 Olympia kaubanduskeskus Riias

Omamoodi väliruumi lahendust on kasutatud Riias Kīpsala saarel asuvas Olympia kaubanduskeskuses. 16 254 m<sup>2</sup> suuruse keskuse haljaskatust ühendab maapinnaga lauge kallak, mille sisse on ehitatud trepid. (Foto 1) Kallak on kaetud murupinnaga, avatud hommiku- ja lõunapäikesele, kuid kaitstud läänetuule eest. Tulemuseks on populaarne puhkamis- ja einestamiskoht, kust avaneb kaunis vaade Daugava jõe ja Riia linnale. Sellise ruumikujunduse eesmärgiks oli leevendada kontrasti suuremahulise kaubanduskeskuse ja ümbritseva maastiku vahel, kasutada ära asukoha eripära ning pakkuda küllastajatele aktiivse puhkuse võimalusi vabas õhus. Kaubanduskeskuse ala paremaks ühildamiseks ümbritsevate asutustega viidi parkimine maa alla. (18, 38)



Foto 1. Olympia kaubanduskeskus Riias

<http://www.depoprojekts.lv/en/projects/shopping-centre-olimpia-azenes-street-5-riga>

## 5. KONTSEPTSIOON

Käesolev ideelahendus toimib kahel tasandil:

Üleüldisemal skaalal on käsitletud piirkonda liikumisteede ja asulate kokkupuutetekohana, kuhu inimesed satuvad, olles teel ühest kohast teise. Seega on võetud eesmärgiks edendada juba välja kujunevat kuvandit Lõuna-Eesti keskpaigast ja väravast Tartu linna, soodustades sellega piirkonna visuaalset ja funktsionaalset sulandamist ümbritsevasse keskkonda ning maksimeerides selle ühiskondlikku ja sotsiaalset potentsiaali.

Põhjalikumalt on ette võetud Lõunakeskuse kaubanduspark kui piirkonna sõlmpunkt ning massitarberuum, mille toimimisel ja kvaliteedil on oluline mõju väga suure hulga inimeste igapäevaelule.

Kuna piirkonda külastavad igapäevaselt Eesti mõistes väga suured inimhulgad, ei ole probleemiks linnaruumi toimimiseks vajaliku kriitilise massi saavutamine. (4, lk 65) Küll aga on vaja parandada piirkonnas veedetava aja kvaliteeti: ei kaubanduskeskuse ümbrus ega liikluskoridorid paku külastajatele midagi, mis ületab juba ette planeeritud vajaduse jõuda ühest punktist teise. Samuti muudavad piirkonna mastaabid selle võõraste jaoks kaootiliseks ning raskendavad orienteerumist

Seetõttu on vajalik, et piirkond pakuks hüvesid, mille vastu tuntav huvi ei sõltu kohest vajadusest, mis muudaksid selle füüsiliselt kergemini hoomatavamaks ning mis aitaksid ümber kujundada piirkonnast välja kujunenud arusaama: Ristmikust ja parklast saaks värav ja sõlmpunkt.

## **6. LAHENDUS**

### **6.1 Piirkonna üldlahendus**

Kaubanduspargi ümbruses paiknevate maaüksuste käsitus on antud projektis üleüldine ja sõltuv nende mõjust külastajatele ning ümberkaudsete piirkondade elanikele. Põhirõhk on asetatud piirkonda läbivatele marsruutidele ning kogemustele, mida nende kasutajad saavad. Samuti on tähelepanu pööratud koostatud detailplaneeringutele ning võimalustele nende elluviimise käigus kogu piirkonna heaolu maksimaalselt arendada.

#### **6.1.1 Visuaalne kogemus**

Piirkonda igapäevaselt läbivate liiklejate hulka arvestades on kuvandi loomisel eriti oluliseks tajupunktiks avanevad vaated.

Hetkel on piirkonnale iseloomulik linnaservade puhul tavaline visuaalne efekt, kus suured tootmis- ja ärihooned vahelduvad eramajade ja -aedadega ning lagedate põllualade või välja arendamist ootavate kruntidega, kus paiknevad tehnorajatised. Viljandi maantee ääres leevendab efekti suhteliselt tihe haljastus, kuid uue ringtee rajamine suunaga Lõunakeskuse poole juhatab liiklejad piirkonna kõige lagedamale alale (Vt Joonis 2. *Varem koostatud planeeringud*). Viljandi ringilt lõuna poole sõitjatele jääb paremat kätt visuaalselt suhteliselt ebameeldiv vana aiaga piiratud tootmismaa krunt, mida praegu küll müratõke osaliselt varjab.

Kasvava liikluskoormuse ja sellega kaasneva vajaduse tõttu sõiduteed ümbritsevast eraldada, soovib projekt vaadete kujundamisel keskenduda just tehnilistele ja looduslikele müra summutamise võtetele, rakendades sealjuures ka tänavakunsti. Euroopa kiirteede ääres on tavaline müratõkete kaunistamine mustrite või lillefiguuridega, kuid arvestades et tegemist on linnakeskkonnaga, on eelistatav mõnevõrra mitmekesisem lähenemine. Kuna kiirused on endiselt suhteliselt suured, ei ole soovitatav väga detailseks minna, kuid samas on oluline, et



visualiseeringud kergliiklejate ja ümberkaudsete elanike jaoks talumatult üksluised ja mastaapsed ei oleks. Hea näide on Tallinnas Rahumäe rongipeatuse juures maalitud aiad või Tartu Riia tänava ääres kasutatud graffiti.

Sellist lahendust võiks kasutada ennekõike Ringtee tänava ääres, kus müratõkked juba niigi olemas on ning vähemal määral Viljandi, Võru ja Valga poolsete sisseõitute ääres, kus need ei peaks katma tee serva täies ulatuses, vaid oleksid paigutatud lühikeste lõikudena kohtades, kus visuaalne kontrast on eriti terav või sõidutee müra väga häiriv. Need aitaksid piirkonda ühtlustada ja vaatevälja meeldivamaks muuta, ilma sõiduteid ümbritsevast täielikult ära lõikamata.

Illustratsioonide teemade valikul tuleks rõhutada piirkonna olulisust Lõuna-Eesti kontekstis, seda eriti just Tallinna poolt lähenejatele. Ringtee tänava äärsetel müratõketel võiks visualiseerida olulisi maamärke või iseloomulikku maastikku. Valga poolt lähenejatele on olulisemaks teemaks Tartu linn ja selle sidusus tagamaadega: hea ühendava teema oleks Tõravere observatoorium, mis on oluline nii Tartu linna kui ka Valga maantee äärsete asualate seisukohalt ning pakuks väga mitmekesiseid visuaalseid võimalusi. Ringtee äärset lahendust on võimalik edasi arendada ka Viljandi maantee alusesse tunnelisse.

Sarnastel eesmärkidel on vaja rohkem tähelepanu pöörata sõiduteede äärsele haljastusele, eriti kohtades, kus sõiduteega paralleelselt kulgeb, või hakkab kulgema kergliiklustee. Lõunakeskuse lõunapoolse osa ja Ringtee tänava vahele on istutatud lühike puude rida: kuna projekt soovib kergliiklustee eraldamist parklast, tuues selle puude reast idapoolsele, oleks soovitatav tekitada 'allee' kahele poole kergliiklusteed, sealjuures pikendades olemasolevat puuderida mõlemas suunas, nii palju kui võimalik ilma takistamata parkla sisseõitute vaatevälja. Kaubanduspargi mastaapide tõttu ei ole ohtu, et see möödasõitjate eest varju jääks, samas parandaks mõningane eraldatud nii keskuses kui ka sõiduteel viibijate visuaalset kogemust ning leevendaks parkla mürataset. Maksimaalse efekti saavutamiseks ja kergliiklejate ohutuse tagamiseks tuleks haljasriba pinnast mõningal määral tõsta, seda eriti maantee poolses servas, kus ei ole vajadust arvestada juba olemas olevate puudega. Kergliiklusteel on eraldatud kaks sõidurida, kogulaiuseks on ette nähtud 3,5 m. (Vt lõige 1. Ringtee tänav)

Samuti on oluline haljastuse rajamine Viljandi maantee poolse ligipääsu juurde, kus uue tee ehitamine lageda koha peale pakub rohkem võimalusi inimsõbralike lahendusvõtete

rakendamiseks. Olemasolevate planeeringute järgi on sõidutee ja kergliiklustee üksteisest eraldatud, kuid lõunapoolses otsas on vahe väga kitsas. See projekt näeb ette kahe tee vahele vähemalt 2,5 m laiuse riba, kuhu on võimalik paigutada kõrghaljastust.

Piirkonna visuaalsete ühendajatena on olulised suuremad ja väiksemad ringristmikud, mida kinnitatud planeeringute alusel olulisel määral juurde tekib: kuigi suur Riia ring kuulub ümberehitamisele, on kaubanduskeskuse ja teaduspargi vahelisele alale ja Viljandi maantee mahasõidule kavandatud kokku kuus väikest ringristmikku, seda lisaks kolmele projekteeritava ala piirides paikevale ringile ning veel neljale selle lähiümbruses. Selle asemel et liiklejaid segadusse viia, võiksid kaubanduskeskuse alal paiknevad ringid olla visuaalseks orientiiriks, korrates Lõunakeskusega seostuvat kompassi elementi. Sõltuvalt ringi suuruselt ja avaneva vaatevälja ulatusest, saab elementi kujutada kas lille- või kivimustritega, või skulpturaalse lahendusena (Vt Joonis 9. *Ringtee kujunduse näidis*).

### **6.1.2 Liikluskorraldus**

Piirkonna liikluskorraldust ootavad ees põhjalikud ümberkorraldused. Sealjuures tuleb arvestada erinevate võimalikke tagajärgedega.

Kui Riia ring lahendatakse kahetasandiliselt, jääb endiselt probleemiks Tallinna poolne väljasõit, mis selle lahenduse puhul on keeruline ja aeganõudev. (34) Püsib suur ummikute tekkimise tõenäosus ning sõidutee läheduses viibimine võib olla kergliiklejale ohtlik ja ebameeldiv. Vähendamaks tee ületamise vajadust, näeb projekt ette uue kergliiklustee rajamise ringtee idapoolsesse serva, soovitusel eraldada see sõiduteest kõrghaljastusribaga seal kus võimalik. Kergliiklustee laiuseks on ette nähtud 2,5 meetrit.

Ringtee tänava ääres on ka välja kujunenud raskeveokite parkimisala, mistõttu soovitab projekt ametlike parkimiskohtade mahamärkimist, et vähendada liiklusohlike olukordade riski. Kuna parkimiskoha juures on tavaline tee ületamine, on vaja lihtsustada tee ületamist selleks ette nähtud kohas Raja tänava ristmiku juures, mistõttu on projektis sinna ette nähtud kergliiklustee tunnel.

### **6.1.3 Detailplaneeringud**

Projekteeritava ala piires jätab kõige rohkem tegutsemisruumi kaubanduspargi ja Kogre tänava

vaheline Mäe kinnistu detailplaneeringu ala. Kugi detailplaneering määrab hoonestusalad ja ehitiste mahud, soovib see projekt pigem mitme väiksema hoone püsitamist, mis võimaldaksid tuumi paremini liigendada ning pakuksid teatavat üleminekut suuremahuliste kaubandushoonete ning põhja pool paikneva mitmekesise hoonestuse vahel. Kujunduslahenduse koostamisel on arvestatud ka Viljandi maanteelt rajatava ligipääsuteega, mis detailplaneeringualaga paraleelselt kulgema hakkab. Kuna ei ole teada planeeritavate hoonete täpsed sihtotstarbed, on parkimise lahendus ebamäärane.

Kuna detailplaneeringu elluviimiseni seisab krunt niisama tühjalt, oleks soovitav leida sellele ajutine otstarve, mis aitaks Lõunakeskuse piirkonda ümbritsevaga seostada ning valmistaks ette ideed piirkonnast kui ühtsest tervikust. Võimalik oleks näiteks väliürituste korraldamine ning alale ajutiste spordirajatiste paigutamine.

## **6.2 Kaubanduspark**

Antud hetkel on kaubanduskeskuse ümbruse puhul kõige suuremaks probleemiks orienteerumisraskused, seda põhiliselt vähese liigendamise ja kergesti hoomatavate maamärkide puudumise tõttu. Nummerdatud parkimisread ja sissepääsud ei täida oma ülesannet ning läbi parkla liikumine on heidutav ka ülekäiguradade kaootilise paigutuse tõttu. Seetõttu on kaubanduspargi avalikult kasutatav ruum oma visuaalsete ja funktsionaalsete erisuste alusel jagatud kolmeks selgelt eristuvaks osaks: Teaduspargi poolne vana parkla osa, hoonete vaheline ruum ja uus parkla osa.

### **6.2.1 Parkimine**

Parkla kujunduses on lähtutud vajadusest muuta parkla erinevad osad kergemini äratuntavaks ning võimaldada autode vahel liikumist ilma ohtlike olukordi põhjustamata. Selleks on nii kõnniteede kui ka sõiduteega tasapinnaliste ülekäigukohtade puhul kasutatud punast betoonkivi, mis eraldub visuaalselt paremini ning tõmbab autojuhtide tähelepanu. Ringtee tänavaga paralleelse kergliiklustee puhul, kus jalgratturi ja jalakäija sõidurajad on eraldatud, on kasutatud nii punast kui halli pinnakatet. Samuti on eraldussaadet kujundatud senisest kõrgematena (Vt lõige 2 Parkla lahendus), kuid ülekäigukohad peavad kulgema ilma astmeta. Läbi parkla põhiosa kulgeb laiem kõnniteede ja ülekäiguradade riba, mis parklas liikumist lihtsustab.

Põhjalikumalt on kujundatud parkla Teaduspargi poolset osa, mis on praegu täiesti liigendamata ning loob seal parkijate ja Riia tänava kergliiklusteed mööda lähenejatele keerulise olukorra. Uus parkimislahendus on kujutatud Joonisel 8. *Kaubanduspargi piirkonna lahendus*. Liigendamise tulemusena säilib selles parkla osas senisest 349 parkimiskohast 257, sealhulgas 10 puuetega inimese sõiduki parkimiskohta. Parkla uues osas, kus parkimine on paremini lahendatud, on põhiline tähelepanu suunatud olemasolevate kõnniteede ühendamisele ülekäiguradadega ning nende efektiivsemale visuaalsele eristusele.

Parkimise lahendamisel on lähtutud EVS Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetest, sealhulgas soovitusel, et kaubanduskeskuse parkla parkimiskoha laius oleks 2,6 m. (14)

### **6.2.2 Hoonete vaheline keskosa**

Olemasolevast olukorrast lähtudes on inimsõbraliku ruumi loomise seisukohalt kõige kõrgema potentsiaaliga elemendiks kolmanda sissepääsu esine plats, kus paiknevad purskkaevud ja müügiputkad. Samas on platsi pakutavad võimalused suures osas kasutamata jäetud: kuigi plats on Sotka sissepääsust vaid 30 meetri kaugusel, Sotka ise McDonald'si kõrval ja McDonald's u 60 m Bauhofist, ei ole võimalik ühestki neist hoonetest teise pääseda ilma kõnniteelt ja ülekäigurajalt lahkumata. Samas on hoonete vaheline liikumine suhteliselt tihe, kuna väiksemate hoonete külastajad optimiseerivad keskusesse tulekuks kulunud aega, külastades ka näiteks peahoone toidupoodi. Kuulmatu ei ole ka olukord, kus ühest hoonest teise minemiseks auto uude kohta ümber pargitakse. Platsi kasutuse puhul on ka probleemiks istepinkide praegune paigutus putkade tagakülgede ja nende vastas parkivate autode vahelisele paari meetri laiusele ribale: ilusa ilmaga võib näha kuidas inimesed seisavad ja vestlevad keset platsi, kuid istekohti ometi ei kasutata.

Kaubanduspargi piirkonna joonisel (Joonis 8) on välja pakutud lahendus, mis moodustab hoonete vahelistest loogilisematest marsruutidest ühtse tervikala, kus jalakäijad on eelisseisukorras, kaasates ka laiendatud platsi ja kaks parkla territooriumil paiknevat suuremat haljakut. Kogu ala ulatuses on autojuhtidele märguandeks kasutatud pinnakattena punast betoonkivi. Haljakutel on kasutatud tugevdatud murupinnast.

Kolmanda sissepääsu plats moodustab suhteliselt meeldiva keskkonna, kuna sinna paistab keskpäevane päike ning ümbritsevad putkad eraldavad seda piisaval määral parkla liiklusest.

Parema ühendatuse huvides on platsi laiendatud poolelise parkimisrea jagu, keskele purskkaevude ümber on paigutatud istepingid ning lisatud on veel mõned lehtpuud, täienduseks juba olemasolevatele istikutele. Suvisel ajal tasub tõsiselt kaaluda platsile väikesemõõtmelise välikohviku püsitamist, samuti uksele lähimate poodide fassaadide avamist väljapoole. Platsi vastas on laiendatud Sotka sissepääsu esist ala ning projekteeritud kõnnitee, mis kulgeb ümber maja ja loob kergesti järgitava ühenduse teiste hoonetega.

Sotka esine haljak on ümbritsevast eraldatud hekiga ning platsi keskele on projekteeritud istepingid ning kordus peahoone esise platsi purskkaevumotiivile. Haljaku keskne paigutus annab töötajatele ja külastajatele võimaluse välitingimustes looduslikumas kohas istuda, olles sealjuures autodest suhteliselt eraldatud.

Suurem haljak millel asub Lõunakeskuse logo, on piirkonna kõige ikoonilisem element, kuna see paistab juba kaugelt silma ning jääb hästi meelde. Seepärast on soovituslik nii logo kui ka selle all olevate kirjatähtede säilitamine, muutes samal ajal need inimestel kättesaadavamaks. Kuigi haljakule minemine on ka praegu võimalik, võib külastajatele kergesti jääda mulje et seda ei tohiks teha. Ala kutsuvamaks muutmiseks on selle mõlemale küljele projekteeritud maastikku ehitatud 30 cm kõrgused astmed betoonkivist äärisega, mida on võimalik kasutada nii trepi kui ka istekohana. Ala keskele on projekteeritud tugevdatud murupinnas ning istumiskohad, samuti lillepeenrad ja kõrghaljastus. Põhjapoolset nõlva katavad poolkõrged pinnakattetaimed. Platsi ruumilist lahendust võib näha maketil.

### **6.2.3 Orientiirid**

Kaubanduspargis orienteerumise lihtsustamisele aitaks kaasa ruumi mitmekesistamine kergesti märgatavaite ja meeldejäävate tähiste abil. Praeguste nummerdatud parkimisriidade asemel oleks efektiivsem silmapaistev haljastus ja kividest või puidust kompositsioonid, mis oleksid kaugelt märgatavad ja moodustaksid ühtse kompositsioonilise terviku. Kuna parkla kuju tõttu ei ole see tervikuna üheaegselt nähtav, oleks heaks läbivaks tähiseks Sotka hoone otsasein, mis oleks illustreeritud kujul märgatav nii parkla tagumises nurgas kui ka keskosas. Samuti annab see võimaluse sisseõiduteede äärsete kujunduslahenduste edasi kandmiseks. Lisaks Sotka hoonele sobiksid illustratsioonid varjama ka Bauhofi hoone tagaosa, mis praegu kaubalaona silma riivab ning peahoone katusealuse parkla äärde, mis samuti orienteerumisel segadust tekitab.

Lisaks kunstipärastele lahendustele on vajadus ka traditsioonilisemate orientiiride järele. Parklas liiklemist lihtsustaksid konkreetsed suunaviidad väljasõitude juures, mis annaksid selgitust, kuhu sealt kaudu pääseb ning kuidas selleks peab toimima. Kasuks tuleks territooriumi kaardi olemasolu kõigi hoonete sissepääsude juures, mis märgiksid ära nii sõidusuunad, kui ka bussi- ja taksospeatused.

## **6.3 Materjalid**

### **6.3.1 Pinnakatendid**

Kõnni- ja kergliiklusteede ning jalakäijatele mõeldud platside pinnakatendina kasutada punast unikivi, Ringtee tänava äärsel kergliiklusteel jalgratta sõidureas asfaltbetooni. Jalakäijate ülekäigukohad parkla piires rajada 80 mm punasest unikivist.

Parklase rajatavate erladusribade kujunduses kasutada maakivi, mis sobituks parkla uuema osa eraldusribade kujundusega.

Küllastajatele kasutamiseks ette nähtud haljakutel kasutada tugevdatud murupinnast.

### **6.3.2 Haljastus**

Projekteeritaval alal kasutatava haljastuse puhul on oluliseks kriteeriumiks vastupidavus saastele, sealhulgas soolalumesegule. Ala talvist kasutust ja tuultele avatust arvestades on vajalik igihaljaste puu- ja põõsastaimede suurem osakaal. Lillepeenardes eelistada üheaastaseid suvelilli.

Lõunakeskuse territooriumi haljastuslik lahendus on esitatud joonisel 11. *Kaubandupargi piirkonna lahendus*. Kasutatava taimmaterjali nimekiri ja kogused on välja toodud tabelis 2 ning sortide näidised on esitatud Lisas 1. *Taimmaterjal*.

Kasutatavad istikud peavad kvaliteedilt vastama standardile EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud". Sortide asendamisel peab uus sort oma vastupidavuse, talvekindluse ja mõõtmete poolest olema projektis pakutud sordiga võrdväärne. Istutusmaterjali päritolumaa peab vastama Põhja-Eesti 4.-5. kliimatsioonile.

Istutustöid viivad läbi selle alalise koolituse saanud spetsialistid. Alla 3 m laiustele haljasribadele või sillutatud aladele istutatavatele puudele tuleb rajada vähemalt meetri paksune tugimaterjalist

ja kasvusubstraadist kasvualus. Lehtpuude istikud tuleb 2 aastaks peale isutamist toetada 2-4 omavahel jäigalt kinnitatud tugiteibaga. Vajadusel tuleb istikuid kaitsta muru niitmisega kaasnedavate mehhaaniliste vigastuste eest.

Taime eestikeelne nimetus	Taime ladinakeelne nimetus	Kogus (tk)
<b>Lehtpuud ja -põõsad</b>		
HARILIK PÄRN 'GREENSPIRE'	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	81
HARILIK VAHER 'COLUMNARIS'	<i>Acer platanoides</i> 'Columnaris'	7
HARILIK VAHER 'ROYAL RED'	<i>Acer platanoides</i> 'Royal Red'	9
ARUKASK	<i>Betula Pendula</i>	3
ARUKASK 'PURPUREA'	<i>Betula Pendula</i> 'Purpurea'	3
HÖBEPÄRN 'SILVER GLOBE'	<i>Tilia tomentosa</i> 'Silver Globe'	6
ILUÕUNAPUU 'LISSET'	<i>Malus</i> 'Lisset'	4
SIBERI KONTPUU 'ELEGANTISSIMA'	<i>Cornus alba</i> 'Elegantissima'	5
VIIRPUU 'TOBA'	<i>Crataegus</i> 'Toba'	2
PÕÕSASMARAN 'GOLDEN DWARF'	<i>Potentilla fruticosa</i> 'Golden Dwarf'	93
TARAENELAS	<i>Spiraea chamaedryfolia</i>	92
HARILIK SIREL 'SENSATION'	<i>Syringa vulgaris</i> 'Sensation'	8
HARILIK SIREL 'MADAME LEMOINE'	<i>Syringa vulgaris</i> 'Madame Lemoine'	3
THUNBERGI KUKERPU 'ATROPURPUREA'	<i>Berberis thunbergii</i> 'Atropurpurea'	44
OVAALLEHINE LIGUSTER 'AUREUM'	<i>Ligustrum Ovalifolium</i> 'Aureum'	3
<b>Okaspuud ja -põõsad</b>		
MÄGIMÄND 'MOPS'	<i>Pinus mugo</i> 'Mops'	105
HARILIK KUUSK 'LUUA'	<i>Picea abies</i> 'Luua'	3
HARILIK ELUPUU 'LITTLE CHAMPION'	<i>Thuja occidentalis</i> 'Little Champion'	9
MÄGIMÄND 'CARSTEN'S WINTERGOLD'	<i>Pinus mugo</i> 'Carsten's Wintergold'	6
KÄÄBUSMÄGIMÄND	<i>Pinus mugo</i> var. <i>Pumilio</i>	33
KESKMINE KADAKAS 'GOLD COAST'	<i>Juniperus x media</i> 'Gold Coast'	36
KESKMINE KADAKAS 'HETZII'	<i>Juniperus x media</i> 'Hetzii'	14
HIINA KADAKAS 'BLAAUW'	<i>Juniperus chinensis</i> 'Blaauw'	9
<b>Pinnakattetaimed</b>		
VILJATU KUREREHA 'ST. OLA'	<i>Geranium x cantabrigiense</i> 'St. Ola'	300
HALL KUREREHA	<i>Geranium cinereum subcaulescens</i>	300

Tabel 2. Kasutatav taimmaterjal



## **7. KONTSEPTSIOONI ELLUVIIMINE**

### **7.1 Elluviimise võimalused**

Enamikele projekti laiema ala kohta esitatud ettepanekutele otseseid takistusi ei ole. Kehtestatud detailplaneeringutega alade puhul võib olla vajalik planeeringutes määratud ehitustööde lõpuleviimine, seda ennekõike Lõunakeskuse parkla ala kujunduse puhul. Põhjalikumate maastikuehitustööde sooritamiseks, nagu tunneli rajamine, on vaja koostada ehitusprojekt.

Projekteeritaval alal kulgevate marsruutide visuaalne lahendus ei eelda põhjalikumat ettevalmistustööd ning on saavutatava mõju seisukohalt suhteliselt vähem ressursimahukas. Seetõttu on seda ka see projekti elluviimisel käsitletud prioriteedina.

### **7.2 Tööde järjekord**

Alsuatada Valga maantee ja Viljandi maantee äärealade kujundusest, sealhulgas teede äärse haljastuse rajamine ning müratõkete püstitamine ja visuaalne lahendus. Samuti algatada Ringtee tänava äärsete rajatiste jaoks projekti koostamist.

Järgmisena võtta esile Ringtee tänava äärsed ehitustööd: raskeveokite parkimiskoha, tunneli ning kergliiklusteede rajamine, haljastuse rajamine ning müratõkete püstitamine ja kujundus. Alustada projekti koostamist kaubanduspargis tehtavate ehitustööde jaoks.

Koos kaubanduspargi detailplaneeringus ette nähtus ehitustöödega alustada parkla lahenduse elluviimist, alustades keskest osast ning läbivast kergliiklusest ja lõpetades parkimisalade liigendamise ning visuaalse kujundusega parkla uuema osa pindadel.

Mäe maaüksuse ehitustööde läbi viimine, ala haljastus ning visuaalne ühendamine ümbritsevate aladega.

### **7.3 Mõju ümbritsevale keskkonnale**

Projektist välja pakutud lahenduste valikul on võetud üheks eesmärgiks minimiseerida piirkonnale iseloomulikke negatiivseid keskkonnamõjusid, nagu kõrge müratase, heitgaasidest põhjustatud saaste ning kõrghaljastuse ja vett läbilaskva pinnase vähene osakaal Lõunakeskuse lähiümbruses. Projektlahendus suurendab haljaskatendi ja kõrghaljastuse üleüldist hulka ning liigendab ka asfaldiga kaetud pinda, vähendades sellega kaasnevaid negatiivseid mõjusid. Suurem rõhuasetus jalakäijate liikumistrajektoridele aitab vähendada parklasisest liiklust Ala visuaalsemate lahenduselementide puhul jääb nii positiivne kui ka negatiivne keskkonnamõju suhteliselt tagasihoidlikuks.

Parklas ning Ringtee tänava ääres läbi viidavate ehitustöödega kaasneb teatav negatiivne mõju, mille vältimiseks vajalikud ohutusmeetmed tuleb täpsustada ehitusprojektis.

## KOKKUVÕTE

Lõunakeskus on Tartu suurim kaubanduskeskus, mis asub linna lääneserval, mitme riikliku tähtsusega maantee ristumiskohas. Ümbritsev ala kombineerib endas nii linna- kui ka maa-asustust, samuti tööstus- ja ärihooneid, põllumaad ning arendustegevust ootavat jäätmaad. Piirkonnas toimuvad linna-maa piirialdele iseloomulikud arenguprotsessid.

Arvestades valglinnastumise protsessi juhuslikku ja raskesti kontrollitavat iseloomu, on sellistes piirkondades eriti oluline linnaplaneeringuliste võtete kasutamine täisväärtusliku ning kasutajasõbraliku linnaruumi kujundamisel. Suuremõõtmeliste kaubandusparkide välja kujunemine linna-maa piirialadele on ühteaegu ohuks kui ka potentsiaaliks, kuna need pakuvad külastajatele võimalusi, millega kesklinn alati konkureerida ei suuda, nagu laiem toodete valik ja tasuta parkimine. See annab neile piirkondadele olulise arengueelise ning suuna mille poole pürgida, kuid kesklinna funktsionaalsuse nõrgenemise ning kaubanduspiirkondade autodekeskse ülesehituse tulemusena võib kogu linna elukvaliteet halveneda. Samuti mõjutavad kaubanduskeskuste tulevikku infotehnoloogilised arendused, mille tulemusena väheneb füüsiliste struktuuride osatähtsus ostude sooritamisel. Tänapäeval koondub keskuste fookus üha rohkem multifunktsionaalsusele, meelelahutusteenustele ning personaalsele teeninduskogemusele.

See info annab hea aluse Tartu linna idaservas asuva Lõunakeskuse piirkonna tuleviku prognoosimiseks ja mõjutamiseks. Piirkonnas on koostatud mitmeid detailplaneeringuid, neist kõige olulisem kaubanduskeskuse arendus multifunktsionaalseks meelelahutus- ja ärikeskuseks. Keskuse lähiümbruse maauksustele nähakse tulevikku kinnisvara arenduses äri ja büroohonete rajamiseks, seda ka põllumaa arvelt. Samuti on ette nähtud mitmed olulised ümberehitused ümbritsevates transpordisõlmedes, arvestades kasvava autodevooga, kuid pakkudes uusi võimalusi ka kergliiklejatele. Ometi jääb jalgsi ja kergliiklusvahenditega liikujate jaoks olukord siiski ebamugavaks ja ohtlikuks, seda eriti parkla territooriumil. Vähe tähelepanu on pööratud ka piirkonna visuaalsele kujundusele ning keeruline liikluskorraldus ja orientiiride puudumine jääb jätkuvalt probleemiks.

Käesolev projektlahendus pakub välja võimalusi piirkonnale ligitõmbava ja meeldejääva kuvandi tekitamiseks, kasutades nii arhitektuurseid kui ka haljastuslikke võtteid visuaalselt eraldatud aladest ühtse terviku moodustamiseks. Põhiliste marsruutide ääres paiknevaid müratõkkeid ja Lõunakeskuse hoonete tühja seinapinda on kasutatud lõuendina tänavakunstil põhinevate illustratsioonide sarja jaoks, mis ühendaks piirkonda temaatiliselt Tartu linna ja Lõuna-Eestiga. Visuaalsele ja funktsionaalsele ühendatusele aitab kaasa kergliiklusteede võrgustiku sidususe parandamine, mille tulemusena väheneb ka liiklusohlike olukordade risk, ennekõike Ringtee tänava ääres. Erinevates maakasutuse sihtotstarvetest põhjustatud kontrasti leevendamiseks on kasutatud teedeäärset kõrghaljastust, mis toimib ka looduslikku tõkkena kaitseks müra ja saaste vastu.

Põhjalikumalt on lahendatud kaubanduspargi ala, eesmärgiga muuta see inimsõbralikumaks ja kergemini hoomatavamaks nii autojuhtide kui ka jalakäijate seisukohalt. Lihtsustatud on liikumist erinevate hoonete vahel, jalakäijate marsruudid on teist värvi pinnakatendi abil selgelt välja toodud, parkimisalasid on rohkem liigendatud ning olemasolevad haljakud on küllastajatele kasutamiseks avatud. Kasutajasõbralik väliruum tõstab piirkonnas veedetava aja üldist kvaliteeti ning annab sellele tähenduse, mis ei sõltu vaid otsesest vajadusest.

Lahenduse koostamisel on lähtutud piirkonna üle-eestilise tähtsusega rollist ning potentsiaalset, mida asupaik Tartu linna piiril ning suure teede sõlmpunktis selle koha identiteedile pakub.

## VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

## VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

1. **Arold, I.** (2005). Eesti maastikud. Tartu Ülikooli kirjastus. 453 lk.
2. **Blakey, J.** Assess the Impact Of Out of Town Shopping Centre Retailing Areas on the Regions in Which They Occur. [WWW] <http://joeblakey.com/geography/assess-the-impact-of-out-of-town-shopping-centre-retailing-areas-on-the-regions-in-which-they-occur/> (06.04.2015).
3. **Cheshire, P., Hilber, C. & Kaplanis, I.** (2011). Evaluating the effects of planning policies on the retail sector: Or do town centre first policies deliver the goods? [WWW] <http://eprints.lse.ac.uk/31757/1/sercdp0066.pdf> (25.04.2016).
4. **Gehl, J.** (2015) Linnad inimestele. 268 lk.
5. **Kelk, M.** (2015). Lõunakeskus ja südalinn arenevad. Tartu tõmbekeskused. – *Kaubandus.ee* [WWW] <http://www.kaubandus.ee/uudised/2015/11/11/lounakeskus-ja-sudalinn-arenevad-tartu-tombekeskused> (09.03.2016).
6. **Olmaru, J.** (2014). Lõunakeskus ehitab hotelli ja kobarkino. – *Tartu Postimees* [WWW] <http://tartu.postimees.ee/2948245/lounakeskus-ehitab-hotelli-ja-kobarkino> (09.03.2016).
7. **Saar, J.** (2015). Riia tänavale tuleb uus ärikvartal. – *Tartu Postimees* [WWW] <http://tartu.postimees.ee/3422631/riia-tanavale-tuleb-uus-arikvartal> (09.03.2016).
8. **Saar, J.** (2016). Karm tõde: Riia ring jääb veel pikaks ajaks liikluse pudelikaelaks. – *Tartu Postimees* [WWW] <http://tartu.postimees.ee/3608485/karm-tode-riia-ring-jaab-veel-pikaks-ajaks-liikluse-pudelikaelaks> (08.03.2016).
9. **Sharma, S.** Rural-Urban Fringe: Concept, Meaning and Characteristics and Other Details. – *YourArticleLibrary.com* [WWW] <http://www.yourarticlelibrary.com/geography/rural-urban-fringe-concept-meaning-and-characteristics-and-other-details/40076/> (06.04.2016).
10. **Stadnik, A.** (2015). Lõunakeskus alustas 30 miljoni eurost laiendust. – *Kaubandus.ee*

- [WWW] <http://www.kaubandus.ee/uudised/2015/12/10/lounakeskus-alustas-30-miljoni-eurost-laiendust> (09.03.2016).
11. **Wiefel, M.** (2015). Digitalization: The impact on traditional retail and the future model of multichannel. – *International Journal of Scientific and Research Publications, Volume 5, Issue 3, March 2015* [WWW] <http://www.ijsrp.org/research-paper-0315/ijsrp-p3981.pdf> (27.04.15).
  12. **Öner, Ö.** (2014). Retail Location. – *Jönköping International Business School. Jönköping University.* [WWW] <http://www.handelsradet.nu/wp-content/uploads/2016/01/2014-Retail-location.pdf> (26.04.2016).
  13. Eesti Entsüklopeedia [WWW] <http://entsyklopeedia.ee/> (30.04.2015).
  14. Eesti Standardikeskus. EVS 843:2016 "Linnatänav". /Koost. Tallinna Tehnikaülikool. 310 lk.
  15. Ehitisregister. [WWW] <https://www.ehr.ee/> (15.03.2016).
  16. EST – Tartu Teaduspark [WWW] <http://www.teaduspark.ee/> (15.03.2016).
  17. GEOCASES: Case Study: The Rural-urban Fringe. [WWW] <http://www.geocases.co.uk/sample/urban1.htm> (06.04.2016).
  18. Google Maps [WWW] <https://www.google.ee/maps/> (15.03.2016).
  19. *Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas.* (2013) /Koost. OÜ Cumulus Consulting, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut. 56 lk.
  20. *Linnavolikogu kehtestas Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu* [WWW] [http://www.tartu.ee/?page\\_id=737&lang\\_id=1&menu\\_id=6&lotus\\_url=/teated.nsf/web/viited/192C777FA99DBD2FC2257F15003588E7?OpenDocument](http://www.tartu.ee/?page_id=737&lang_id=1&menu_id=6&lotus_url=/teated.nsf/web/viited/192C777FA99DBD2FC2257F15003588E7?OpenDocument) (09.03.2016).
  21. Lounakeskus Shopping and Recreation Centre. TripAdvisor. [WWW] [http://www.tripadvisor.com/Attraction\\_Review-g274959-d3524039-Reviews-Lounakeskus\\_Shopping\\_and\\_Recreation\\_Centre-Tartu\\_Tartu\\_County.html](http://www.tripadvisor.com/Attraction_Review-g274959-d3524039-Reviews-Lounakeskus_Shopping_and_Recreation_Centre-Tartu_Tartu_County.html) (10.03.2016).
  22. Lõunakeskus [WWW] <https://astri.ee/lounakeskus/> (15.03.2016).
  23. Lõunakeskus Facebookis. [WWW] <https://www.facebook.com/lounakeskus/?fref=ts> (10.03.2016).

24. Lõunakeskus OÜ. [WWW] 1181.<http://www.1181.ee/company/13487/L%C3%B5unakeskus-O%C3%9C#tab-comment> (10.03.2016).
25. Lõunakeskus OÜ. Google'i arvustused. [WWW] <https://www.google.ee/webhp?sourceid=chrome-instant&ion=1&espv=2&ie=UTF-8#q=l%C3%B5unakeskus%20o%C3%BC> (10.03.2016).
26. Lõunakeskus. Buduaari foorum. [WWW] <http://buduaar.ee/Foorum/topic/233213> (10.03.2016).
27. Lõunakeskuse 10. etapp. Ehitustrust [WWW] <http://ehitustrust.ee/2016/01/lounakeskuse-10-etapp/> (09.03.2016).
28. Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering (2008). /Koost. Kobras AS. 37 lk.
29. Maa-ameti kaardierver [WWW] <http://xgis.maaamet.ee/> (15.03.2016).
30. *Planeering: Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntide detailplaneering* [WWW] [http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/DP-08-026?OpenDocument&ExpandSection=1#\\_Section1](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/DP-08-026?OpenDocument&ExpandSection=1#_Section1) (09.05.2016).
31. *Planeering: Ringtee 77 krundi detailplaneering* [WWW] <http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/DP-07-073> (08.05.2016).
32. *Riia 175a krundi ja lähiala detailplaneering*. (2009) /Koost. Herkki Rõõm. 12 lk.
33. *Riia 189 krundi detailplaneering* (2010). /Koost. A. Uibopuu, P. Uibopuu. 19 lk.
34. *Riia ringi lahenduse simulatsioonimudel*. [WWW] [http://faar.dev.kood.ee/public/simulation/16?intensity=27&traffic\\_program%5B167%5D=423&traffic\\_program%5B168%5D=428](http://faar.dev.kood.ee/public/simulation/16?intensity=27&traffic_program%5B167%5D=423&traffic_program%5B168%5D=428) (09.05.2016).
35. *Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntide DETAILPLANEERINGU ARHITEKTUURIVÕISTLUS*. (2015) /Koost. Estiko AS. 13 lk.
36. *Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneering* (2013-2015). /Koost. Plaan OÜ. 27 lk.
37. *Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) üldplaneering*. (2014) /Koost. Hendrikson & Ko OÜ. 59 lk.
38. SHOPPING CENTRE OLIMPIA, ĀZENES STREET 5, RIGA. DEPO projekts. [WWW] <http://www.depoprojekts.lv/en/projects/shopping-centre-olimpia-azenes-street-5-riga>

- (11.04.2016).
39. *Tartu jalgrattaliikluse arenguskeem* (2006). /Koost. OÜ Hendrikson & Ko. 57 lk.
  40. *Tartu kesklinna üldplaneering aastani 2030*. 73 lk.
  41. *Tartu linna üldplaneering*. (2005) /Koost. Tartu Linnavalitsus. 93 lk.
  42. *Tartu linna üldplaneeringu 2030+ eskiis*. (2016) /Koost. Tartu Linnavalitsus, Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. 79 lk.
  43. *Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamine*. (2014) /Koost. Tartu Linnavalitsus. 23 lk.
  44. Tartu Linnavolikogu pressiteade 21.05.2015 [http://www.tartu.ee/index.php?page\\_id=36&lang\\_id=1&menu\\_id=6&lotus\\_url=/teated.nsf/web/viited/294FCB7A29259771C2257E4C004C42C8](http://www.tartu.ee/index.php?page_id=36&lang_id=1&menu_id=6&lotus_url=/teated.nsf/web/viited/294FCB7A29259771C2257E4C004C42C8) (09.03.2016).
  45. *Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering. Asustust ja maakasutust suunavad kaskkonnatingimused*. (2001-2006). /Koost. P. Pungas, K. Daniel ja P. Männiksaar. 24 lk.
  46. *Tartu rattateed (2015)*. [WWW] [https://www.tartu.ee/data/Tartu\\_rattateed\\_20150.pdf](https://www.tartu.ee/data/Tartu_rattateed_20150.pdf) (09.05.2016).
  47. Tartu.peatus.ee [WWW] <http://tartu.peatus.ee/#city> (15.03.2016).
  48. *Viljandi maantee laiendus. Üldplaneeringu teemaplaneering* (2012). /Koost. Ramboll Eesti AS. 25 lk.
  49. *Ülenurme valla Räni küla Mäe maaiüksuse detailplaneering* (2006). /Koost. Kobras AS. 57 lk.



## LISA 1. TAIMMATERJAL



Lisa 1.1 HARILIK PÄRN 'GREENSPIRE'  
*Tilia cordata* 'Greenspire'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.2 HARILIK VAHER 'COLUMNARIS'  
*Acer platanoides* 'Columnaris'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.3 HARILIK VAHER 'ROYAL RED'  
*Acer platanoides* 'Royal Red'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.4 ARUKASK  
*Betula Pendula*  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.5 ARUKASK 'PURPUREA'  
*Betula Pendula 'Purpurea'*  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.6 HÖBEPÄRN 'SILVER GLOBE'  
*Tilia tomentosa 'Silver Globe'*  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.7 ILUÕUNAPUU 'LISET'  
*Malus 'Liset'*  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.8 SIBERI KONTPUU 'ELEGANTISSIMA'  
*Cornus alba 'Elegantissima'*  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.9 VIIRPUU 'TOBA'  
*Crataegus 'Toba'*  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.10 PÕÕSASMARAN 'GOLDEN DWARF'  
*Potentilla fruticosa 'Golden Dwarf'*  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.11 TARAENELAS  
*Spiraea chamaedryfolia*  
<https://en.wikipedia.org/>



Lisa 1.12 HARILIK SIREL 'SENSATION'  
*Syringa vulgaris 'Sensation'*  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.13 HARILIK SIREL 'MADAME LEMOINE'  
*Syringa vulgaris* 'Madame Lemoine'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.14 THUNBERGI KUKERPUU 'ATROPURPUREA'  
*Berberis thunbergii* 'Atropurpurea'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.15 OVAALLEHINE LIGUSTER 'AUREUM'  
*Ligustrum Ovalifolium* 'Aureum'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.16 MÄGIMÄND 'MOPS'  
*Pinus mugo* 'Mops'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.17 HARILIK KUUSK 'LUUA'  
*Picea abies* 'Luua'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.18 HARILIK ELUPUU 'LITTLE CHAMPION'  
*Thuja occidentalis* 'Little Champion'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.19 MÄGIMÄND 'CARSTEN'S WINTERGOLD'  
*Pinus mugo* 'Carsten's Wintergold'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.20 KÄÄBUSMÄGIMÄND  
*Pinus mugo* var. *Pumilio*  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.21 KESKMINE KADAKAS 'GOLD COAST'  
*Juniperus x media* 'Gold Coast'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.22 KESKMINE KADAKAS 'HETZII'  
*Juniperus x media* 'Hetzii'  
<http://hansaplant.ee/>



Lisa 1.23 HIINA KADAKAS 'BLAAUW'  
*Juniperus chinensis* 'Blaauw'  
<http://hansaplant.ee/>

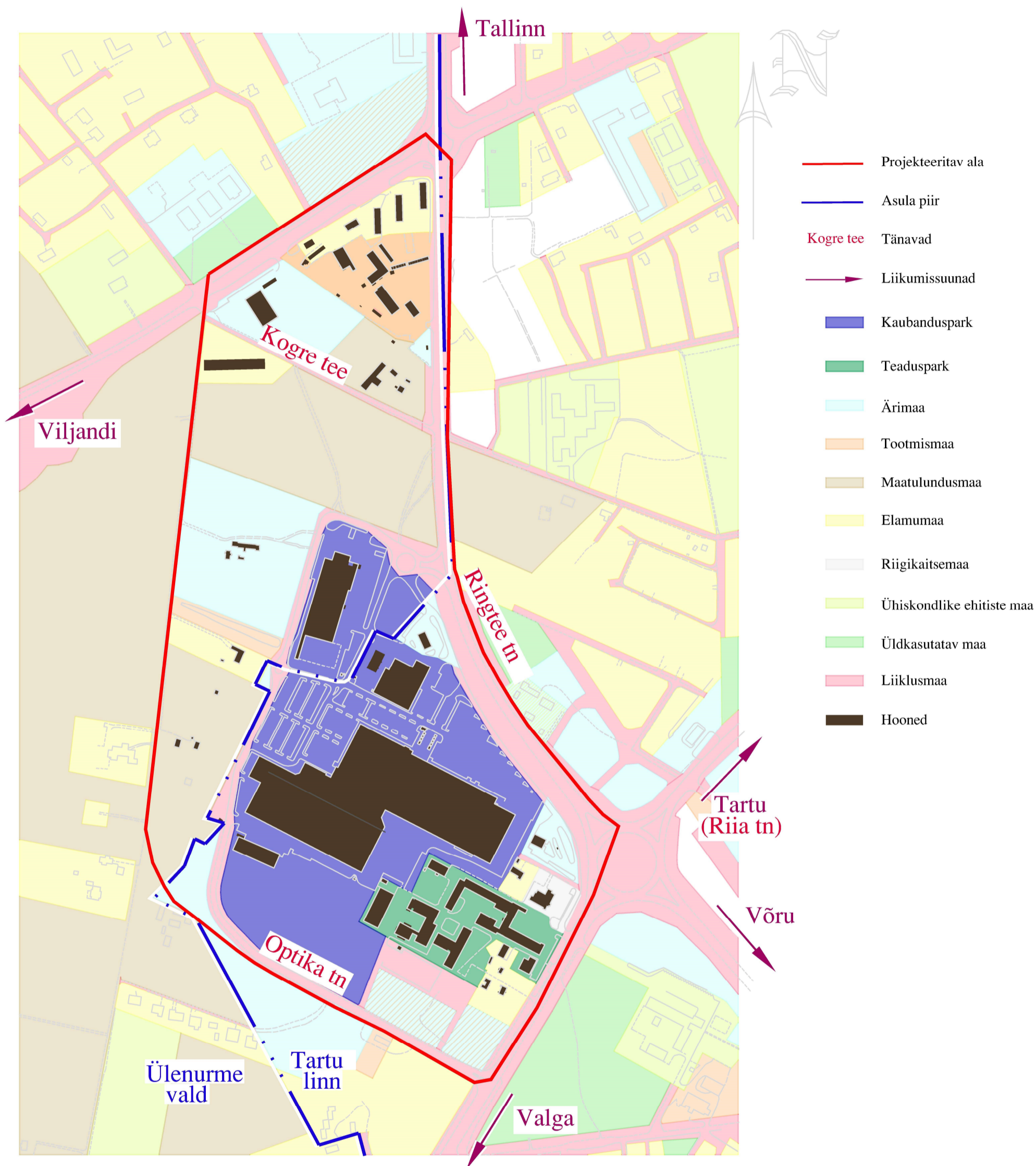



Lisa 1.24 VILJATU KUREREHA 'ST. OLA'  
*Geranium x cantabrigiense* 'St. Ola'  
<http://hansaplant.ee/>



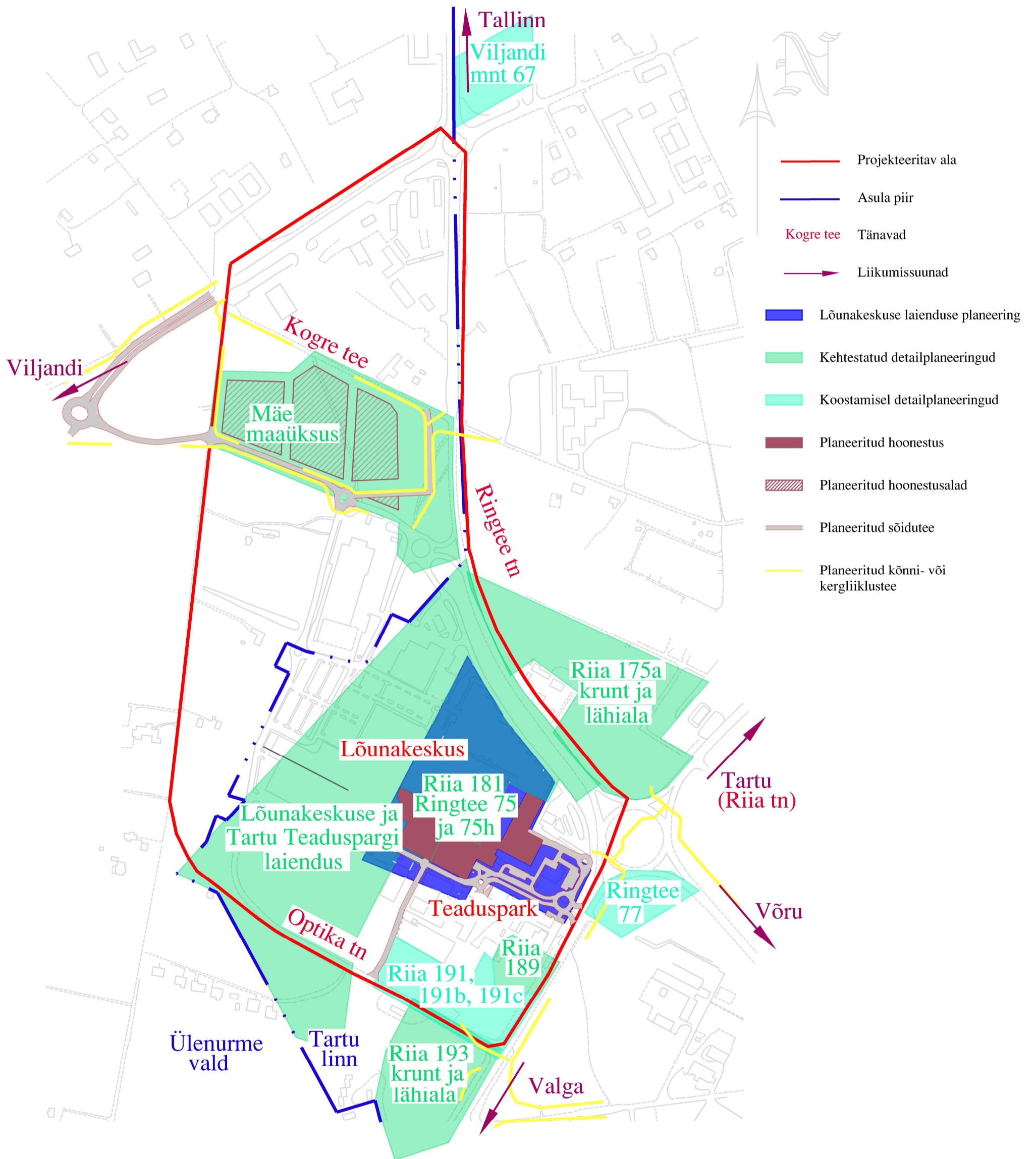
Lisa 1.25 HALL KUREREHA  
*Geranium cinereum subcaulescens*  
<http://hansaplant.ee/>

# Kontaktvööndi funktsionaalne analüüs



 <b>TTÜ TALLINNA KOLLEDŽ</b>	<b>Bakalaureusetöö</b>	Leht / Lehti: <b>1/1</b>
	Koostaja: Merit Saik Juhendaja: Teele Nigola	<b>Joonis 1. Kontaktvööndi funktsionaalne analüüs</b>
<b>Maastikuarhitektuur</b>	Tartu Lõunakeskuse piirkonna kuvandi loome / Tartu Ringtee tn	

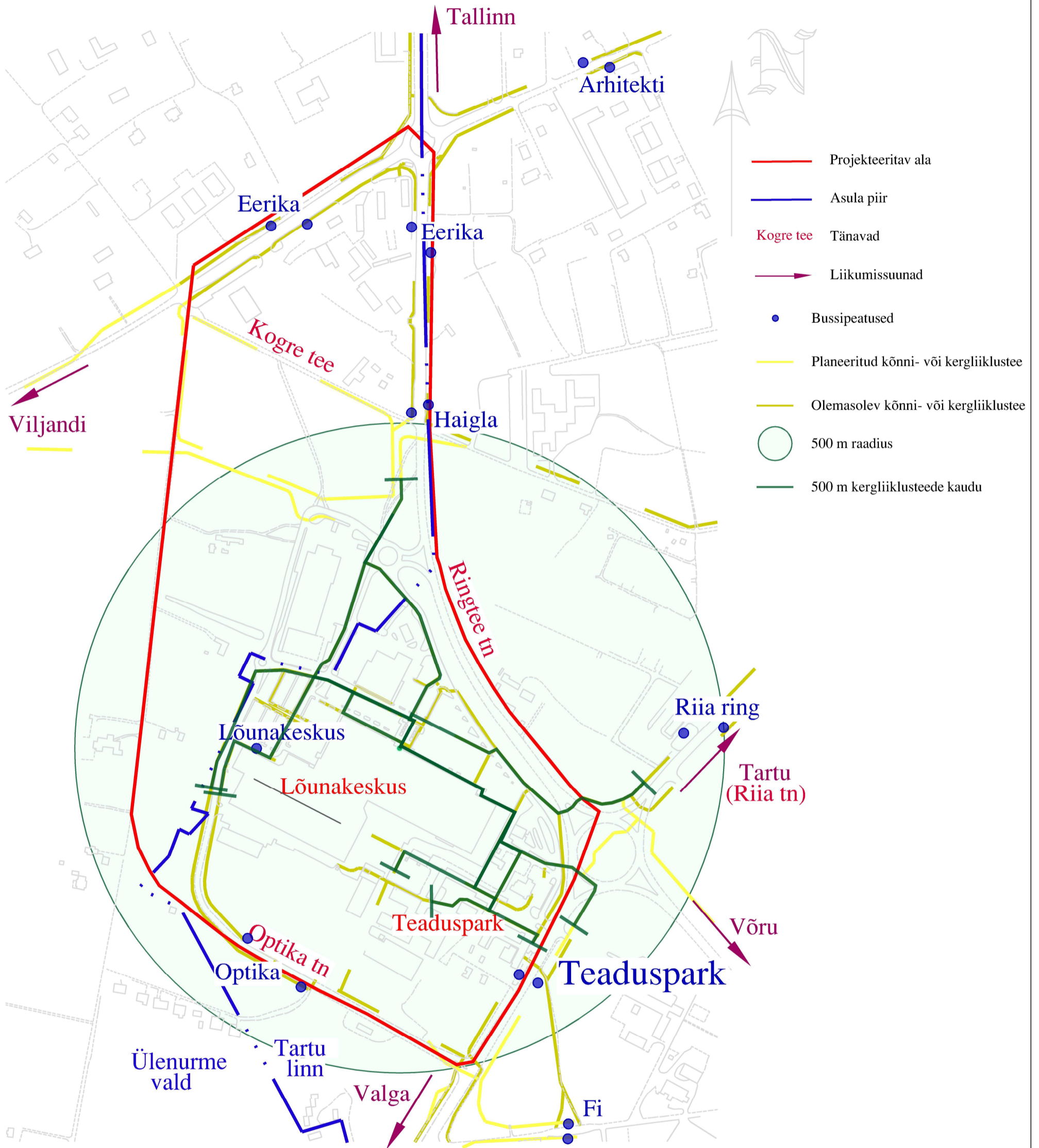
# Varem koostatud planeeringud




<b>TTÜ TALLINNA KOLLEDŽ</b>		<b>Bakalaureusetöö</b>	Leht / Lehti: <b>1/1</b>
Koostaja: Merit Saik		<b>Joonis 2. Varem koostatud planeeringud</b>	Mõõtkava: <b>1:6000</b>
Juhendaja: Teele Nigola			<b>Tartu Lõunakeskuse piirkonna kuvandi loome / Tartu Ringtee tn</b>
<b>Maastikuarhitektuur</b>			

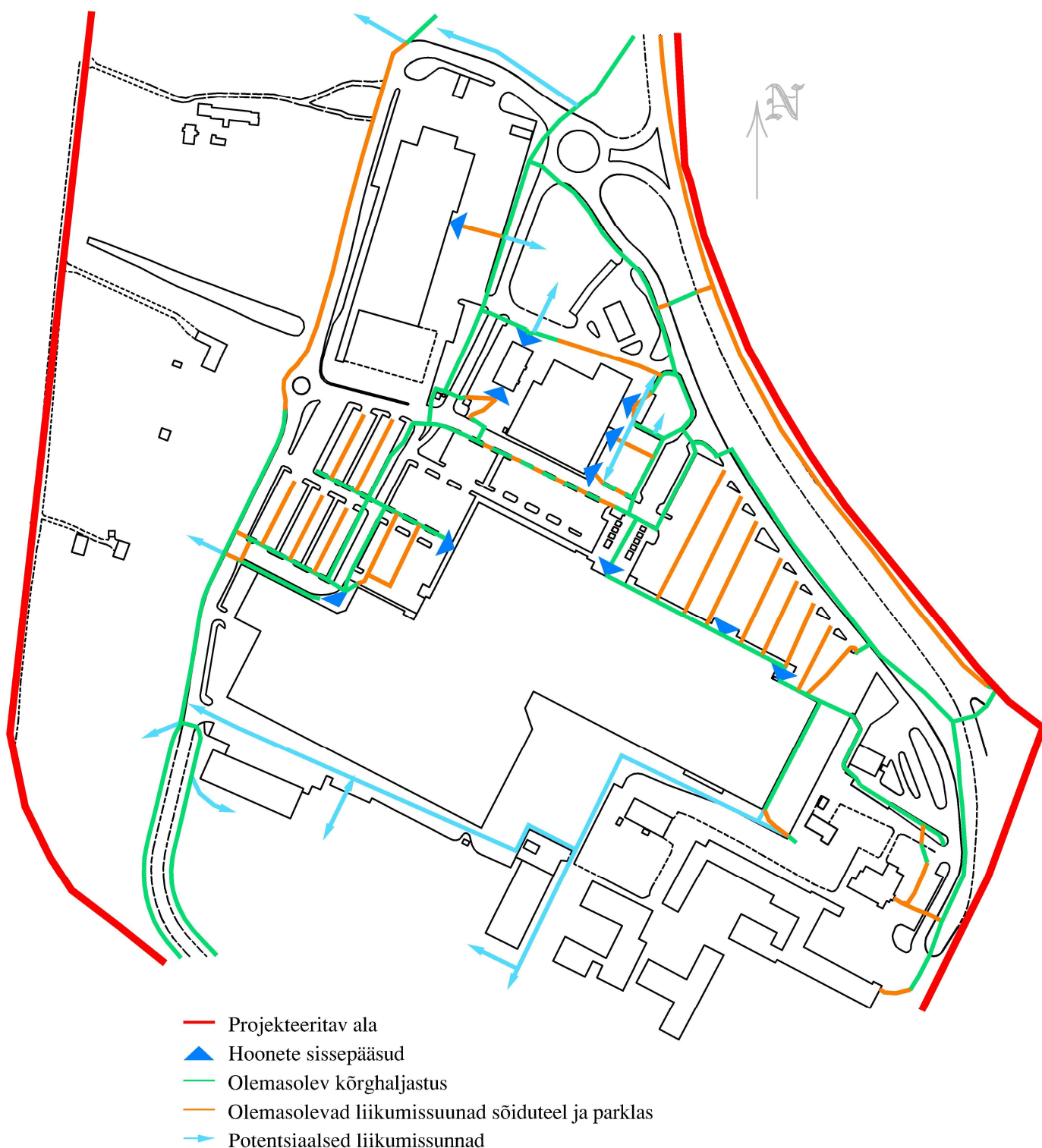


# Liikumissuunad ja distantsid



 <b>TTÜ TALLINNA KOLLEDŽ</b>		<b>Bakalaureusetöö</b>	Leht / Lehti: <b>1/1</b>
Koostaja: Merit Saik		<b>Joonis 3. Liikumissuunad ja distantsid</b>	Mõõtkava: <b>1:6000</b>
Juhendaja: Teele Nigola			
<b>Maastikuarhitektuur</b>		Tartu Lõunakeskuse piirkonna kuvandi loome / Tartu Ringtee tn	


# Jalakäijate liikumissuunad



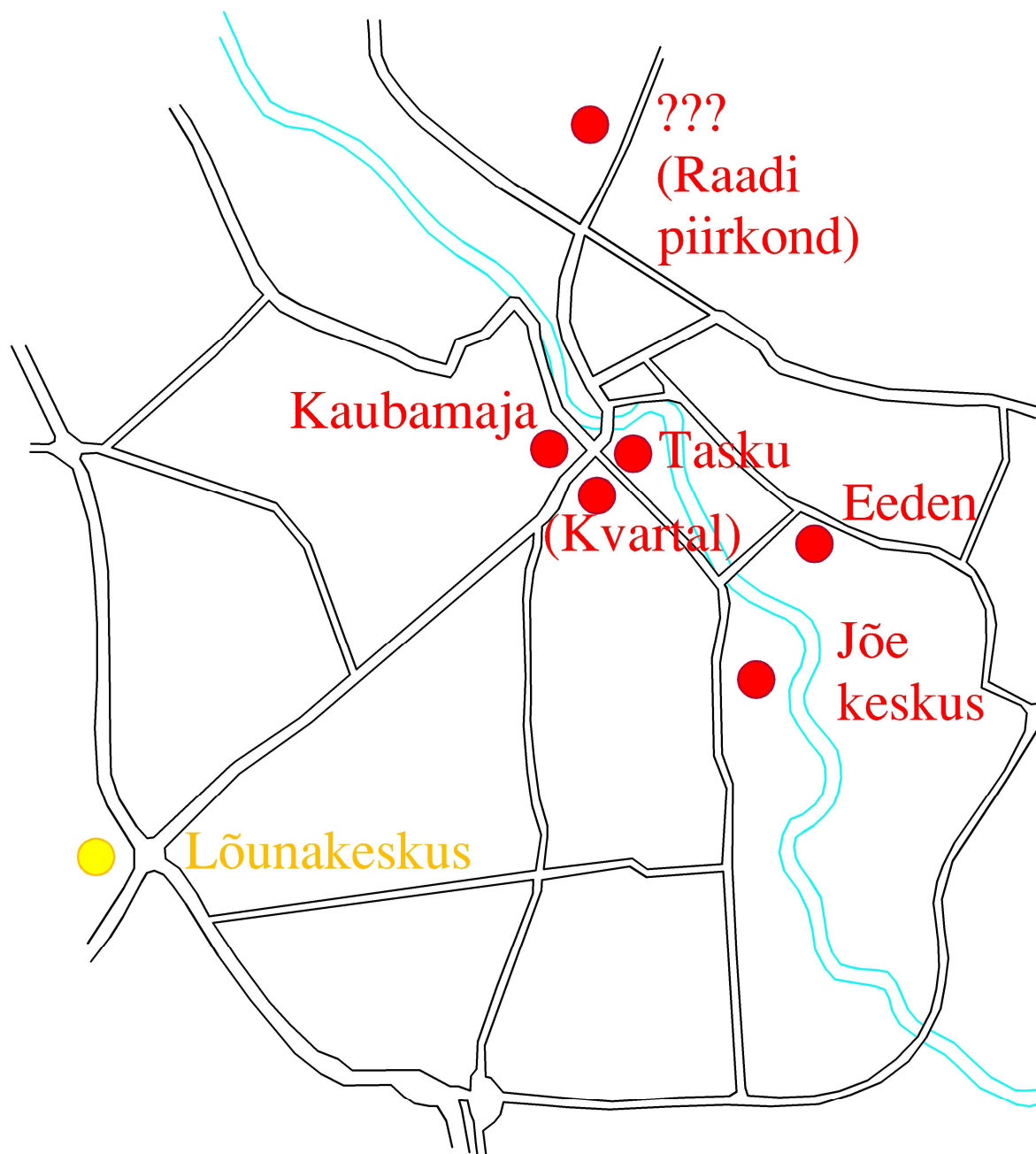
 <b>TTÜ TALLINNA KOLLEDŽ</b>	<b>Bakalaureusetöö</b>	Leht / Lehti: <b>1/1</b>
Koostaja: Merit Saik	<b>Joonis 4. Jalakäijate liikumissuunad parkla territooriumil</b>	Möötkava: <b>1:4000</b>
Juhendaja: Teele Nigola		
<b>Maastikuarhitektuur</b>	Tartu Lõunakeskuse piirkonna kuvandi loome/ Tartu Ringtee tn	

# Olemasolev haljastus

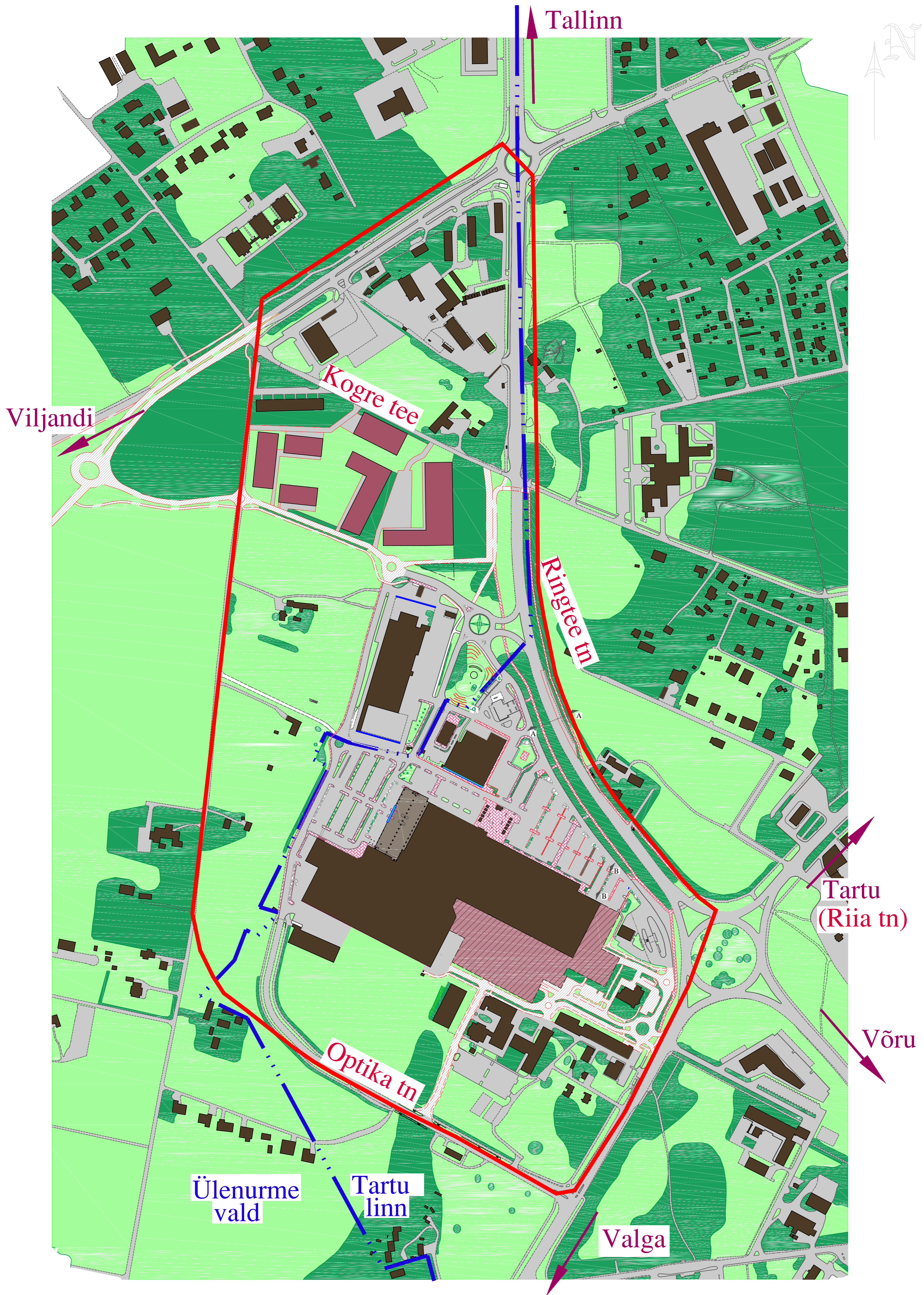
















 <b>TTÜ TALLINNA KOLLEDŽ</b>	<b>Bakalaureusetöö</b>	Leht / Lehti: <b>1/1</b>
Koostaja: Merit Saik	<b>Joonis 5. Olemasolev haljastus</b>	Möötkava: <b>1:4000</b>
Juhendaja: Teele Nigola		
<b>Maastikuarhitektuur</b>	Tartu Lõunakeskuse piirkonna kuvandi loome/ Tartu Ringtee tn	


# Tartu kaubanduspiirkonnad



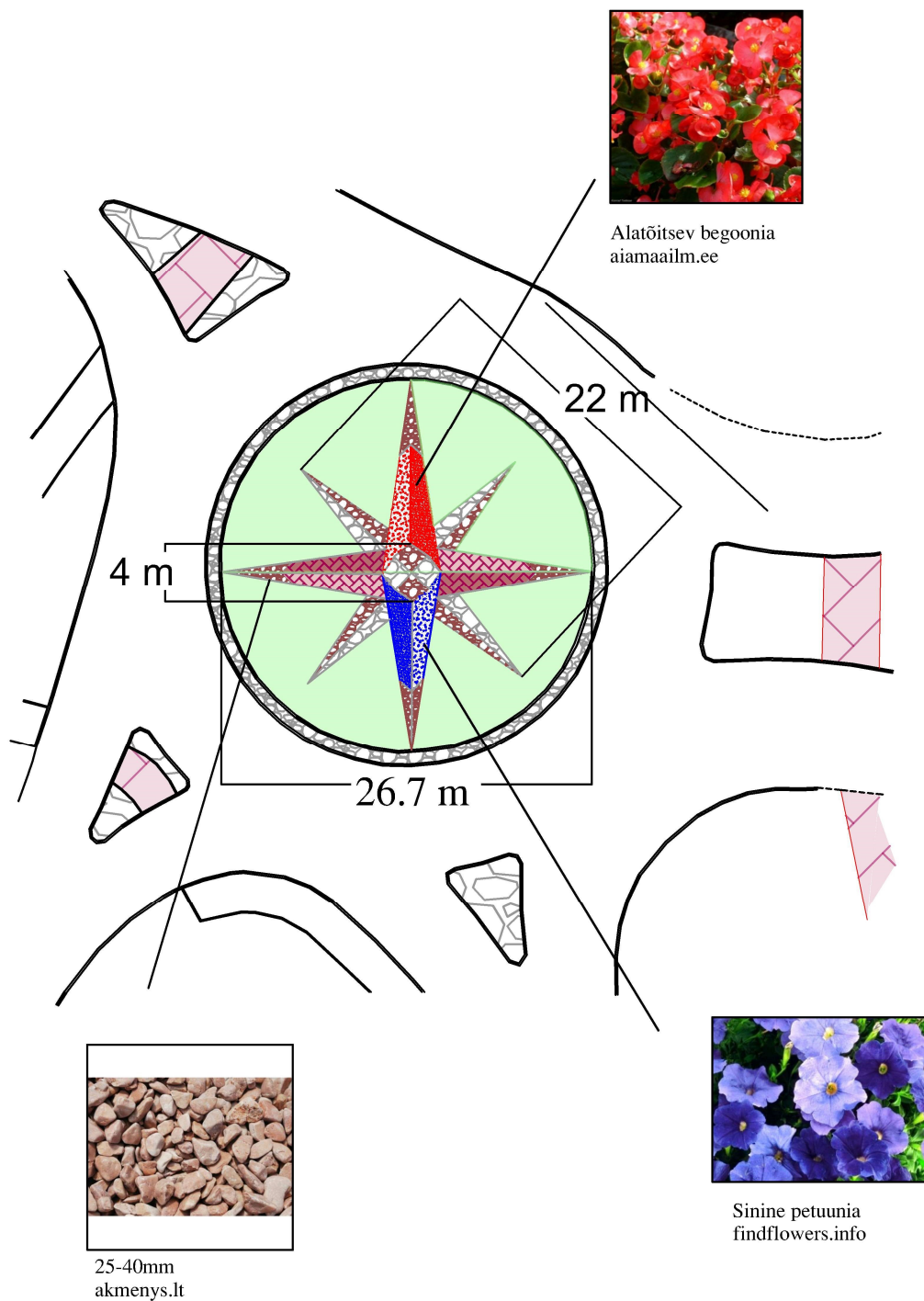
 TTÜ TALLINNA KOLLEDŽ	Bakalaureusetöö	Leht / Lehti: 1/1
Koostaja: Merit Saik	Joonis 6. Tartu kaubanduspiirkonnad	Möötkava: -
Juhendaja: Teele Nigola		
Maastikuarhitektuur	Tartu Lõunakeskuse piirkonna kuvandi loome/ Tartu Ringtee tn	




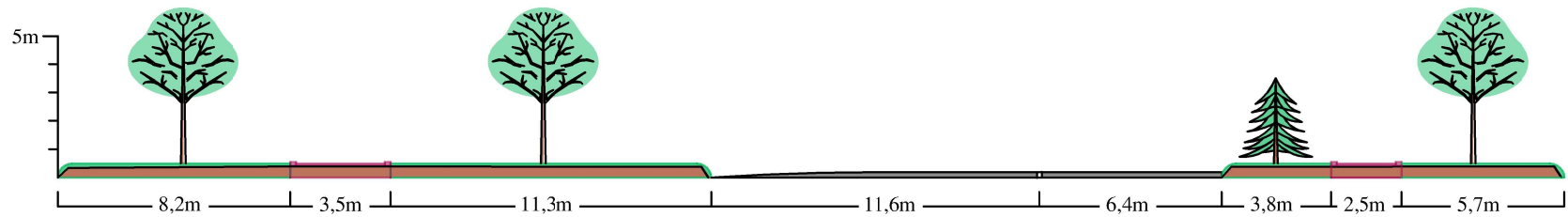
- |  |   |  |
|--|---|--|
|  Projekteeritav ala |  Haljaskatend          |  Olemasolev asfaltkate          |
|  Asula piir         |  Kõrghaljastus         |  Varem planeeritud asfaltkate   |
|  Kogre tee          |  Olemasolev hoonestus  |  Planeeritud asfaltkate         |
|  Liikumissuunad     |  Planeeritud hoonestus |  Planeeritud punane betoonkivi  |
|  |  Planeeritud maamärk   |  Planeeritud jalakäijate tunnel |

 TTÜ TALLINNA KOLLEDŽ	Bakalaureusetöö	Leht / Lehti: 1/1
Koostaja: Merit Saik	Joonis 7. Koondplaan	Möötkava: 1:3000
Juhendaja: Teele Nigola		
Maastikuarhitektuur	Tartu Lõunakeskuse piirkonna kuvandi loome / Tartu Ringtee tn	





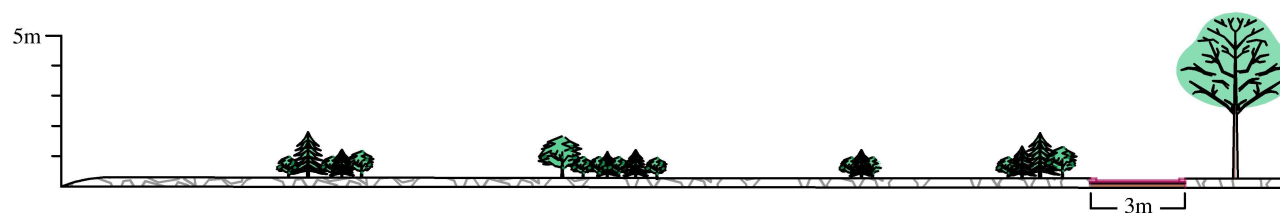
 <b>TTÜ TALLINNA KOLLEDŽ</b>	<b>Bakalaureusetöö</b>	Leht / Lehti: <b>1/1</b>
Koostaja: Merit Saik	<b>Joonis 9. Ringtee  kujunduse näidis</b>	Möötkava: <b>1:500</b>
Juhendaja: Teele Nigola	Tartu Lõunakeskuse piirkonna kuvandi loome/ Tartu Ringtee tn	
<b>Maastikuarhitektuur</b>		



A-A. Ringtee tänav ja kergliiklusteed

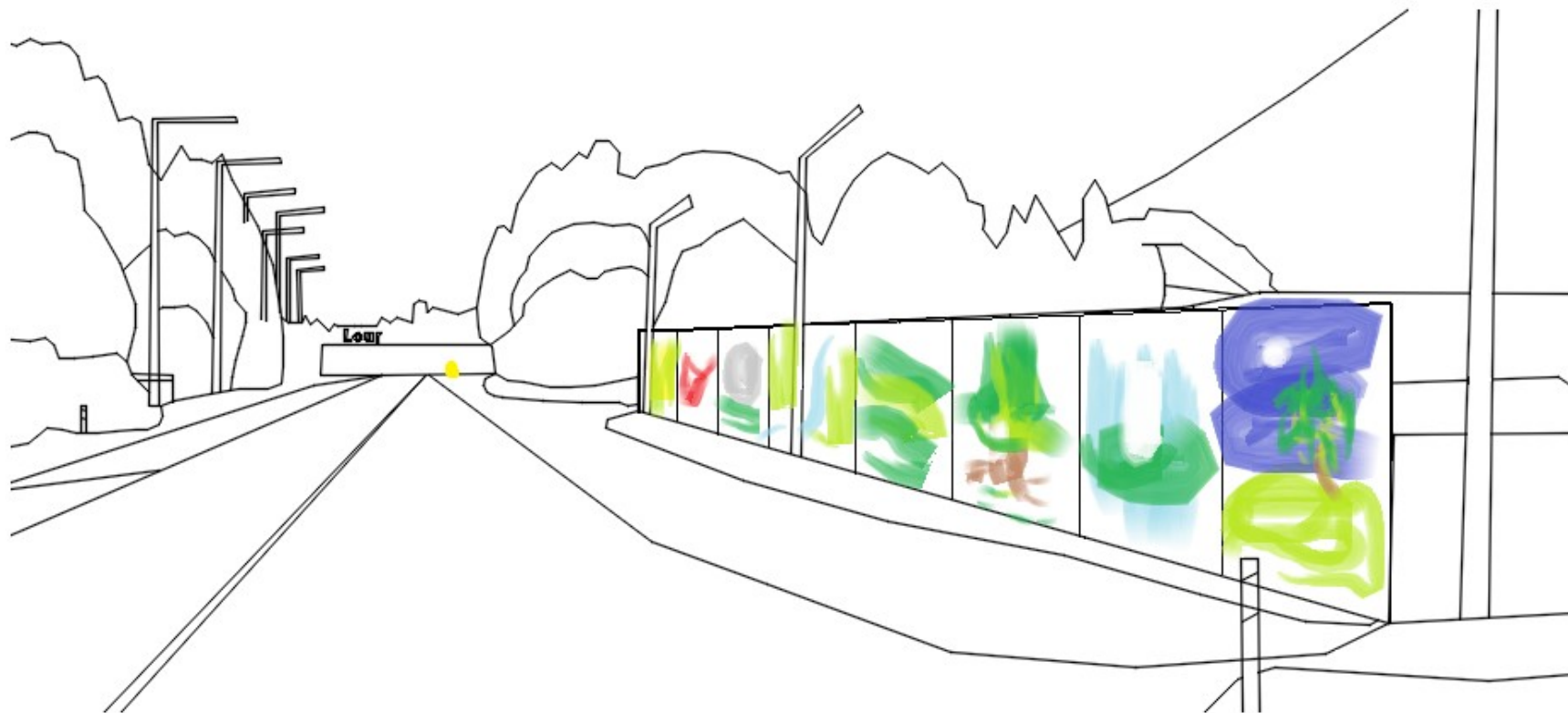
 <b>TTÜ TALLINNA KOLLEDŽ</b>		<b>Bakalaureusetöö</b>	Leht / Lehti: <b>1/1</b>
Koostaja: Merit Saik		<b>Lõige 1. Ringtee tänav ja kergliiklusteed</b>	Möötkava: <b>1:250</b>
Juhendaja: Teele Nigola			
<b>Maastikuarhitektuur</b>		Tartu Lõunakeskuse piirkonna kuvandi loome/ Tartu Ringtee tn	



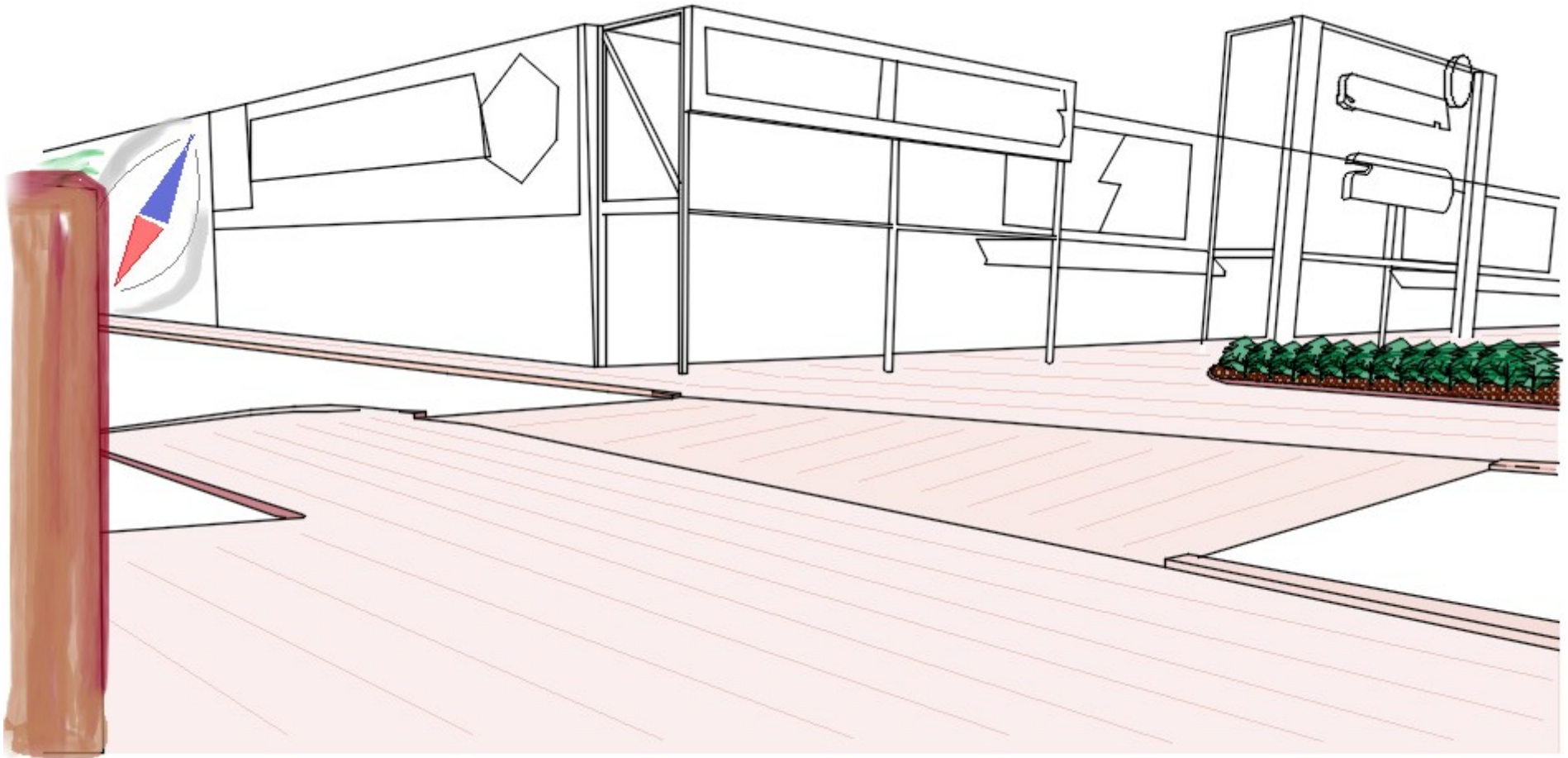


B-B. Parkla eraldusriba

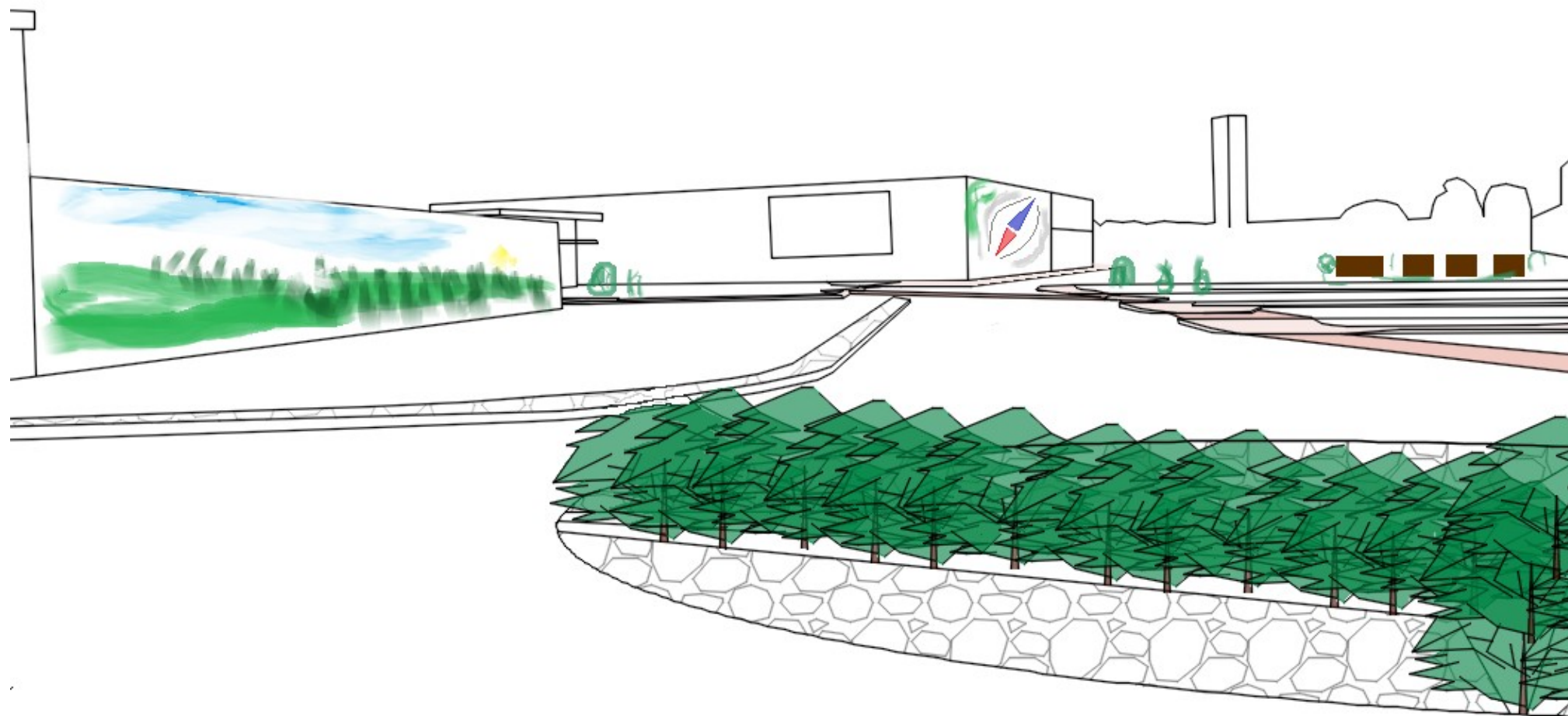
 <b>TTÜ TALLINNA KOLLEDŽ</b>		<b>Bakalaureusetöö</b>	Leht / Lehti: <b>1/1</b>
Koostaja: Merit Saik		<b>Lõige 2. Parkla eraldusriba</b>	Mõõtkava: <b>1:250</b>
Juhendaja: Teele Nigola			
<b>Maastikuarhitektuur</b>		Tartu Lõunakeskuse piirkonna kuvandi loome/ Tartu Ringtee tn	



Vaade 1. Ringtee tänav lõunasuunal



Vaade 2. Keskplats ja Sotka hoone



Vaade 3. Bauhofi ja Sotka tagaseinad

## SUMMARY

Creation of place image for Lõunakeskus area in Tartu

Lõunakeskus is the largest shopping centre in Tartu, situated at the western fringe of the city, on the crossroads of several nationally significant highways. The surrounding area – a mixture of urban and rural housing, industries, office buildings, fields and undeveloped land – is going through the standard development process of the urban-rural fringe.

The unpredictable and haphazard nature of urban sprawl increases the importance of urban planning strategies designed to shape a cityscape that is both functional and human-friendly. Development of large-scale shopping centres at the urban-rural fringe is simultaneously a danger and a potential, as they offer their visitors the kind of opportunities city centres are often unable to compete with, such as a wider array of choices and free parking. Such advantages can be helpful for further development in those areas, but the functional weakening of the city centre and the prioritisation of car-centric structures can result in the deteriorating quality of life for the whole city. In addition to that, the future of shopping areas is strongly influenced by technological developments, which are continuously decreasing the significance of physical structures in everyday shopping process. Therefore, the current trends focus more on the multifunctionality, entertainment options and personal experience.

This information gives a solid basis for anticipating and shaping the future of Lõunakeskus area. The current expectations include several detail plans, most significant of them specifying the transformation of the shopping centre into multifunctional entertainment and business centre. The future plans for surrounding areas involve real estate development for business and office buildings. The expectation of higher traffic density results in the reworking of several current road structures, including new opportunities for non-motorized transport. However, the situation for pedestrians and cyclists remains dangerous and inconvenient, particularly on the shopping centre territory. Little attention has been focused on the visual impact and the complicated traffic arrangement, combined with the lack of visual reference points, remains to be a problem.

The current project offers possibilities for giving the area an attractive and memorable place image, by using both architectural devices and plants to create a continuity between visually separated areas. The sound barrier walls by the main routes and the uncovered walls within Lõuankeskus' territory are used as canvas for series of street art based illustrations that connect thematically to the rest of Tartu and surrounding areas. Another level of connectivity is achieved by a more cohesive network of non-motorized roads, thus also decreasing the risk of traffic-related dangers, especially at Ringtee street. Greenery is used to minimize the visual contrast caused by different land uses and to create a natural barrier against pollution.

Special focus is given to the parking area, making it more accessible, easier to comprehend and human-friendly. The pedestrian routes are highlighted with different paving material, the parking areas have been separated for easier movement and comprehension, and the existing green areas are brought to use for the visitors, thus increasing the quality of time spent in the area and giving it a purpose outside of immediate necessity.

The solution is based on the national significance of the area and the potential offered by the position on the city edge, in the hub of important highways.

Deklareerin, et käesolev lõputöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli diplomi taotlemiseks ning selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi ega diplomit.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor: .....

Üliõpilaskood: .....

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja: .....

Kaasjuhendaja .....

Kaitsmisele lubatud: ”.....” ..... 2016

TTÜ TK kaitsmiskomisjoni esimees:

.....