

Riia tn 2 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



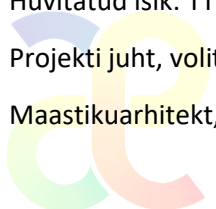
Maa-ameti kaldaerofoto 23.03.2020

Töö nr: 21015DP3

Huvitatud isik: TTK Kultuurikeskus OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson, MSc



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2. Planeerimise lahendus	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	6
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Üldosa.....	8
2.6.2. Tuletõrje veevarustus.....	8
2.7. Kujad	8
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	8
2.9. Keskkonnatingimused.....	9
2.10. Servituutide seadmise vajadus	9
2.11. Planeeringu elluviimine	9
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi olemasolevale hoonele "Kvartal" kuni kolmekorruselise pealeehituse rajamiseks. Detailplaneeringu ala hõlmab vastavalt Tartu linnavalitsuse 30.06.2020 korraldusele nr 708 Tartu linnas Riia tn 2 krundi suurusega 10797 m², planeeringualasse kaasati algatamisel ka krundiga piirnevad Riia tänava, Turu tänava, Soola tänava ja Aleksandri tänava transpordimaa alad kuni Riia tänav 2 krundist tänava vastaspoolel oleva krundi piirini. Planeeringu koostamisel on planeeringuala ulatust transpordimaade alal vähendatud, kuna tuginedes Stratum OÜ koostatud liikumisviiside analüüsile ei ole tänavatel vajalik olemasolevat liikluskorraldust muuta, samuti ei planeerita tänavaruumis teisi muudatusi.

Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 10. augusti 1999. a korraldusega nr 2295 kehtestatud "Riia, Turu, Soola ja Aleksandri tänavatega piirneva kvartali detailplaneering". Planeeringuga määratud ehitusõigus on realiseeritud. Nimetatud detailplaneering muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 30.06.2020 korraldus nr 708 „Riia tn 2 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Geoterra OÜ poolt 2021. a märtsis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 66-21. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu koostamise käigus on Stratum OÜ koostanud liikumisviiside analüüsi, mille tulemustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Riia tn 2 krunt asub Tartu kesklinnas Riia tn, Turu tn, Soola tn ja Aleksandri tn vahelises kvartalis. Krundi suurus on 10797 m², kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa. Krundil asub multifunktsionaalne hoone Kvartal, mille peamine kasutamise otstarve on kaubandushoone. Ehitisregistri andmetel on hoone ehitisealne pind 10612 m². Hoonel on viis maapealset korrust ja kaks maa-alust korrust. Hoone absoluutkõrgus on 57,5 m (suhteline kõrgus 20,9 m), sügavus 9,4 m. Hoones on 54 611,6 m² suletud netopinda. Hoone on projekteeritud lähtuvalt 2013. a läbi viidud arhitektuurivõistluse võidutööst, mille autoriks on Kadarik Tüür Arhitektid OÜ.

Hoonel on mitmed jalakäijate sissepääsud on hoone kolmest küljest – Turu, Aleksandri ja Riia tänava poolt. Sõidukite juurdepääsud hoone keldrikorrustel olevasse parklasse on Turu tänavalt ja Soola tänavalt, väljapääs on Soola tänavalt. Juurdepääs hoonesse kaubaveoks on Soola tänavalt.

Planeeringuala reljeef langeb ida suunas, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 4 m.

Planeeritud krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.



1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt asub Riia tn 2 krunt ärihoone maa-ala juhtotstarbega alal, s.o kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaahoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala.. Planeeringuala asub Uueturu asumis, üldplaneeringus arhitektuuriüksusena U3 tähistatud alal. Segafunktsiooniga kvartalis domineerib planeeringualal Riia tn 2 krundil olev Kvartali kaubanduskeskus koos spaafunktsiooniga. Üldplaneeringu järgselt on Kvartali keskuse olemasolevale hoonemahule lubatud lisada 2-3 korrust.

Planeeringuala piirkonna hoonestus ning hoonete funktsioonid on kesklinnale omaselt mitmekesised. Lähiumbruses asuvad korterelamud, kaubanduskeskused (Kaubamaja, Tasku), büroohooned, majutushooned, turuhoone, Tartu Maakohtu hoone, tankla-teenindusjaam, bussijaam, teater Vanemuine, Tartu Loodusmaja, Noorsootöö Keskus, spordihoone ja ujula. Hoonestuse korruselisus on valdavalt 4...6, kuid on ka kõrgemaid hooned. Planeeringualast lõuna pool Kalevi ja Soola tänava nurgal olev elu- ja ärihoone (Soola tn 2) on 7-korruseline (suhteline kõrgus 25,8 m) ning sellest omakorda lõuna suunas Kalevi ja Lille tänava nurgal asuv elu- ja büroohoone on 8-korruseline (suhteline kõrgus 27,6 m). Riia tn 2 krundi vahetult lõuna pool ümbritsev hoonestus on 4-korruseline suhteliste kõrguste vahemikus u 15...20 m. Lääneküljel asuv majutus- ja büroohoone (Hansakeskus) on 5-korruseline suhtelise kõrgusega 27 m. Põhja ning kirde pool olevad kaubanduskeskused (Kaubamaja, Tasku) on ligikaudu 23 m kõrgused.

Riia tn 2 olemasolev hoone suhtelise kõrgusega 20,9 m on piirkonna mitmetest hoonetest madalam. Arvestades, et hoone on linnaehituslikku ja arhitektuurset väärtust omav, hoonetele kavandatud pealeehitus hõlmab hoonet osaliselt, kavandatakse osaliselt tagasiastega ning materjalina on kavandatud kasutada klaasfassaadi, võib hoone pealeehituse kõrgus ulatuda piirkonna kõrgemate hoonetega võrreldava kõrguseni. Hoone pealeehituse kõrgus on planeeritud osaliselt kuni 8,5 m ja osaliselt kuni 12 m ning lisanduvate korruste arv vastavalt kaks ja kolm korrust.

Planeeringuala lääneküljel olev Aleksandri tänav on jalakäijate eelistusega, mis loode suunas ühineb vanalinna viiva Küüni tänava jalakäijate alaga. Vahetult krundi ääres Riia ja Turu tänaval asuvad linnaliinibusside peatused, maaliinide bussijaam asub u 150 m kaugusel – ala on jalgsi ja ühistranspordiga liikujale hästi kätte saadav.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Säilivad olemasolevad krundipiirid.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Planeeritud hoone pealeehituse täpset paiknemist ei ole planeeringuga määratud, antud on suurim lubatud pealeehituse ehitisealune pind ning selle suurim lubatud kõrgus. Planeeritud hoonestusala on nii maapealne kui ka maa-alune. Eraldi on välja toodud

varikatuste hoonestusala, mis hõlmab olemasolevaid varikatuseid, uusi varikatuseid ei ole planeeritud. Varikatused ulatuvad osaliselt üle krundi piiri avalikule tänava maale. Võimalikud päikesepaneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud hoone kõrguse, kuid ei tohi põhjustada ülenormatiivset insolatsiooni piiramist naaberhoonetes.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1, juhinduda tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

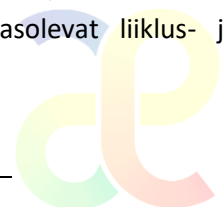
Planeeritud hoone pealeehituse arhitektuurne lahendus koostada olemasoleva hoone arhitektuurse lahenduse autori poolt. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kavandatav hoone pealeehitus peab olema liigendatud ning olemasolevast fassaadist tagasiastega. Pealeehituse peamine lubatud fassaadimaterjal on klaas. Olemasoleva säiliva hooneosa välisilme muutmine ei ole lubatud. Juurdeehitise puhul tuleb tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis vääristaks asukohta ning suurendaks linna arhitektuuripärandit. Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Vältida tuleb linnaruumi visuaalset reostamist ekraanidega.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Jalg- ja kergliikluse ühendused planeeritud krundile säilivad olemasolevana ning on võimalikud kõigist suundadest, peamine juurdepääs hoonesse on lääne suunast Aleksandri ja Riia tänava nurgalt.

Mootorsõidukite juurdepääsud krundile säilivad olemasolevana. Sõidukite juurdepääsud hoone keldrikorrustel olevasse parklasse on Turu tänavalt ja Soola tänavalt, väljapääs on Soola tänavalt. Juurdepääs hoonesse kaubaveoks on Soola tänavalt.

Inseneribüroo Stratum OÜ on koostanud planeeringule liikumisviiside analüüsi liikluse tekke ja parkimisnõudluse väljaselgitamiseks. 9. detsembril 2020. a viidi olemasoleva olukorra väljaselgitamiseks läbi liiklusuuring, mille käigus loendati aadressil Riia tn 2 asuva parkla täituvust, Soola tänava liikluskorraldust ning parklasse sisenevate ja väljuvate sõidukite arvu nii Soola tänaval kui ka Turu tänaval. Samal ajal hinnati Kalevi tänava liikluskorraldust ristumisel Riia tänavaga. Loendustulemustest selgus, et õhtusel tipptunnil sisenes uuritava kinnistule 160 sõidukit. Ligikaudu pooled kasutavad Turu tänaval asuvat sissesõitu. Soola tänavalt siseneti enim parklasse liikudes parkla suunal Aleksandri tänava poolt tehes sisenemiseks vasakpöörde. Õhtusel tipptunnil lahkus parklast 169 sõidukit. Ligikaudu 2/3 neist tegi parklast väljudes vasakpöörde suunaga Riia tänava poole. Parklas oli tipptunnil hõivatud ligikaudu 56% parkimiskohtadest. Liiklus- ja parkimisprognoosi eelduseks oli tipptunnil parkimiskohtade täituvus 90%. Olemasolevas maa-aluses parklas on 360 parkimiskohta. Analüüsil võeti aluseks, et Kvartali keskuse juurdeehitusega kavandatakse lisaks olemasolevale täiendavalt ligikaudu 7200 m² büroopinda ja 50 hotellituba. Tulenevalt lisanduvast büroopinnast ning hotellikohtade arvust suureneb prognoosi kohaselt õhtusel tipptunnil parklasse sisenevate sõidukite arv 25 ning väljuvate sõidukite arv 43 võrra. Pidades silmas olemasolevat liikluskorraldust ning liikluse mahte, ei tekita täiendav liiklus tänavale liiklusolukorra halvenemist, sest liikluse maht jääb jätkuvalt varem prognoositust ning liikluskorralduse aluseks olnud mahust väiksemaks. Hoone mahu suurenemisega ei rajata juurde täiendavaid parkimiskohti, vaid suureneb olemasoleva parkla kasutus. Analüüsist tulenevalt ei ole vajadust olemasolevat liiklus- ja parkimiskorraldust muuta.



Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoone siseselt, kokkuleppel Tartu linnaga ka tänavamaal. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Krundil on olemas 104 jalgrataste parkimiskohta, lisaks Turu tänava ääres 24 kohta, parkimiskohtade puudusel tuleb neid juurde rajada lähtudes kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringust. Jalgrataste parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

Maapealsed autode parkimiskohad ei ole lubatud.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi olemasolev haljastus on vähene, kuna peaaegu kogu krunt on hoonestatud, ei ole täiendava haljastuse rajamine krundile võimalik. Planeeritud krundiga piirnevatele Turu ja Aleksandri tänavatele on istutatud puuderead ning põõsaste alad, ning paigaldatud tänavamööbel (pingid, jalgrattahoidjad, prügikastid). Jäätmete kogumine on lahendatud hoonesiseselt.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Planeeritud krunt on varustatud vajalike tehnovõrguliinidega (elekter, gaas, vesi, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine, kaugküte, telekommunikatsioon). Täiendavaid tehnovõrkude liitumisi ei ole planeeritud. Projekteerimisel näha koostöös vastava võrgu valdajaga vajadusel ette olemasolevate liitumisvõimsuste suurendamine. Projekteerimisel võib tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Võimalikud projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Tänavatel on olemasolev tänavavalgustus.

2.6.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega ning Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeritud krundi ümbritsevatel tänavatel on olemasolevad ühisveevõrguga ühendatud tuletõrjehüdrandid. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha täiendava tuletõrjehüdrandi.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab tule levikut piirama ehituslike meetmetega.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Maapealne ja avalikust ruumist kättesaadav hooneosa on valmis ehitatud ja seal muudatusi ei kavandata. Eksisteerivad järgmised kuritegevust vähendavad meetmed:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- jälgitavus (videovalve);

- vastupidavate, atraktiivsete ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Keskkonnatingimused

Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt tänavatelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks hoonetes.

Projekteerimisel tuleb tagada nii planeeringuala kui naabruses olevate hoonete elu- ja bürooruumide insolatsiooninõuded, arvestades majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse juhendis (tugineb Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“) välja tooduga. Planeeritud hoone pealeehituse asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas nii planeeritud hoonetes kui ka naaberhoonetes ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisse.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavalt luba omav ettevõtte.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

Vajadusel täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.11. Planeeringu elluviimine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb Riia tn 2 krundi igakordsel omanikul hüvitada kohe.

Vajadusel tehnovõrkude võimsuste suurendamine või rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) (edaspidi rajatiste) väljaehitamiseks. Rajatiste väljaehitamise kohustus on Riia tn 2 krundi igakordsel omanikul.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

