

Riia tn 18 krundi detailplaneering

Tartu linn

Seotud mälestiste kaitsevööndid: reg nr 4325, 7035, 7036



Töö nr: 1541DP1

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

Tellija: Tartu linn

Huivatud isik: Sihtasutus Tartu Kiirabi

Projekti juht: Mart Hiob

Koostaja: Gerly Toomeoja



Sisukord

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | ÜLDOSA JA ANALÜÜS | 5 |
| 1.1. | Planeeringu koostamise alused ja eesmärk..... | 5 |
| 1.2. | Olemasoleva olukorra kirjeldus | 5 |
| 1.3. | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed..... | 5 |
| 1.4. | Geodeetiline alusplaan | 6 |
| 1.5. | Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid | 6 |
| 2. | PLANEERIMISLAHENDUS..... | 7 |
| 2.1. | Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine | 7 |
| 2.2. | Krundi ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine | 7 |
| 2.3. | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus..... | 7 |
| 2.4. | Arhitektuurinõuded ehitistele | 8 |
| 2.5. | Muinsuskaitse tingimused..... | 8 |
| 2.6. | Haljastuse ja heakorra põhimõtted | 8 |
| 2.7. | Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus..... | 9 |
| 2.8. | Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad | 9 |
| 2.8.1. | <i>Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</i> | 9 |
| 2.8.2. | <i>Veevõrk.....</i> | 9 |
| 2.8.3. | <i>Reoveekanaliseerimine ja sademevee kanalisatsioon.....</i> | 9 |
| 2.8.4. | <i>Küttevõrk</i> | 9 |
| 2.8.5. | <i>Elektrivõrk.....</i> | 9 |
| 2.8.6. | <i>Sidevõrk</i> | 9 |
| 2.8.7. | <i>Välisvalgustus.....</i> | 9 |
| 2.9. | Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks | 10 |
| 2.10. | Servituutide seadmise vajadus | 10 |
| 2.11. | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused..... | 10 |
| 2.12. | Planeeringu rakendamine..... | 10 |
| 3. | JOONISED | 11 |
| 1 | Situatsiooni skeem..... | 11 |
| 2 | Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000 | 11 |
| 3 | Olemasolev olukord M 1:500 | 11 |
| 4 | Planeeringu põhijoonis M 1:500 | 11 |
| 5 | Kolmemõõtmelised vaated..... | 11 |
| | | 18 |



| | |
|-----------------------------------|----|
| 4. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED..... | 19 |
| 5. PLANEERINGU LISAD..... | 21 |



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalikogu 25.06.2015 otsusega nr 240. Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi Riia tn 18 krundi täiendava ehitusõiguse määramiseks Riia tänava äärsel hoone laiendamiseks.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeritav ala paikneb Tartu kesklinnas Riia tänava ääres. Planeeringuala hõlmab Riia tn 18 krundi ning planeeritud krundi piires Riia tänavat. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundi juhtfunktsioon muu ühiskondlike hoonete maa, lubatud korruselisus kuni kolm ning pindala 2956 m². Krundi kasutab SA Tartu Kiirabi.

Riia tn 18 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 06.11.2006 korraldusega nr 1672 kehtestatud Riia 18 krundi detailplaneering, mille kohaselt on krundile määratud ehitusõigus kuni 1085 m² ehitusaluse pindalaga hoone rajamiseks. Planeering on realiseeritud.

Krundil on kahekorruline administratiiv- ja täiendõppehoone-kiirabijaam, mis koosneb kahest omavahel teise korruse tasapinnas galeriiga ühendatud hooneosast (ehitusregistris on hooneosad registreeritud eraldi hoonetena nr 120255177 ja 120560876), ja üks ühekorruline hoone, kus asuvad garaažid (ehitusregistri nr 120193472). Lisaks paikneb krundil üks varjualune (rajatis) kiirabiautodele.

Kitsendustest ulatub planeeritud krundile Era tänaval paiknevate riikliku kaitse alla olevate arhitektuurimälestiste (Era tn 1, reg nr 7035 ja Era tn 2 reg nr 7036) kaitsevöönd (50 m) ning Riia tänaval paikneva ajaloomälestise (Riia tn 23 hoone, reg nr 4325) kaitsevöönd (50 m).

Haljastust on krundil Riia tänava poolses osas heki, haljassaare ja kõrghaljastuse näol, mööda krundi põhjapiiri paikneb väiksemamahuline haljasala. Kõrghaljastusest on krundil vahtraid ja õunapuid. Krundi reljeef on tasane väikese kaldega lõunasuunas. Suurim pinnakõrguste vahe on 0,9 meetrit.

Tehnovõrkudest on krunt varustatud vee, kanalisatsiooni, elektri, side ja gaasiga. Krundil asuvate hoonete vahel asub kütetorustik.

1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartus ühe tähtsaima liiklusmagistraali, Riia tänava ja Era tänava nurgal. Riia tänav on Tartu linna üldplaneeringu järgi märgitud põhitänavaks. Planeeringuala juures on Riia tänaval kaks sõidurada mõlemas suunas ja tänavakoridor on u 25 m lai. Planeeringualast idapool asub Era tänav, mille tänavakoridori laius on planeeritud krundi juures u 6 m. Era tänaval on lubatud kahesuunaline liikumine. Krundile toimub juurdepääs nii Riia kui Era tänavalt. Põhilised jalakäijate liikumised kulgevad tänavaga pikisuunas. Riia tänaval on mõlemal pool jalakäijate jaoks kõnniteed laiusel 4 m (vastasküljel) ja 2,5 m. Era tänaval planeeringuala ulatuses kõnniteed puuduvad.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule paiknevad planeeringuala kontaktvööndis väga erinevate kasutusotstarvetega maa-alad ning erineva suuruse ja otstarbega hooned. Kontaktvööndi juhtfunktsioonid on segahoonestusala, haridus- ja teadushoonete maa, teenindustevõtete maa, korruselamute maa, riigikaitsemaa, väikeelamute maa ja muude ühiskondlike hoonete maa. Rohkelt on ühiskondlike hooned ja haridusasutusi (kino, koolimaja, teadushooned), lähedusse jäävad ka autoteenindus, bensiinijaam, kaugemal lõuna- ja põhjapool asuvad väike- ja korruselamud ning

segahoonestusega alad. Riia tänaval asetsevad hooned enamasti ühtsel ehitusjoonel tänava ääres. Era tänav on kvartalisisene juurdepääsutee ning selle suhtes ühtset ehitusjoont ei moodustu.

Kavandatud planeeringulahendus – hoonestuse tihendamine kõnealusel krundil hoone laiendamise teel – on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu eesmärkidega suurendada hoonestustihedust kesklinna piirkonnas ning ei ohusta avaliku ruumi kvaliteeti. Hoone laienduse paigutamine ajaloolisele ehitusjoonele tugevdab Riia tänava linlikku ilmet ning parandab kohalikku ruumielamust. Hoone laiendamine on vajalik Tartu kiirabile oluliste funktsioonide täitmiseks selleks väga hästi sobivas sõlmpunktis – Tartu suuremate tänavate Riia ja Võru vahetus lähenduses ning heas ühenduses Maarjamõisa haiglakompleksiga.

Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks alal seni kehtinud detailplaneering.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on AS Kobras poolt juulis 2015 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 2015-103).

Detailplaneeringu *Olemasoleva olukorra* joonise puhul on täiendava geodeetilise alusplaanina kasutatud OÜ Piiber Projekti mõõdistatud alusplaani (töö nr PP 14/142).

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 25. juuni 2015. a. korraldus nr 240.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 4. detsembri 2008 otsusega nr 445 kehtestatud Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 159 on algatatud Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide detailplaneering.



2. Planeerimislahendus

2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Riia tn 18 katastriüksus säilib olemasolevates piirides.

2.2. Krundi ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine

Riia tn 18 krundil on olemasolevad hooned – nii kahest osast koosnev administratiiv- ja täiendõppehoone-kiirabijaam kui ka garaaže sisaldav hoone – planeeritud säilitada olemasolevas mahus. Krundi põhjaküljes Riia tänava ääres asuvat kiirabijaama on planeeritud laiendada kuni 3-korruselise mahuga. Lubatud on Riia tn äärse olemasoleva hoone lammutamine ja taaspüstitamine vastavalt planeeritud ehitusõigusele.

Planeeritud krundi piirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Planeeritud suurim lubatud uus ehitusalune pindala on 300 m². Ehitusalune pindala sisaldab hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Ehitusaluse pindala sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, suure varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Ehitusaluse pindala leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat: 1) vihmaveesüsteemi; 2) päikesekaitsevarjestust; 3) terrassi; 4) kaldteed ning treppi; 5) valguskasti; 6) vundamendi taldmikku; 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa; 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust; 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast; 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015. a määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on planeeritud hoone ehitise kasutamise otstarve 12649 muu tervishoiuhoone.

2.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Tartus ühe tähtsaima liiklusmagistraali Riia tänava ääres. Riia tänava mõõtmeid ega liiklusskeemi ei kavandata muuta. Planeeringualast idapool asub väikese koormusega kvartalisine Era tänav. Era tänava mõõtmeid ja liiklusskeemi ei kavandata muuta.

Krundile juurdepääs toimub nii Riia kui Era tänavalt. Krundil on välja kujunenud päripäeva liikuv ühesuunaline liiklusskeem, millega tagatakse operatiivsõidukite vaba väljapääs Riia tänavale nii parem- kui vasakpöördega ja Era tänavale parempöördega. Krundile sissesõit toimub Era tänava lõunapoolse juurdepääsu kaudu. Tavasõidukid kasutavad Era tänava juurdepääse. Krundisisene liiklusskeem säilitatakse.

Tänavate kõrgusarve ei planeerita muuta.

Parkimine on ette nähtud krundisisese, mille tarbeks on parkimiskohad nii tavasõidukitele kui ka valves olevatele kiirabiautodele. Tartu üldplaneeringu järgi on antud krundi puhul tegemist linnakeskuse alaga, millega seonduvalt ei ole määratletud vähimat parkimiskohtade arvu. Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on autode parkimisvajadus alljärgnev:

| Hoone osa | Brutopind, m ² | Normatiiv (ühiskondlik hoone, ol.olev/uus) | Normeeritud autoparkimiskohtade arv |
|-----------|---------------------------|--|-------------------------------------|
| | | | |

| <i>Hoone osa</i> | <i>Brutopind, m²</i> | <i>Normatiiv (ühiskondlik hoone, ol.olev/uus)</i> | <i>Normeeritud autoparkimiskohtade arv</i> |
|------------------|---------------------------------|---|--|
| Olemasolev hoone | 1300 | 1/400 | 3,25 |
| Uus hoone | 900 | 1/300 | 3 |
| Kokku | 2100 | | 6,25 => 7 |

Krundile on näidatud 8 autoparkimiskohta.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on jalgrataste parkimisvajadus alljärgnev:

| <i>Hoone osa</i> | <i>Brutopind, m²</i> | <i>Normatiiv (ühiskondlik hoone, ol.olev/uus)</i> | <i>Normeeritud autoparkimiskohtade arv</i> |
|------------------|---------------------------------|---|--|
| Olemasolev hoone | 1300 | 1/200 | 6,5 |
| Uus hoone | 900 | 1/200 | 4,5 |
| Kokku | 2100 | | 11 |

Krundile on näidatud 11 jalgratta parkimiskohta.

2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Põhihoone laienduse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada kvaliteetseid esinduslikke materjale (kivi, betoon, krohv, puit vm), keelatud on kasutada matkivaid materjale ja plekki.

Riia 18 krundile planeeritud põhihoone laienduse ehitusjoon on Riia tänavast tagasiastega ning selle juures on arvestatud naaberkruntide Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneeringuga (kehtestatud 4.12.2008). Arvestades Riia 18 ja Riia 20 ühist krundipiiri, on soovitatav edasise projekteerimise käigus kaaluda naaberkrundi hoonete kokkuehitamist Riia tn 18 hoonega.

2.5. Muinsuskaitse tingimused

Planeeritud krundile ulatub Era tänaval paiknevate riikliku kaitse alla olevate arhitektuurimälestiste Era tn 1 (reg nr 7035) ja Era tn 2 (reg nr 7036) 50-meetrine kaitsevöönd ning Riia tänaval paikneva ajaloomälestise Riia tn 23 hoone (reg nr 4325) 50-meetrine kaitsevöönd. Kaitsevööndi ülesanded on: (1) tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus ning (2) kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

Antud juhul järgib kavandatav laiendus ajaloolist Riia tänava ehitusjoont ning laienduse maht on kooskõlas ajaloolise mahuga. Seetõttu ei ohusta hoone uus osa kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist. Kuna mälestised, mille kaitsevööndis planeeritud krunt asub, paiknevad ise Era ja Riia tänava ääres, ei halvenda ka laiendus kinnismälestiste vaadeldavust.

Laienduse ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

2.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeef on tasane väikese kaldega lõunasuunas. Suurim pinnakõrguste vahe on alla ühe meetri. Planeeringulahenduse elluviimisel likvideeritakse Riia tänava pool asuv hekk ning heki kõrval olevad lehtpuud. Planeeringu lahendusega reljeefi ei muudeta.

Krundi piireteks on lubatud kasutada metallvõrkaeda, metallvarbaeda või muud läbinähtavat aia tüüpi kõrgusega kuni 1,8 m. Krundi juurdepääsul on lubatud säilitada tõkkepuud.

2.7. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP1 või TP2.

Juhul, kui Riia tn 18 hoone laiendus ulatub Riia tn 20 krundipiirile lähemale kui 4 m, tuleb laienduse ehitamisel tagada tuletõkke meetmed Riia tn 20 poolsele hoone küljele, sh nõuetele vastava tulemüüri seina ehitamine Riia tn 18 krundi valdaja poolt.

2.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud krunt on varustatud kõikide vajaminevate tehnovõrkudega. Tehnovõrgu ühenduste osas muudatusi ei planeerita.

2.8.2. Veevõrk

Krunt on varustatud veeühendusega Era tänava veetorust. Krundi abihooned on varustatud veega põhihoonest. Olemasolev veevarustus säilib.

2.8.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee kanalisatsioon

Krundil asuva põhihoone reoveed on suunatud Riia tänava kanalisatsioonitorustikku ja abihoonete reoveed Era tänava reoveetorustikku. Olemasolevad ühendused on planeeritud säilitada.

Krundilt kogutavad sajuveed on suunatud sajuveekanaliseerimisele, mis on ühendatud Era tänava kanalisatsioonitoruga. Olemasolevad ühendused on planeeritud säilitada.

2.8.4. Küttevõrk

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala märgitud kaugküttepiirkonnana. Olemasolev küttevõrk toimub gaasikütte baasil. Olemasolev küttevõrk on lubatud säilitada. Kui küttesüsteem vajab ehitusloa kohustuslikku ümberehitust, tuleb küttevõrk lahendada vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule.

2.8.5. Elektrivõrk

Olemasolevate hoonete elektrivarustus toimub Riia tänava madalpinge elektrikaablite kaudu. Elektrikapp asub krundi piiril Riia ja Era tänava ristmiku läheduses. Olemasolev elektrivarustus ja -võimsus on planeeritud säilitada.

2.8.6. Sidevõrk

Olemasolev sidevarustus toimub Era tänaval asuvas sidekanalisatsioonist, mis on kavandatud säilitada.

2.8.7. Välisvalgustus

Riia ja Era tänaval asuv tänavavalgustus on planeeritud säilitada. Olemasolev krundisisene valgustus on lahendatud hoonetele paigaldatud valgustitega, mis on kavandatud säilitada.



2.9. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt, parklalt ja krundilt kogunev sajuvesi tuleb juhtida sajuveekanalisatsiooni, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Projekteerimisel tuleb tagada:

- välialade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed.

2.12. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

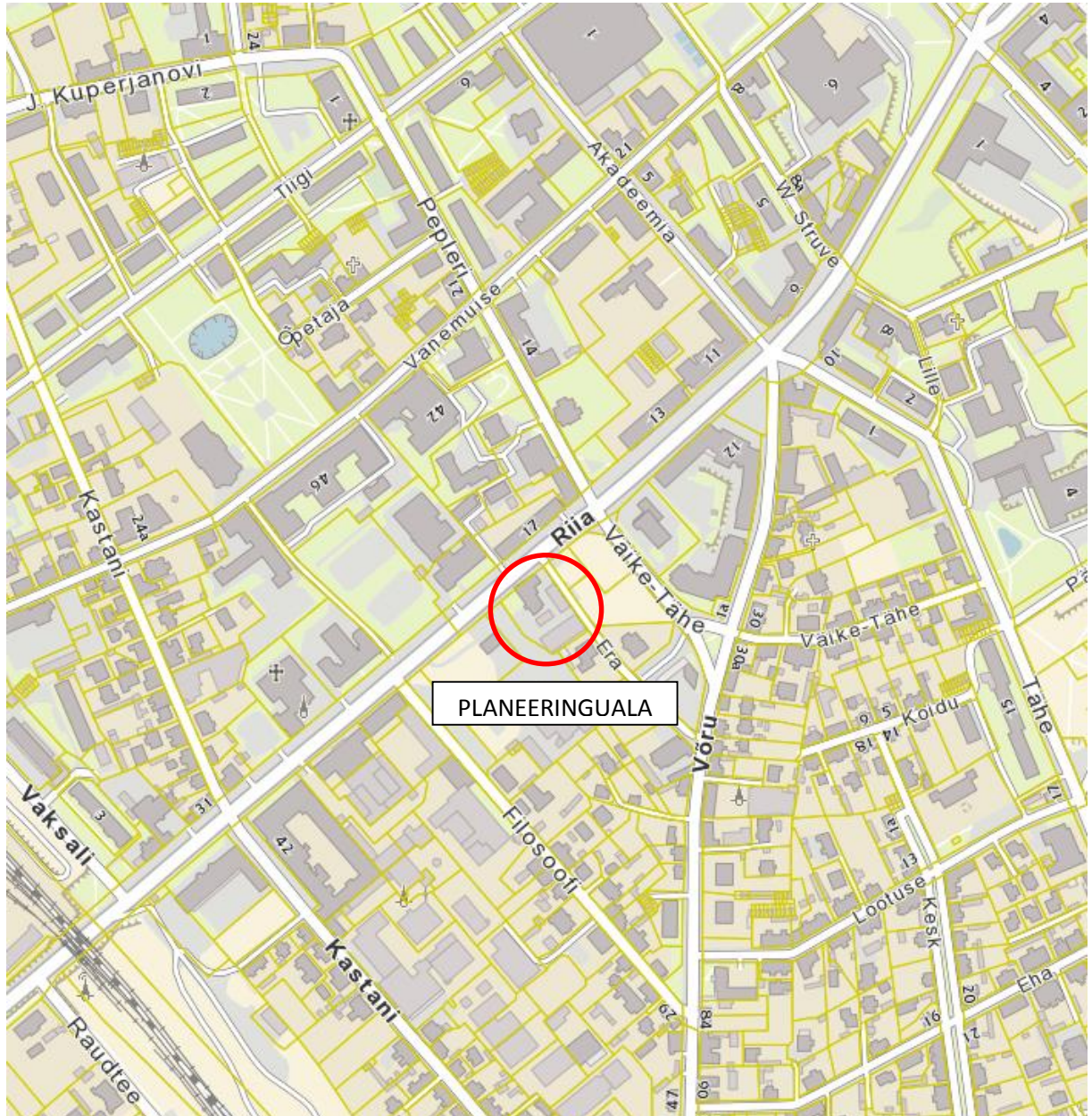


3. Joonised

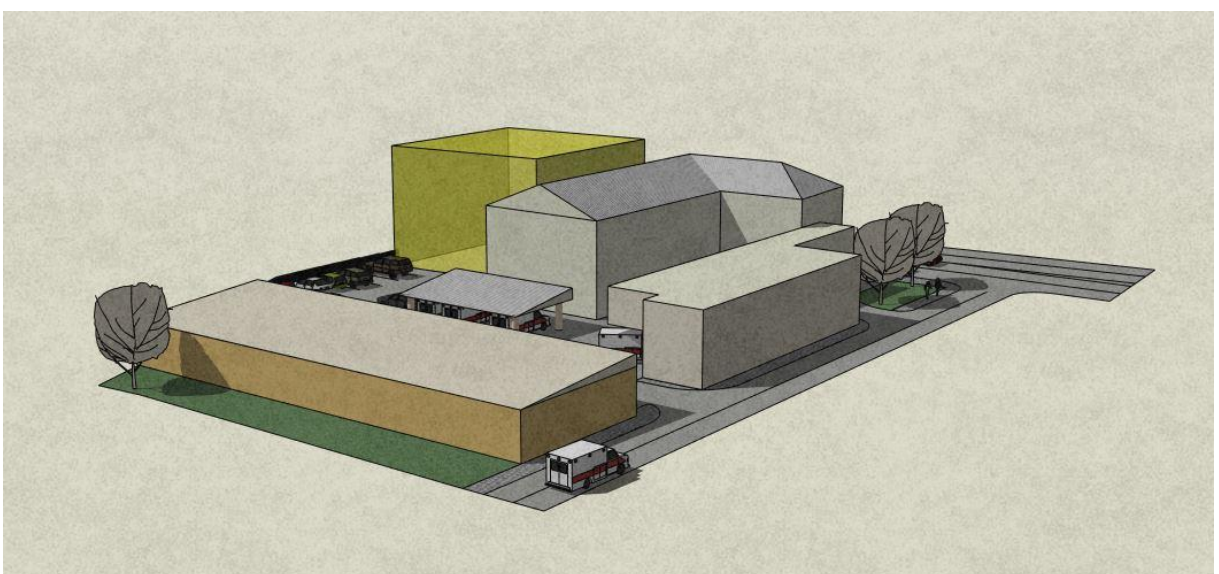
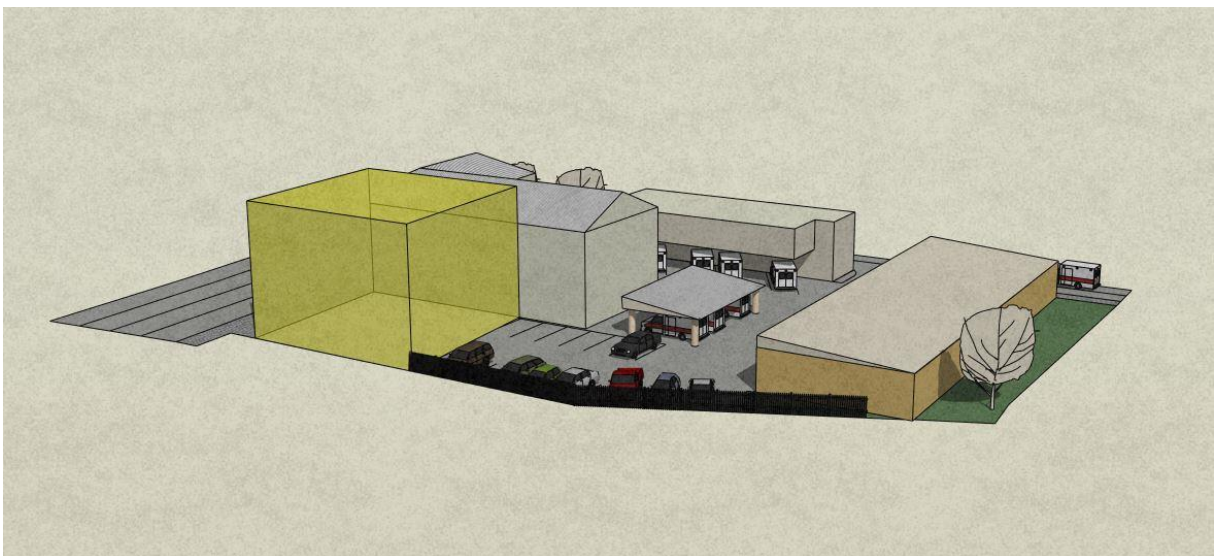
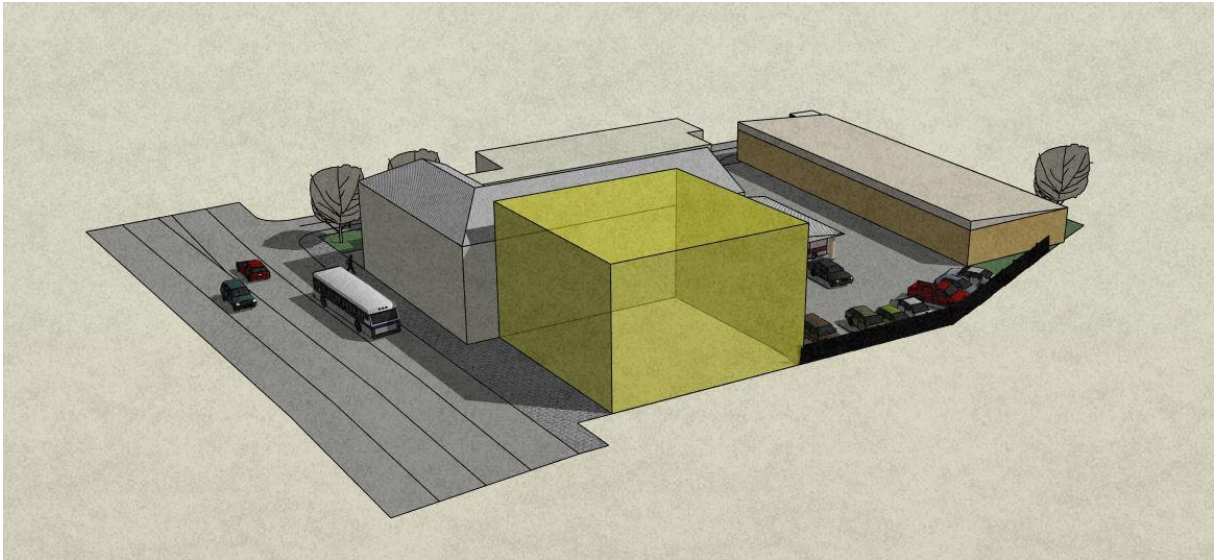
- | | | |
|----------|---|-----------------|
| 1 | Situatsiooni skeem | |
| 2 | Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 3 | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4 | Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 5 | Kolmemõõtmelised vaated | |

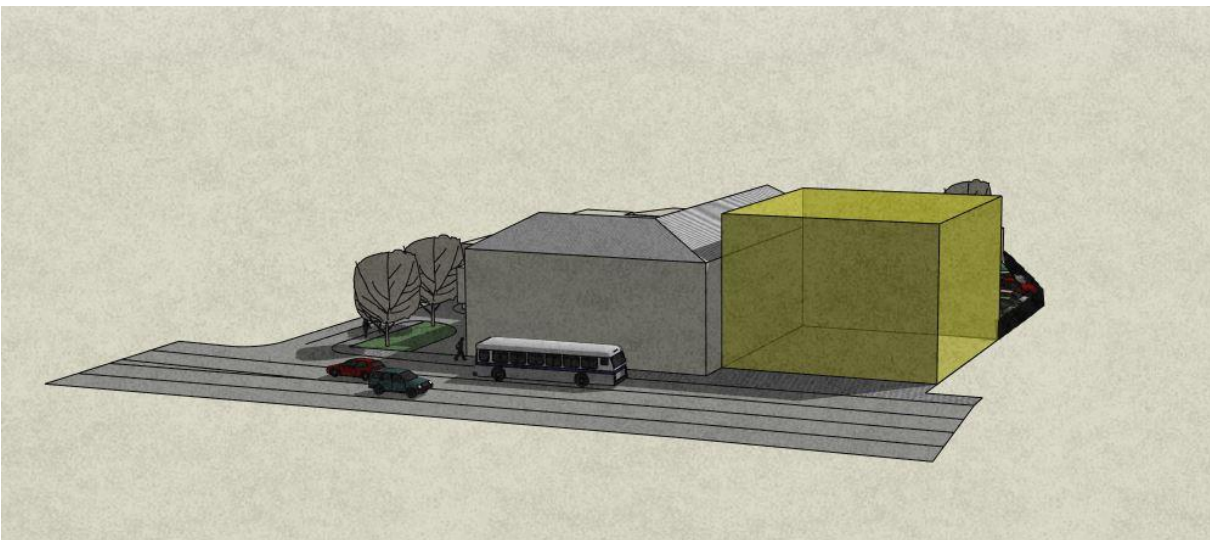
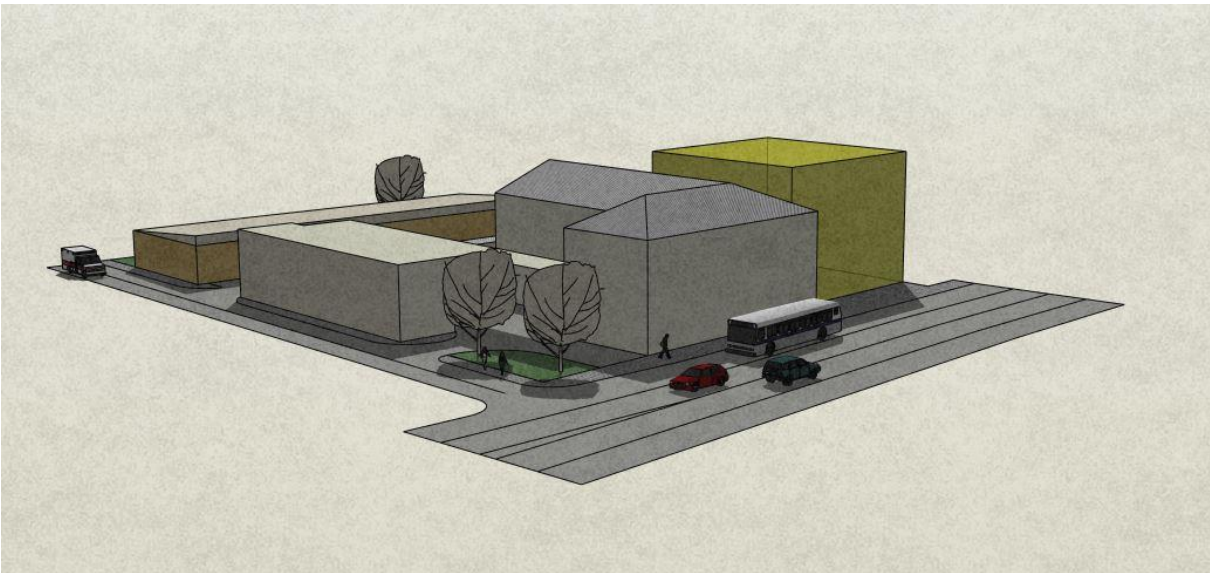
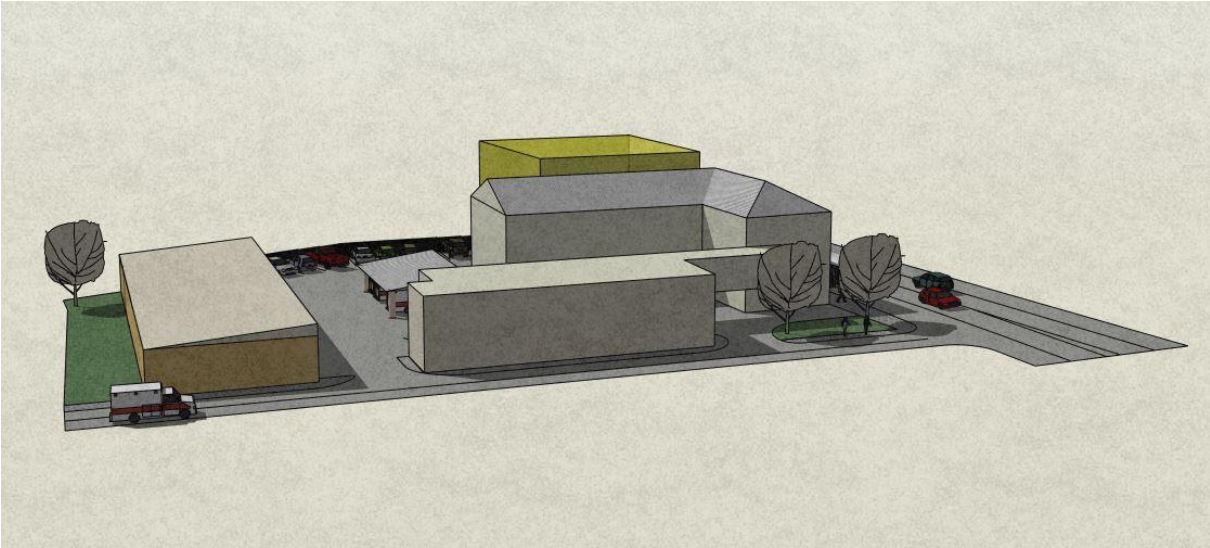


1 Situatsiooni skeem



5 Kolmemõõtmelised vaated





4. Koostöö ja kooskõlastused

Riia tn 18 detailplaneeringu koostamise käigus on koostööd tehtud järgnevate asutuste ja isikutega:

1. Naaberkruntide (Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3) omanik.

Käesoleva planeeringulahenduse puhul on arvestatud Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide planeeringulahendusega (Tartu linnavalitsuse 13. oktoober 2015. a korraldus nr 1082 eskiislahenduse avalikule arutelule suunamise kohta).

2. Päästeameti kooskõlastus. 1.02.2016
3. Elektrilevi. 8.04.2016





5. Planeeringu lisad

1. Planeeringu algatamise otsus. 25.06.2015
2. Arutelu protokoll naaberkrundi omaniku ja planeerijaga. 31.08.2015
3. Linnavalitsuse korrigeerimiskiri. 02.10.2015
4. Kutse Riia tn 18 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse avalikule arutelule. 11.11.2015
5. Avalikule väljapanekule suunamise teade Postimehes. 13.11.2015
6. 24.11.2015 toimunud avaliku arutelu osavõtjate nimekiri. 24.11.2015
7. Avaliku väljapaneku koosoleku protokoll. 9.12.2015
8. Linnavalitsuse korrigeerimiskiri. 10.12.2015
9. Päästeameti kooskõlasus (eraldi *Põhijoonisel*). 01.02.2016
10. Linnavalitsuse korrigeerimiskiri. 01.03.2016
11. Koostöö Elektrileviga. 08.04.2016

