



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
EEP001313, 26.03.2008, E 762/2013, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 TARTU
Tel: 730 8260, e-post: arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP 124-13

TARTU LINN

RIIA TN 1 KRUNDI DETAILPLANEERING

I KÖIDE

HUVITATUD ISIK: Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2015

PLANEERINGU KOOSSEIS

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus.....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.4.1. Liikluskorraldus ja sissepääs hoonesse.....	6
4.4.2. Parkimiskorraldus.....	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	8
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	8
4.7.1. Veevarustus.....	8
4.7.2. Reovee kanalisatsioon.....	8
4.7.3. Sademeveekanaliseerimine.....	8
4.7.4. Elektrivarustus.....	8
4.7.5. Sidevarustus.....	8
4.7.6. Soojavarustus.....	8
4.7.7. Gaasivarustus.....	9
4.7.7. Välisvalgustus.....	9
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	9
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	9
4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	9

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	9
4.12. Servituutide vajaduse määramine	10
4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	10
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	11
4.16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	11
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	12
GRAAFILINE MATERJAL.....	13
1. Situatsiooniskeem M1:4000.....	14
2. Olemasolev olukord M1:500.....	15
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000...	16
4. Põhijoonis M1:500.....	17
5. Maakasutus ja kitsendused M1:500.....	18
6. Illustreeriv materjal.....	19

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku on esitanud Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi olemasolevale kaubanduskeskusele korruse peale ehitamiseks.

Lähtedokumendid

- Riia tn 1 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 27.06.2013. a otsus nr 494.

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 01.08.2013 a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-452).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud, dokumendid

- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- Riia t, Vabaduse pst, Vanemuise t ja Küüni t vahelise ala (Hansakvartali) detailplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 05.06.2003 otsusega nr 150) (detailplaneeringu nimetus muutmata kujul)

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala hõlmab Riia tn 1 krundi (katastriüksuse tunnus: 79507:041:0004) ning tänava maa-ala vastavalt Tartu linnavolikogu 27.06.2013 otuse nr 494 lisale (vt joonis 2).

Riia tn 1 krundil asub Tartu Kaubamaja, mis on hetkel kolme maapealse ning kahe maa-aluse korrusega hoone. Hoonel on kolm jalakäijate juurdepääsu (Küüni tn, Uueturu tn ja Vabaduse pst poolt). Sõidukite juurdepääs maa-alusesse parklasse toimub Riia tänavalt ja Uue-Turu tänavalt. Uueturu tänaval asub lähim maapealne parkla (38 parkimiskohta + 3 invakohta).

Kaubatransport toimub Uueturu tänavalt.

Krundil puudub haljastus. Krundi absoluutkõrguste vahemik on 35,13 – 39,02.

Hoonele on olemas ühendused tehnovõrkudega. Lähiumbruse platsid on varustatud sademeveekanalatsiooniga.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed Riia tn 1 krundi kohta.

Tabel 1. *Olemasolev olukord*

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala, m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusalune pindala, m²</i>
Riia tn 1	8352	Ärimaa	8269 + 9 (krundi piirist välja ulatuv kiosk)

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu Kesklinna linnaosas arheoloogilises kaitsevööndis.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks teenindusettevõtete maa, lubatud korruselisus on 3-4 (vt joonis nr 3). Detailplaneering ei sisalda kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritava ala vahetus läheduses asuvad vastavalt üldplaneeringule lisaks teenindusettevõtete maale ka muu ühiskondlike hoonete maa, segahoonestusala, üldkasutatavate haljasalade ning puhke- ja virgestusrajatiste maa. Lähipiirkonna lubatud korruselisus on 3-6.

Lähiumbruses asuvad kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutusettevõtted, büroohooned, üldkasutatavad haljasalad, teater Vanemuine ning Tartu bussijaam.

Planeeringuala asub osaliselt ehitismälestise Tartu Turuhoone, 1939 (reg nr 6995) kaitsevööndis. Tartu vanalinna muinsuskaitse ala (reg nr 27006) kaitsevööndi piir lõpeb Riia tn 1 krundipiiril (vt joonis nr 3).

Planeeritaval ala ei asu kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Planeeritav ala asub tiheda liiklusega tänavate (Riia tn, Vabaduse pst ja Turu tn) ristmikul. Riia tänav on üldplaneeringu järgi põhitänav, Vabaduse pst ja Turu tänav jaotustänavad.

Riia tänaval asuvad kesklinna põhilised ühistranspordi peatused.

Koostatav Riia tn 1 krundi detailplaneering muudab kehtetuks varem kehtestatud Riia t, Vabaduse pst, Vanemuise t ja Küüni t vahelise ala (Hansakvartali) detailplaneeringu (detailplaneeringu nimetus muutmata kujul) krundi pos 1 osas.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Olemasolevat krundijaotust ei muudeta.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud (vt joonis 4): 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Detailplaneeringuga planeeritakse hoone 4. korruse pealeehitus, mis hõlmab täiendavate müügi- ja kontoriruumide rajamist 4. korrusele. Vanemuise teatri poole avanevale 4. korruse tasapinnale on kavandatud katuseterrass (vt joonis 4).

Hoone katusele võivad lisanduda tehnoseadmed või -rajatised, mille kõrgus on kuni 0,9 m kõrgem hoone suurimast lubatud absoluutkõrgusest ning horisontaalmõõde kuni 1 m.

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala hõlmab kogu olemasoleva hoone sammastel asuva väljaulatuva osa pindala (8269 m²) ning Riia tn 1 krundi piiridest väljaulatuvat olemasolevat kioski osa (9 m²) (vt joonis 4). Kioski funktsioon peab olema seotud ühistranspordi kasutajate teenindamisega. Ehitusaluse pindala sisse ei ole arvestatud Riia tn 1 krundi piiridest väljapoole ulatuvaid maapinnale mittetoetuvaid varikatusi.

Vabaduse pst poolse jalakäijate juurdepääsu osa on ümberprojekteeritud (ehitusluba nr 1512229/00379 03.03.2015).

Hoone olemasolevate ja planeeritud jalakäijate juurdepääsudele ning bussiooteala kohale on kavandatud täiendavad varikatused. Varikatuste ulatus ja kõrgus täpsustatakse hoone projektiga. Põhijoonisel toodud varikatused, mis ulatuvad üle krundipiiri (vt joonis 4).

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundile täiendavat hoonestusala ei ole planeeritud. Varikatused võivad ulatuda olemasolevast hoonestusalast väljapoole.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

4.4.1. Liikluskorraldus ja sissepääs hoonesse

Planeeringulahendus ei muuda olemasolevat liikluskorraldust Riia, Vabaduse ja Uueturu tänavatel. Sõidukite juurdepääs olemasolevasse maa-alusesse parklasse toimub Riia ja Uueturu tänavalt, väljasõit maa-alusest parklast toimub Uueturu tänavale.

Jalakäijate juurdepääs hoonele toimub Küüni tn, Uueturu tn ja Vabaduse pst poolt.

Põhijoonisel on näidatud aktiivsed tänavafondi osad ning perspektiivselt jalakäijatele avatav hoone külg. Hoone Küüni tänava poolsele küljele on projekteeritud täiendavad sissepääsud (vt joonis 4). Sissepääsu täpsed lahendused ja sissepääsu ulatus lahendatakse

hoone projekteerimisprotsessi käigus, sõltuvalt ruumi funktsionaalsusest ja kehtivatest normidest.

4.4.2. Parkimiskorraldus

Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist linnakeskuse parkimisvööndiga. Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ lähtuv hoone lubatud kasutamise otstarbest tulenev parkimismatiiv on toodud tabelis nr 2. Täiendavaid parkimiskohti ei ole planeeritud.

Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

<i>Kood</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Suletud brutopind, m² (olemasolev + planeeritud)</i>	<i>Parkimis-normatiiv (1 pk/suletud brutopinna m² kohta)</i>	<i>Normatiivne parkimis-kohtade arv</i>	<i>Olemasolev parkimis-kohtade arv hoones</i>
12300	Kaubandus- ja teenindushooned	32144 + 6417	1/180 (olemasolev kauplus)	178,6	236
12130	Toitlustushooned		1/150 (uus kauplus)	42,8	
12432	Parkimismaja				
12749	Muu erihoone				
Kokku:		38561		221,4	236
(sealhulgas parkimiskohtade arv invaautoodele)			1% parkimis-kohtadest	2,36	5

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus ja projekteeritud kohtade arv

<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimis-kohtade vajadus 1 pk/suletud brutopinna m² kohta</i>	<i>Suletud brutopind, m²</i>	<i>Normatiivne parkimis-kohtade arv</i>	<i>Olemasolev parkimis-kohtade arv</i>	<i>Juurde projekteeritud parkimis-kohtade arv</i>
Super-market	1/200	31964 m² 7131 m ² (parkimishoone) 691 m ² (kaubaterminal)	160	49 (sh Riia tn 1 krundil 18)	144 (sh Riia tn 1 krundil 75)
Kokku olemasolevaid ja projekteeritud kohti:				193 (sh Riia tn 1 krundil 93)	

Standardist tulenev jalgrataste parkimiskohtade vajadus ning lähiümbruses ja Riia tn 1 krundil asuvate olemasolevate ja projekteeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis

nr 3. Joonisel nr 4 on toodud olemasolevate ja projekteeritud jalgrattahoidjate asukohad. Jalgratast peab saama hoidja külge lukustada jalgrattaraamiga. Jalgrattaparklate projekteerimisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest (vt II köide lk 12-16).

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Riia tn 1 krundil puudub haljastus. Krundile ei ole piirdeid planeeritud.

Paigutada konteinerhaljastust 4. korrusele rajatavale katuseterrassile.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Lähim hoone (Vabaduse pst 1) asub ca 30,5 m kaugusel.

4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.7.1. Veevarustus

Säilib olemasolev veevarustus.

Tuletõrjeveevarustus

Hoone tuleohutuspäigaldiste projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Juurdeehitatavate osade projekteerimisel tuleb lähtuda hoonesse paigaldatud tuletõrjeveevärgist.

Lähim hüdrant asub Riia tänaval (vt joonis nr 4).

4.7.2. Reovee kanalisatsioon

Säilib olemasolev reovee kanalisatsiooni ühendus.

4.7.3. Sademeveekanaliseatsioon

Säilib olemasolev sademeveekanaliseatsiooni lahendus.

4.7.4. Elektrivarustus

Säilib olemasolev elektrivarustus.

4.7.5. Sidevarustus

Säilib olemasolev sidevarustus.

4.7.6. Soojavarustus

Säilib olemasolev soojavarustus.

4.7.7. Gaasivarustus

Säilib olemasolev gaasivarustus.

4.7.7. Välisvalgustus

Riia tn 1 krundi hoone ümbrus on valgustatud.

Bussiooteala varikatuse alune ala on planeeritud valgustada.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Olemasolevale hoonele täiendava korruse rajamine ei põhjusta olulist negatiivset keskkonnamõju.

Planeeringualast ca 217 meetri kaugusel asub 181 m ohualaga tankla.

Planeeritav ala asub intensiivse liiklusega tänavate ääres. Vastavalt Tartu linna välisõhu strateegilisele mürakaardile (OÜ Hendrikson&Ko. Tartu 2012) on Riia tn 1 krundil asuva hoone Riia tänava poolisel krundipiiril autoliiklusest tingitud päevane müratase 70 – 75 dB.

Müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses 42 ja Eesti Standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Jäätmekäitus on lahendatud hoonesisiselt.

4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeritav ala asub arheoloogilise kaitsevööndis. Kaevetööde tegemise ajal tuleb tagada arheoloogiline järevalve.

4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Olemasolevad kolm sissepääsu on planeeritud rõhutada uute ja värskemate viimistlusmaterjalidega. Sissepääsude rõhutamine aitab senisest selgemalt fassaade liigendada. Hoone olemasolevatele ja planeeritud jalakäijate juurdepääsudele on

kavandatud ka täiendavad varikatused, mis aitavad parandada vahetut kontakti tänavaruumiga.

Kavandatavate hooneosade arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistlusmaterjalid kooskõlastada eskiisprojekti koostamise käigus linnaarhitektiga.

Projekteerimiskäigus võtta arvesse, et kavandatav 4. korrus tuleb illumineerida. Leida 4. korrusel vaadete avamise võimalused vanalinnale, lisaks terrassilt avanevatele vaadetele, ka siseruumist (suured aknad vms). Võimalusel pakkuda projekteerimiskäigus välja atraktiivsemad katusemaastiku kujundamise variandid.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis nr 5 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 5.

Tabel 5. Servituudi vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Asjaõigus / servituuti põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Riia tänav T1	Kinnisasja piiriülest ehitamist lubav asjaõigus	Tagada Riia tn 1 krundi hoonega ühendatud varikatuse rajamise võimalus Kioski olemasoleva osa kasutamise võimalus
	Sõidukite juurdepääs maa-alusesse parklasse	Tagada sõidukite juurdepääsu võimalus
Vabaduse puistee T1	Kinnisasja piiriülest ehitamist lubav asjaõigus	Tagada Riia tn 1 krundi hoonega ühendatud varikatuse rajamise võimalus
Riia tn 1	Olemasolevad madalpinge maakaabelliinid	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
	Olemasolevad kõrgepinge maakaabelliinid	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
	Olemasolev jalakäijate liiklemisala Riia tn 1 krundi Riia tänavapoolsel piiril	Tagada avalik kasutus

Seatud asjaõigustega käib kaasas ka vastava ala hooldamine Riia tn 1 krundi igakordsete omanike poolt.

4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“. On soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- x elav keskkond, hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, vargust ja süütamiste riski;
- x parklate jälgimine vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- x sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.

4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Riia tn 1 krunt asub ehitismälestise kaitsevööndis – Tartu Turuhoone, 1939 (reg nr 6995) ning arheoloogilises kaitsevööndis. Riia tn 1 krundi piirini ulatub Tartu vanalinna muinsuskaitse ala (reg nr 27006) kaitsevöönd (vt joonis nr 4).

Planeeringualale ulatuvad muinsuskaitse seadusest tulenevad kitsendused.

Planeeringuala põhjapoolseim nurk asub Suur-Emajõe piiranguvööndis (vt joonis nr 4). Piiranguvööndis tegutsemisel peab lähtuma looduskaitse seadusest tulenevatest kitsendustest.

4.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Hoone juurde- ja pealeehituse realiseerib krundi omanik.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitustööde teostamisel tekkinud võimalikud kahjud hüvitab Riia tn 1 krundi igakordne omanik.

Hoone 4. korruse laiendamise ehitusloa ja kasutusloa saamise eelduseks on Küüni tänava poolse ühe täiendava sissepääsu rajamine.

5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

Tabel 6. Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Päästeameti Lõuna Päästkeskus	Pjotr Vorobjov, peainspektor	17.12.2014. a nr K-PV/45	II köide lk 37-38	
2					
3					
4					
5					
6					

GRAAFILINE MATERJAL

1. Situatsiooniskeem M1:4000

2. Olemasolev olukord M1:500

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

4. Põhijoonis M1:500

5. Maakasutus ja kitsendused M1:500

6. Illustreeriv materjal