

Riia 142 krundi detailplaneering

Tartu linn

I Köide



Töö nr: 17103DP1

Huvitatud isik: FI Kinnisvara OÜ

Projekti juht ja koostaja, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Tartu 2021



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	5
1.5	Kehtiv detailplaneering.....	5
1.6	Vastavus Tartu linna üldplaneeringule	5
2	Planeeringulahendus.....	7
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
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	Sidevarustus.....	9
2.6.3	Elektrivarustus	9
2.6.4	Veevarustus	9
2.6.5	Tuletõrje veevarustus	9
2.6.6	Kanaliseerimisvarustus	9
2.6.7	Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	9
2.6.8	Soojavarustus.....	9
2.6.9	Gaasivarustus.....	9
2.7	Kujad	9
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	9
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	10
2.10	Servituutide seadmise vajadus	10
2.11	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	10
2.12	Planeeringu elluviimine	10
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11
4	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	13



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Ränilinna linnaosas Riia tn 142 krundi suurusega 22 682 m² ning osaliselt ümbritsevaid tänavaid. Planeeringuala suuruseks on u 2,3 ha.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi äri- ja büroohoonetele ehitusõiguse määramiseks.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalituse 20.03.2018. a korraldus nr 265 „Riia tn 142 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geodeet OÜ 2020. a juunis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr G2007. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

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

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Riia tn 142 krunt suurusega 22 682 m² asub Ränilinna linnaosas Riia, Ringtee ja Aardla tänava vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Krundil asub ehitisregistri andmetel 459,5 m² ehitisealuse pinnaga ühekorruseline laohoone ja 1941,4 m² ehitisealuse pinnaga kuni viiekorruseline büroohoone. Hoone ehitati 1975. a teaduste akadeemia füüsika instituudi füüsikalaborite jaoks. Krundile on juurdepääs Riia ja Aardla tänavalt. Väärtuslikku haljastust esineb puuderidadena juurdepääsutee ääres. Planeeringuala reljeef langeb valdavalt lõuna suunas, suurim kõrguste vahe on u 4 m. Krundil asuvates parklates on ruumi umbes 118 sõiduautole.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu linna lõunapoolse piiri lähistel. Kontaktvööndis asub loodes kaubanduslinnak Lõunakeskus, kirdes esinduskauplus Stokker, idas kütusetankla Olerex ja lõunas 5-korruseliste kortermajade ala koos lasteaia ja esmatarbekauplusega Selver. Planeeringuala asub riigiteede (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt / Ringtee ja Jõhvi-Tartu- Valga mnt / Riia tänav) ja Aardla tänavaga piiratud kvartalis. Planeeringu koostamise ajal toimuvad riigiteede ümberehitustööd. Planeeringu joonistele on kantud väljaehitatavate teede projektijärgsed piirid. Rekonstrueerimise järgselt suureneb autode läbilaskvus ja paraneb hüppeliselt autode liikumismugavus, kuid vähesele määral paranevad piirkonnas ka jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalused.

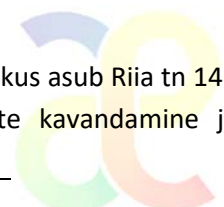
Planeeringuala on hästi ligipääsetav nii ühistranspordiga, rattaga kui ka sõiduautoga. Planeeringuala läheduses asuvad bussipeatused Riia ja Aardla tänava ääres.

1.5 Kehtiv detailplaneering

Krundil kehtib 1970ndatel kehtestatud ENSV teaduste akadeemia Tartu asutuste detailplaneering, millega kavandati alale füüsikainstituudi hooned.

1.6 Vastavus Tartu linna üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist büroohoone maa-alaga. Asumis, kus asub Riia tn 142 krunt, seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamine ja



realiseerumine ning esindusliku kõrghaljastuse rajamine. Riia tn 142 krundil asuva hoone puhul soositakse eelkõige tarkade töökohtade loomist. Hoone kasutusotstarve võib vajadusel olla büroohoone otstarbe asemel ka kahjuliku olulise välismõjuta tootmishoone. Tagada tuleb liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt tänavatelt, elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum), samuti kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast ja/või arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas.

Riia tn 142 krundile planeeritakse enama kui kolme hoone kogumit, ala asub linnaruumiliselt olulises kohas – Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt Tartu linna sissesõidul Riia tänava ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses ja planeeritav hoonestus eristub ümbritsevast keskkonnast. Lähtudes eelnevast tuleb Riia tn 142 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala on hästi linna taristuga ühendatud, kuid ala kasutus ei ole väga intensiivne. Planeeringuala hoonestuse tihendamise võimaldamine detailplaneeringuga tähendab kehtiva üldplaneeringu elluviimist.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

2.3 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis. Tulenevalt arhitektuurivõistluse koostamise kohustusest on ehitusõiguse piirid määratud võimalikult avarad. Joonisel on näitlik lahendus, mis arhitektuurivõistluse järgselt muutub vastavalt võistluse tulemusele.

2.4 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Riia tn 142 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Planeeritud hoonestuse arhitektuurne lahendus selgub arhitektuurivõistluse tulemusel. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud.

2.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile on planeeritud olemasolevate ja projekteeritud juurdepääsuteede asukohas ja on kooskõlas rekonstrueeritavate teede projektlahendusega. Planeeringulahenduses säilitatakse olemasolevad juurdepääsud Riia ja Aardla tänavalt. Täiendavad juurdepääsud on planeeritud põhjapoole projekteeritud juurdepääsuteele.

Planeeringuala jalgratta- ja jalgteed on planeeritud ühendada projekteeritud jalgratta- ja jalgteedega Riia ja Aardla tänaval.

Sõidukite parkimine on kavandatud lahendada krundi piirides olemasolevate parklate laiendamisel ja uute parklate kavandamisel. Arhitektuurivõistlusega on lubatud parkimine viia ka hoone(te)sse ja/või maa/hoone alla. Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine on lahendatud krundisisiselt kehtiva standardi EVS 843 Linnatänavad kohaselt.

Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Jalgrataste parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud hetkel kehtivast standardist EVS 843 Linnatänavad. Parkimiskohtade täpne arv ja paiknemine määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suuruselt ja normatiivist.



Jalgrataste parkimise arvutus

Krundi aadress	Suletud brutopind (m ²)	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv krundil kokku	Planeeritud parkimiskohtade arv
Riia 142 (asutus)	12240	$12240 / 100 = 122,4$	$123+24+10+65=222$	222
Riia 142 (kohvik)	1200	$1200 / 50 = 24$		
Riia 142 (hotell)	6600 (200 voodi kohta)	$200 / 20 = 10$		
Riia 142 (ühiselamu)	1980 (65 voodi kohta)	$65 / 1 = 65$		

Planeeringuala asub kortermajade piirkonnas, millest lähtuvalt seab standard vähima lubatud sõiduautode parkimiskohtade arvu. Parkimiskohtade täpne arv ja paiknemine määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest kasutusotstarbest, suurusest ja parkimisnormatiivist.

Sõiduautode parkimise arvutus

Krundi aadress	Suletud brutopind (m ²)	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv krundil kokku	Planeeritud parkimiskohtade arv
Riia 142 (asutus)	12240	$12240 / 60 = 204$	$204+10+66+18=298$	298
Riia 142 (kohvik)	1200	$1200 / 120 = 10$		
Riia 142 (hotell)	6600	$6600 / 100 = 66$		
Riia 142 (ühiselamu)	1980	$1980 / 110 = 18$		

2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Juurdepääsutee ääres ja autoparklas tuleb liigendaval haljasribal puud säilitada. Teede, parklate ja hoonete alla jäävad puud on planeeritud likvideerida.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Selle tagamiseks on planeeritud säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Uut kõrghaljastust on planeeritud uute teede äärde ning parklate liigendamisel. Põhijoonisel on näidatud võimalik kõrghaljastuse paiknemine, mida tuleb täpsustada projekteerimisel. Väli-alade projekteerimisse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite (soovitavalt prügimaja) asukoht on kavandatud parklasse sissesõidu tee lähisteel, täpne asukoht määratakse hoone projektis.

2.7 Tehnovõrgud

2.7.1 Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.



2.7.2 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASI 08.09.2021. a väljastatud tehnilised tingimused nr 35537327.

Olemasolevas hoones säilib ühendus optilise kaabliga.

Uute hoonete sidevarustus on planeeritud alates krundil olevast kaevust nr 388 ja 389.

Täpne lahendus määratakse projektis. Projekteerimiseks küsida uued tehnilised tingimused.

2.7.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus määratakse edasisel planeerimisel.

2.7.4 Veevarustus

Veevarustuse lahendus määratakse edasisel planeerimisel.

2.7.5 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate krundil asuvate hüdrantidega.

2.7.6 Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustus määratakse edasisel planeerimisel.

2.7.7 Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademeveevarustus määratakse edasisel planeerimisel.

2.7.8 Soojavarustus

Soojavarustus määratakse edasisel planeerimisel.

2.7.9 Gaasivarustus

Gaasivarustus määratakse edasisel planeerimisel.

2.8 Kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP1.

2.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

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



2.10 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonningimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate intensiivse liiklusega tänavatega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisesse, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid (soovitavalt jäätmemajad) on planeeritud paigaldada parkla sissesõidutee juurde.

2.11 Servituutide seadmise vajadus

Juurdepääsuservituut on planeeritud Ringtee tn 77, Ringtee tn 79 ja Riia tn 148 krundi kasuks.

Tehnovõrkude servituudivajadus määratakse edasisel planeerimisel.

2.12 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.13 Planeeringu elluviimine

Planeeritavale alale juurdepääsu kavandamine eeldab selleks vajalike rajatiste projekteerimist ja väljaehitamist. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Väljaspoole Riia mnt 142 krundi kavandatavate muudatuste realiseerimine on Riia mnt 142 kinnistu igakordse omaniku kohustus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1			
2			
3			
4			
5			
6			



4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Kontaktvööndi seosed
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrgud

