

Riia tn 14 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Tartu linn

Seotud kultuurimälestised:
Adminhoone Tartus Riia 12, 1938-1940. a registrinumbriga 7033
Ärihoone fassaadid Tartus, Riia t. 15B, 1939 registrinumbriga 27197



Töö nr: 22134ET1

Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tartu 2022

Tellija: KEK Arendus OÜ, esindaja Sven Saar

Projekti juht: Mart Hiob, PhD

Vastutav spetsialist ja koostaja: Mart Hiob

Kaanefoto: maa-ameti kaldaerofoto 4.10.2018.

Sisukord

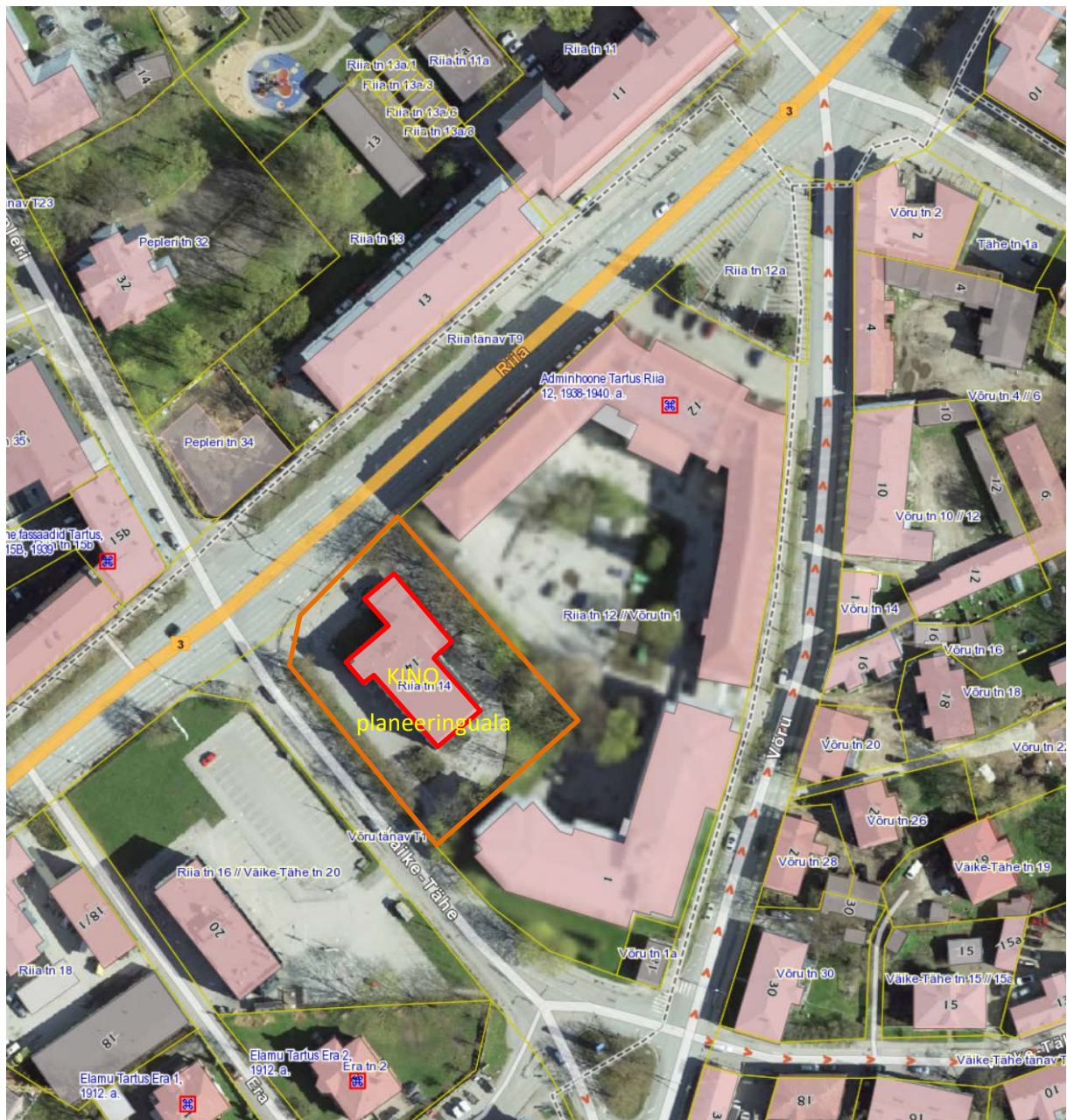
1. Sissejuhatus.....	5
1.1. Eritingimuste objekt.....	5
1.2. Kaitsestaatus ja koostamise põhjus.....	6
1.3. Kruntidel varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid.....	6
2. Ruumiline kujunemine ja analüüs.....	7
2.1. Ala ruumiline kujunemine.....	7
2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	17
3. Muinsuskaitse hinnang.....	20
4. Muinsuskaitse eritingimused.....	21
4.1. Hoonestus.....	21
4.2. Arheoloogia, piirded, tehnovõrgud.....	21
5. Lisa 1: väljavõte muinsuskaitse komisjoni 04.01.2023 protokollist.....	23
6. Lisa 2: täiendav märkus eritingimuste täpsustamiseks.....	25

1. Sissejuhatus

1.1. Eritingimuste objekt

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud Tartu linnas Riia tn 14 krundi, kus asub endine kinomaja Ekraan, detailplaneeringu kohta. 16.04.2021. a tehti muinsuskaitseametile ettepanek kinomaja mälestiseks tunnistada, mistõttu koostasid riikliku kaitse eelduste hindamiseks ja kultuuriväärtuse väljaselgitamiseks eksperdihinnangu muinsuskaitseameti ekspert Laura Ingerpuu (Ekspertdihinnang Kino Ekraan (Riia 14, Tartu / 79507:044:0003) Tallinn 2021) ja krundiomaniku tellimusel allakirjutanu (Endise kinomaja Ekraan muinsuskaitsealise väärtuse eksperdihinnang, töö nr 21130MT1).

Käesoleva töö aluseks on põhiliselt viimati mainitud AB Artes Terrae töö. Käsitletav ala hõlmab Riia tn 14 krundi suurusega 3039 m² ja selle lähiümbrust (vt Joonis 1). Maaüksuse sihtotstarve on ärimaa.



Joonis 1. Riia tn 14 krundi ja endise kino Ekraan asukoha skeem: ruugega krundipiir, punasega kinomaja välispiir. Lähimad mälestised on kõrvalkrundil Riia tn 12 // Võru tn 1 asuv adminhoone Tartus Riia 12, 1938-1940. a registrinumbriga 7033, teisel pool Riia ja Pepleri tänavat Riia tn 15b krundil asuv ärihoone fassaadid Tartus, Riia tn 15b, 1939 registrinumbriga 27197 ning Era tn 2 krundil asuv elamu Tartus Era 2, 1912. a registrinumbriga 7036. Allikas: maa-ameti kaardirakendus..

Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule on krundile määratud osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala juhtotstarve. Krundil kehtib 1999. a kehtestatud Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ koostatud Riia, Väike-Tähe, Võru tn vahelise ala detailplaneering eesmärgiga anda Riia tn 12 // Võru tn 1 krundile täiendav ehitusõigus Võru ja Väike-Tähe tänava nurgal. Riia tn 14 krundil näeb detailplaneering ette endise kinomaja säilitamise.

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas suure liikluskoormusega Riia tänava ja Väike-Tähe tänava nurgal, raekoja platsist vähem kui kilomeetri kaugusel. Läänest piirab krunti Riia tn 12 // Võru tn 1 krunt.

Uue detailplaneeringu koostamisega soovitakse Riia tn 14 krunt hoonestada uue kaasaegse hoonega, mis sobitub ümbritsevate hoonetega, mis on kõrgemad ja asuvad tänavate ehitusjoonel. Krundi arhitektuurne lahendus määratakse läbiviidava arhitektuurivõistlusega.

Muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on tagada, et planeeringualal teostatavad muudatused ei kahjusta kultuuriväärtusi.

1.2. Kaitsestaatus ja koostamise põhjus

Riia tn 14 krundil asuva endise kinohoone kohta algatati 2021. a kultuurimälestiseks tunnistamise ettepaneku menetlus. Krundi omanikku teavitati menetluse algatamisest 25.06.2021. a (kiri nr 1.1-7/1961). Oktoobris 2021 valmis varem mainitud muinsuskaitseameti tellitud eksperdihinnang (krundiomanikku teavitati 08.11.2021 a, kiri nr 1.1-7/3366). Krundiomanik ei toetanud endise kinohoone mälestiseks tunnistamist ning esitas vastuväited koos omapoolse eksperdihinnanguga (nimetatud AB Artes Terrae töö nr 21130MT1). Pärast kaalumist teatas 24.03.2022. a kirjaga, et kino Ekraan ja selle aluseks olnud tüüpprojekt ei oma nõukogudeaegse tüüpprojekteerimise kontekstis määravat väärtust ning seetõttu ei kuulu hoone ka Eesti ainelise kultuuripärandi kõige väärtuslikuma osa hulka. Muinsuskaitseamet ei algatanud hoone mälestiseks tunnistamise menetlust.

Lähimad mälestised on kõrvalkrundil Riia tn 12 // Võru tn 1, planeeritavast krundist 7,5 m kaugusel asuv *adminhoone Tartus Riia 12, 1938-1940. a* registrinumbriga 7033, teisel pool Riia ja Pepleri tänavat Riia tn 15b krundil, planeeritavast krundist u 37 m kaugusel asuv *ärihoone fassaadid Tartus, Riia t 15b, 1939* registrinumbriga 27197 ning planeeritavast krundist u 52 m kaugusel Era tn 2 krundil asuv *elamu Tartus Era 2, 1912. a* registrinumbriga 7036. Riia tn 12 hoone puhul on kaitse all mälestise kirjelduse järgi nii 1939-40 püstitatud Riia-Akadeemia-Tähe-Võru ristmiku suunas avanev peahoone (arhitektid A. Kotli ja E. Lohk) kui ka selle 1950ndate lõpus püstitatud tiibehitised Võru ja Riia tänava ääres (arhitekt H. Kuvasto). Mälestis järgib 1930- ja 1940ndatel valitsenud esindustraditsionalismi uusklassitsistlikku suunda rangete vormide ja sümmeetriaga.

Muinsuskaitse eritingimuste koostamise põhjuseks on Tartu linna üldplaneeringus sätestatud nõue, et Riia tn 14 krundi ehitustingimused määratakse muinsuskaitse eritingimustega.

1.3. Kruntidel varem koostatud uuringud, eritingimused ja projektid

2021. a koostas muinsuskaitseameti ekspert Laura Ingerpuu endisele kinomajale Ekraan eksperdihinnangu (Eksperdihinnang Kino Ekraan (Riia 14, Tartu / 79507:044:0003) riikliku kaitse eelduste hindamiseks ja kultuuriväärtuse väljaselgitamiseks, Tallinn 2021), mille järelduseks oli, et kinomajal on mälestise tunnused. Samale objektile koostas allakirjutanu võrdleva eksperdihinnangu (Endise kinomaja Ekraan muinsuskaitse väärtuse eksperdihinnang, töö nr 21130MT1).

Riia tn 14 hoone ei ole leidnud äramärkimist 20. sajandi väärtusliku arhitektuuri ülevaates *Tartu linna kaitsmata ehituspärand 1871-1991*, koostajad Egle Tamm ja Tõnis Kimmel (2010). Samuti ei ole hoonele tähelepanu pööranud Tartu üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes, koostajad Mart Hiob ja Enriko Talvistu (2016, töö nr 61ÜP12).

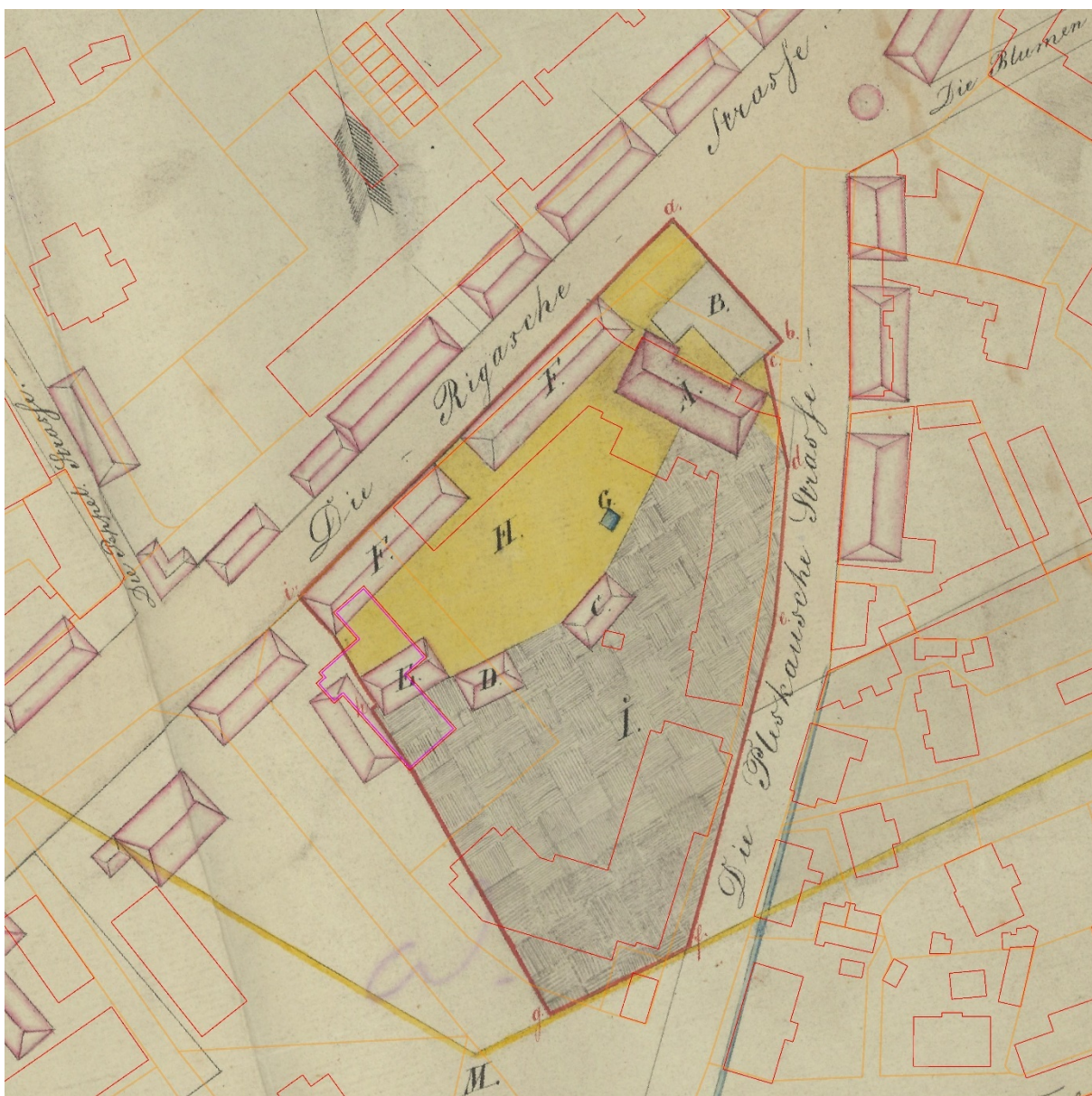
Võib tõdeda, et enne oktoobris 2021. a valminud eksperdihinnangut ei ole kinomaja kultuurimälestiseks tunnistamist kaalutud.

2. Ruumiline kujunemine ja analüüs

2.1. Ala ruumiline kujunemine

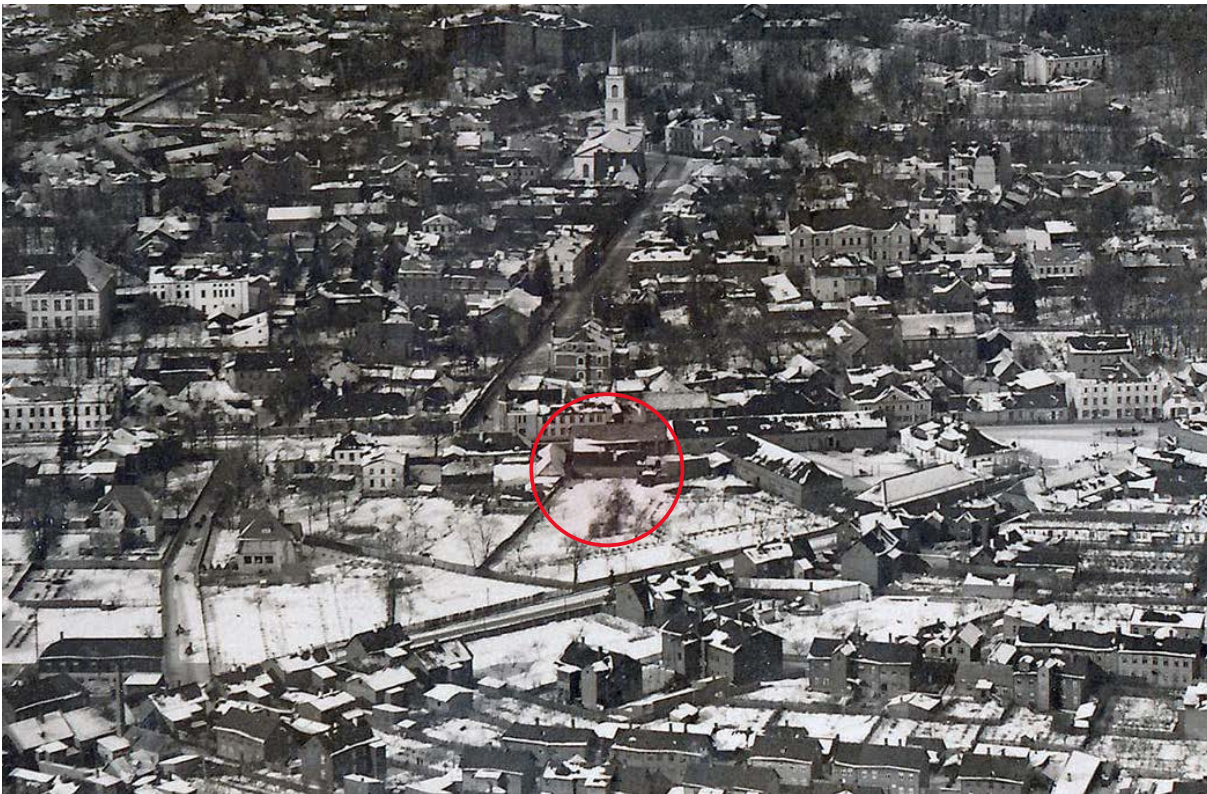
Kõnealune Riia tn 14 krunt asub juba esimestel säilinud kaartidel linna piirides. Praegune Riia tänava koridor kujunes välja pärast Peterburi-Riia postimaantee avamist 1712. a – varasematel kaartidel (nt u 1700. a EAA.308.2.87) on Riiga suunduv tee näidatud loode pool algusega tänapäevase Maarja kiriku piirkonnas ja jõudes praegugi kasutusel oleva Riia tänava suunale veidi lääne pool tänast raudteed.

Esimesed hooned on tänase Riia tn 14 krundil näidatud 1772. a kaardil (EAA.995.1.6846 leht 1) ja täpsemalt 1775.-76. a kaardil (EAA.2623.1.2049 leht 42). 1786. a Tartu piiride kaardil (LVA.6828.4.578 leht 1) on näha, et tänane krunt asus linnas tookordse linnapiiri vahetus läheduses. Tänane Riia tn 14 krunt on moodustatud ajaloolisest postijaama ja magasiniaida krundist. 1790. a kaardil on magasiniaida kõrvale kesklinnast väljapoole ehitatud kapten von Villebois elamu. Täpsemalt on postijaama ja von Villebois perekonnale kuuluvad majad näidatud postijaama uue peamaja asukohta kujutaval kaardil 1841. a (vt Joonis 2).



Joonis 2. Tänase Riia tn 14 krundil paiknev endine kinomaja Ekraan (lillaga) näidatud 1841. a postijaama krundi kaardil koos tänapäevaste piiride (oranžiga) ja hoonetega (punasega). Tookordne linnapiir on roheka joonega. Postijaama krundil on tähtedega tähistatud järgmised ehitised: A on uus postijaam, B vana postijaam, C majutushoone, D töllakuur, E sepikoda koos sepa elamisega, F hobusetallid, G kaev, H on õue ala ja I on tarbeaad. Magasiniait oli hobusetallidest järgmine tänavaäärne hoone, hiljem elamu aadressiga Riia tn 38 (vt Pilt 4). Allikas: EAA.2623.1.2049 leht 46.

18. ja 19. sajandi jooksul hoonestati Riia tänav üksteise kõrval paikneva hoonefrondiga. Hooneid uuendati järjepidevalt, kuid tänavaäärse ehitusjoone järgimisest ei loobunud. Võru ehk Pihkva tänava ääres paiknesid nii postijaamal kui ka kõrvalkruntidel tarbeaed, mistõttu Võru tänava algusesse sellist järjepidevat hoonefronti ei tekkinud.



Pilt 1. Riia-Võru-Era tänava kvartali õhuvaade 1924. a. Riia tänava ääres on ühtlane hoonefront, kuid Võru tänava äärde ulatus igal krundil hoonestamata aed. Endise kinomaja Ekraan asukoht on näidatud punase ringiga. Autor: Aleksander Raukas.



Pilt 2. Riia tänav postijaama 1843. a ehitatud hoonega vasakul. Riia tänava ääred on hoonestatud 1- kuni 3-korruseliste hoonetega. Kaugemal paistab Riia-Pepleri nurgal olnud hotell Liivimaa torn.



Pilt 3. Postijaama hoovis paiknenud sepikoda otse vasakul 1914. a, mille asukohas seisab tänane kinomaja Ekraan. Paremäl hobusetallid. Foto: Johannes Pääsuke. Allikas: TM F 273:6.



Pilt 4. Tookordne Riia tn 38 maja 1914. a, mille asukohas on täna Väike-Tähe tänava koridor. Samas kohas oli varasemalt magasiniait. Vasakul paistab postijaama (endiste) hobusetallide katus. Foto: Johannes Pääsuke. Allikas: TM F 273:3.



Pilt 5. Hobusetall tookordse aadressiga Riia tn 40 1914. a, mille asukohas paikneb osaliselt kinomaja Ekraan (vt Joonis 2 – pildil olev tall on Riia tänavaga risti paiknev hoone postijaama krundist läänes). Vasakul paistab postijaama hoone katus. Foto: Johannes Päsuke. Allikas: TM F 273:4.

Seoses raudteede ehitusega postimaanteevõrgu ja postijaamade tähtsus hääbus. Endise postijaama asemele ehitati 1939.-40. a arhitektide A. Kotli ja E. Lohu projekti järgi uus hoone – kaitseliidu peahoone Tartus, tänane Balti kaitsekolledž. Postijaama krunt jagati pooleks jättes kaitseliidu peahoonele kesklinna poolse osa.

II maailmasõjas sai vastvalminud kaitseliidu hoone pihta kaks korda, nii 1941. kui ka 1944. a, olles vahepeal taastatud. Teised hooned selles kvartalis suures osas säilisid, kuid teisel pool tänavat asunud hooned hävisid peaaegu täielikult. Juba enne sõda tehti plaane Tartu ümberehitamiseks ja tänavate laiendamiseks. Sõjas kogetud häving andis ühtlasi võimaluse linna ümberkujundamiseks, mida hakati kavandama juba Saksa okupatsiooni ajal. Säilinud on Tartu pikaaegse linnaarhitekti Arnold Matteuse kavandid, millest nii mitmedki viidi pärast sõda ka ellu. Matteuse kavandis on Riia mäele näidatud veelgi suurejoonelisem esindusväljak uute hoonefrontidega, kui see tegelikkuses alates 1950ndatest (suures osas) välja ehitati.





Joonis 3. Arnold Matteuse visandatud Tartu kesklinna ümberehitamise kavand 1942.-44. a. Riia mäele kaitseliidu peahoone ette on kavandatud poolringjas esindusväljak. Riia tänavat on laiendatud W. Struve tänavast kuni Pepleri tänavani ehitusjoone tahapoole viimisega. Pepleri tänava (kaardil Kindral Põdra tänav) pikendusel on näidatud ringjas uus tänav, mis ristub Võru tänava ja idapool Täheta tänavaga uue koridoriga. Allikas: EAM 3152 Ar 3:1/254 leht 2.

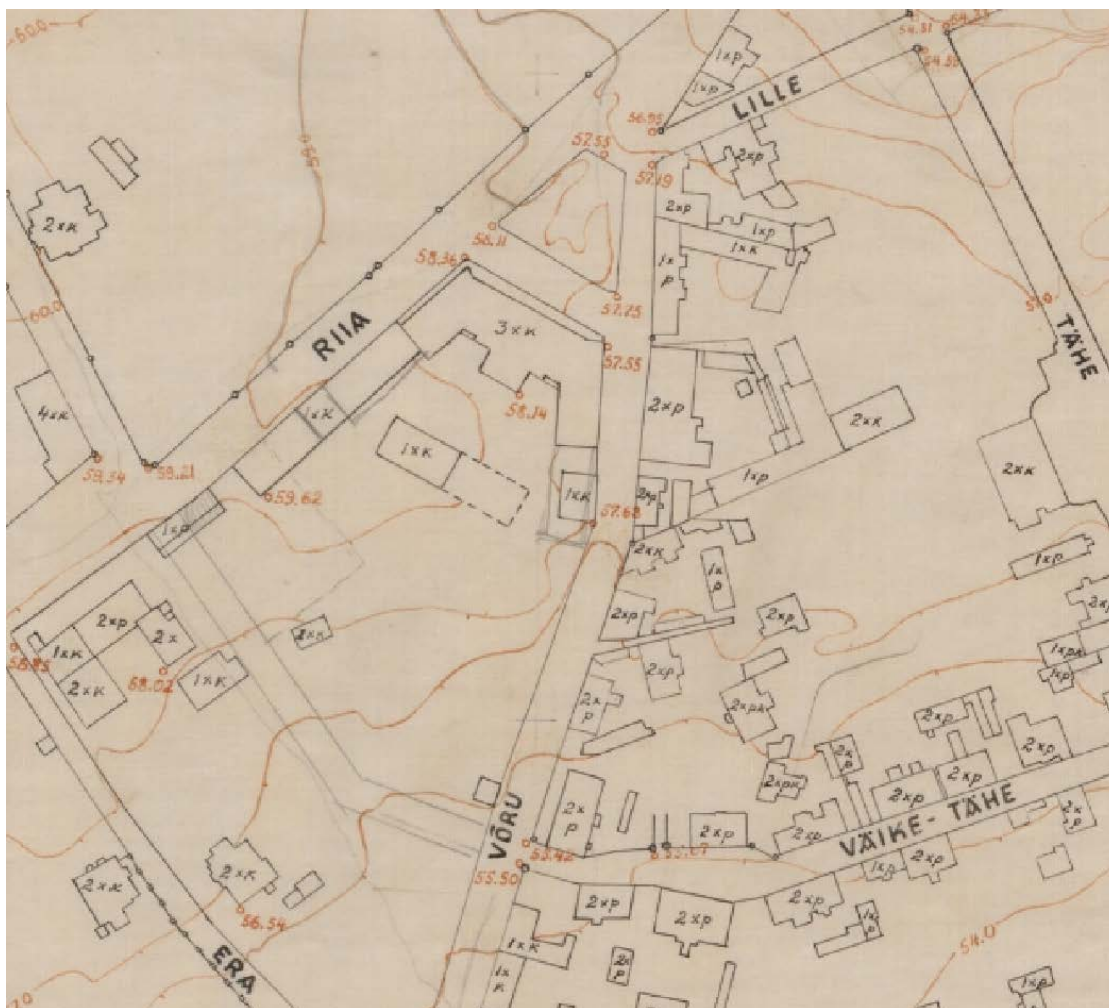


Pilt 6. 1. mai demonstratsioon 1947. a Riia tänaval. Otse ees taastatud endine kaitseliidu peamaja, mis võeti kasutusele Eesti põllumajanduse akadeemia peahoonena, paremal postijaama endised hobusetallid. Vasakul paistavad Riia mäel olnud erakliiniku varemed ja Lille tänava ots. Allikas: EFA.699.1.11903.

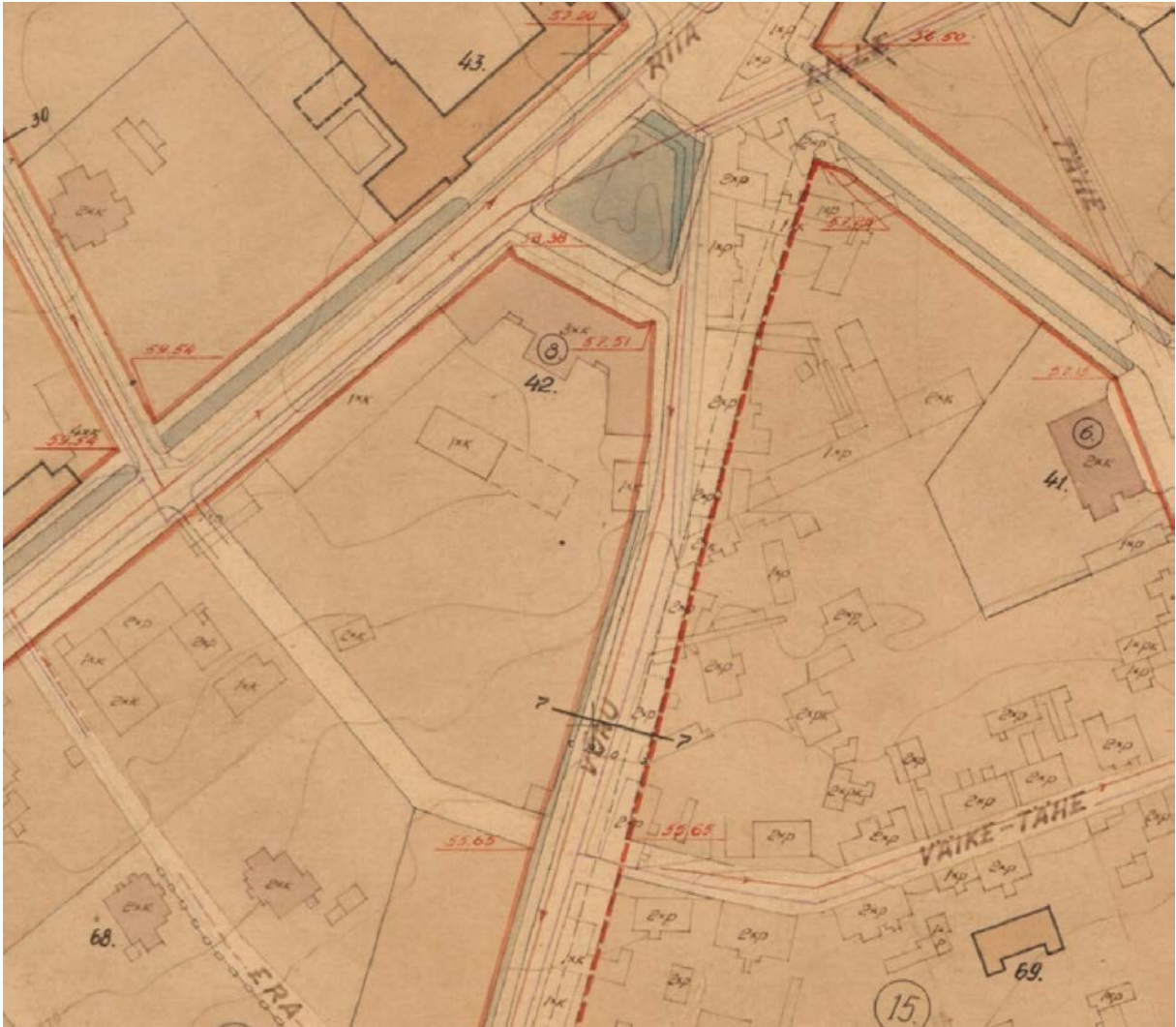
Juba esimestes pärastsõjaaegsetes üldplaneeringutes (vt Joonis 4) on välja toodud Väike-Tähe tänava pikendamise kava Riia tänavani läbi hoonestamata kruntide ning lammutades sõjas kannatada saanud Riia tänava äärsed hoone (tookordse aadressiga Riia tn 38).



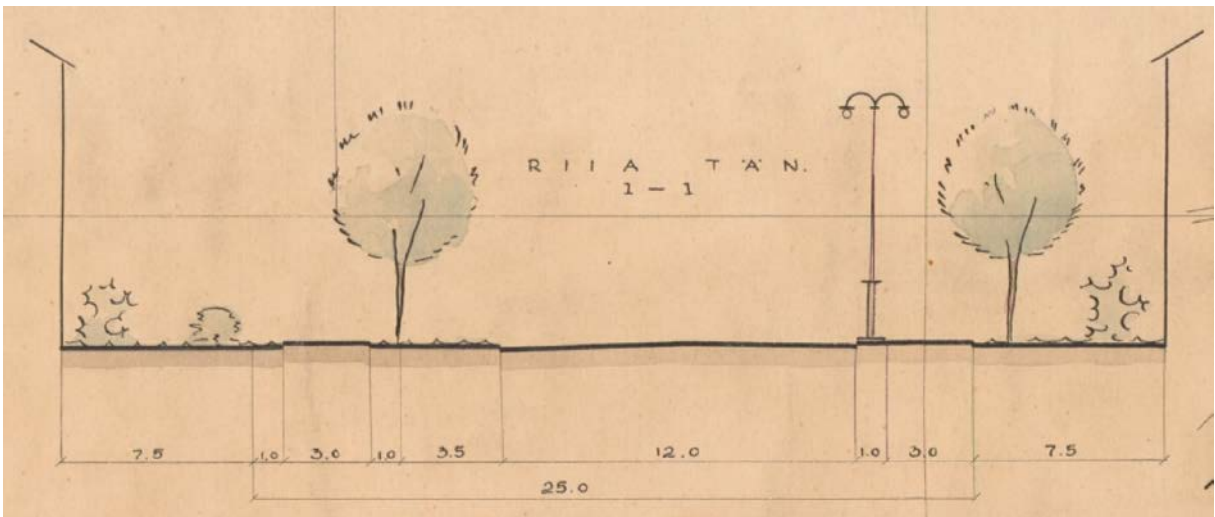
Joonis 4. Väljavõte Tartu 1945. a. generaalplaani koloreerimata joonisest, autor P. Tarvas. Joonisel on näidatud Väike-Tähe tänava pikendamine Riia tänavani ja Riia tänava laiendamine. Allikas: arhitektuurimuuseum.



Joonis 5. Väljavõte Tartu 1949. a. alusplaanist. Joonisel on olemasolnud hoonestus, tänavamaa piirid ja Väike-Tähe tänava pikendamine Riia tänavani. Allikas: EAA.2072.9.786.1.



Joonis 6. Väljavõte Tartu 1950. a. generaalplaanist. Joonisel on olemasolnud ja kavandatud hoonestus, kavandatud tänavamaa piirid ja Väike-Tähe tänava pikendamine Riia tänavani. Allikas: EAA.2072.9.787.1.



Joonis 7. Väljavõte Tartu 1952. a. generaalplaanis näidatud Riia tänava kavandatud ristlõikest kõrghaljastuse ja hoonestusega. Allikas: EAA.2072.9.788.1.

Pärast sõda 1940ndate teises pooles ja 1950ndate esimeses pooles jätkati juba varem viljeletud traditsionalistlikku linnaehituse viisi, mis sisaldas tänaväärse ehitusjoone hoidmist ja kvartalite perimetraalset hoonestamist. Arhitekt Raul-Levroit Kivi kavandas 1952. a Riia mäele suursuguse ansambli, mis sisaldas uushoonestust ka tänase kinomaja Ekraan asukohas, kus oli plaanis kvartali nurgamaja Riia tänava ja rajatava Väike-Tähe tänava pikenduse ristmikul.



Pilt 7. Arhitekt Raul-Levroit Kivi 1952. a hoonestuskavand Riia mäele. Kõnealune Riia tn 14 krunt asub pildil vasakul üleval, kus on näidatud perimetraalne nurgahoonestus.

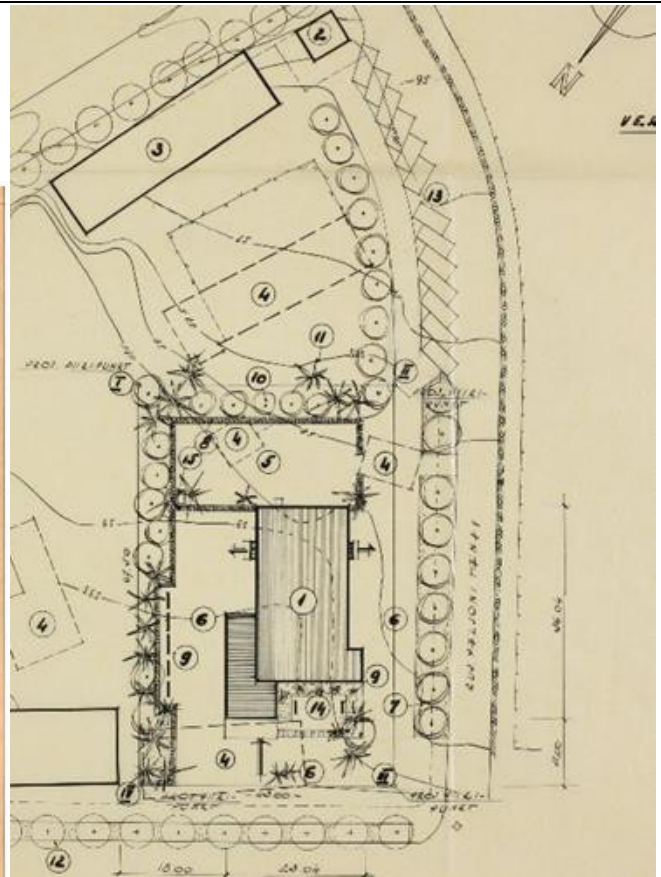
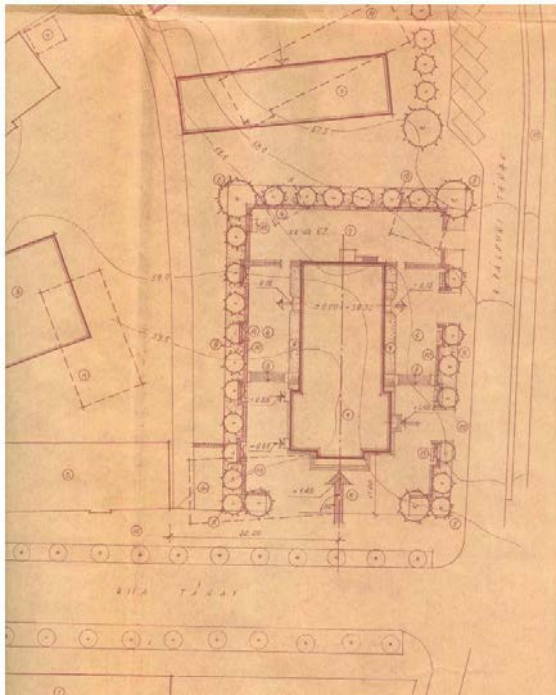
Endine kaitseliidu peahoone taastati vahetult pärast sõda Eesti põllumajanduse akadeemia peahooneks, kuid põles taas 1956. a. Järjekordse taastamisega lisati 1950ndate lõpus peahoonele tiibehitised Võru ja Riia tänava äärde (arhitekt H. Kuvasto).

Seoses stalinistliku arhitektuurikeele hukkamõistmisega 1955. a liiguti linnaehituses traditsionalistlikust lähenemisest modernistliku lähenemise juurde. Kilbile tõsteti vabaplaneerimine ning kohustusliku tänavaäärse ehitusjoone ärakaotamine. Uue lähenemisega sooviti anda linnadesse rohkem avarust ning tänavatele rohkem ruumi nii autodele, jalakäijatele kui ka haljastusele. Käesoleva hinnangu kontekstis katkestati alustatud Riia-Võru-Väike-Tähe kvartali lõpuni ehitamine ning selle asemel hakati kvartali nurgakrundile kavandama tänavate joonelt tugeva tagasiastega kinomaja. Tagasiaste oli ühtlasi funktsionaalselt vajalik, sest andis kinokülastajatele hajumisruumi nii sisenemisel eestuksest kui ka väljumisel külgustest.

Arhitektuuris loobuti 1955. a nn liialdustest ehk klassitsistlikus stiilis ideoloogilisi eelistusi demonstreerivast hoonete kaunistamisest. Hoonete kujunduses eelistati lihtsust ja funktsiooni. Tarbeväärtuse eelistamine on selgelt nähtav ka endise kinomaja Ekraan kujunduses. Nagu L. Ingerpuu eksperdi hinnangus kirjeldab, telliti esimene projekt 1958. a 426-kohalise laiaekraanilise kinomaja püstitamiseks. Projekti koostas Raul-Levroit Kivi, kes oli varem samas piirkonnas kavandanud kvartaalset hoonestust.

Hoone oli kavandatud Riia tänava poole 2-korruselise ja veidi laiema esibloki ning selle taga paikneva 1-korruselise saaliblokiga. Hoone ümber oli näidatud puuderivid (Joonis 8). 1959. a otsustati üksikprojekti asemel kasutada Estonprojekti väljatöötatud algul 410-kohalist, hiljem 419-kohalist tüüplahendust, mille autorid olid arhitekt Raul-Levroit Kivi ja insenerid R. Lillemets, A. Söber, I. Ebber.





Joonis 8. Vasakul kinomaja Ekraan asendiplaan 1958. a projektis (autor Raul-Levroit Kivi) ja paremal asendiplaan 1959. a tüüpprojekti sidumisjoonisel (autor Raul-Levroit Kivi). Allikas: Laura Ingerpuu, Ekspordihinnang 2021.

Kinomaja ehitusega alustati 1960. a. ja see valmis 1961. a detsembris. Hoone ehitati väikeplokkidest ja silikaattellistest ning puhasvuuk silikaattellis jäeti ka välisviimistluseks. Vahelagede ja katuse konstruktsioonis kasutati raudbetooni ja puitu. Hoone oli lihtne tarbeehitis, kus külastajad liikusid Riia tänava poolt sisse piletikassade juurde. Sealt edasi tuli minna väikesest trepist üles, piletikontrollist mööda eesruumi. Eesruumis vasakut kätt jäid tualettruumid. Eesruumist pääses saali kahest uksest ja pärast seansi lõppu välja samuti kahest uksest kummalgi pool ekraani läheduses, mis avanesid otse õue. Saal oli mööduka kaldega ja puidust klapppinkidega. Ehitamise käigus lammutati Riia tänava ääres olnud endise postijaama talli müürid ning krundi sees, tänavast eemal paiknenud väike kivist elamu.



Pilt 8. Kinomaja Ekraan ehituse eelselt krundil asunud väikese elamu lammutamine 1960. a. Vasakul paistab Riia-Pepleri ristmiku nurgamaja.



Pilt 9. Kinomaja Ekraan ehitus 1961. a, esiplaanil lammutatud endise postijaama talli ehituskivid ja müürid. Vaade Riia tänava poolt.



Pilt 10. Valminud kinomaja Ekraan 1966. a, vaade Riia tänava vastasmajast. Autor: Benita Labi. Allikas: EAA.5266.1.1262.100.

Suurem kinomaja ümberehitus toimus sajandivahetuse ajal, kui 2000. a väljastati ehitusluba arhitekt Roman Smuškini (OÜ Tartu Arhitektuuribüroo) projekti kohaselt ühe suure saali asemele kahe väiksema saali ehituseks. Riia tänava poolele saalile anti varasemast suurem pörandakalle ning sellega risti paigutati Võru tänava poole väiksem saal veelgi suurema pörandakaldega. Pääs väiksemasse saali ehitati Väike-Tähe tänava poolese seina äärde. Saalid eraldati raudbetoonseinaga. Samuti uuendati kõiki siseruume, kuid väliselt hoone ainult värviti.

2016. a lammutati kinomaja kasutuks muutunud neljakandiline telliskorsten, mida oli varem kasutatud kinomaja katlamaja kütmisel.

Kino Ekraani pidas Tartus Forum Cinemas AS. Seoses koroonaviiruse levikuga 2020. a kinoseansid peatati ning enam ei käivitatudki. Kinohoone müüdi 2021. a KEK Arendus OÜle.

2.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Endine kinomaja Ekraan asub Riia tn 14 krundi keskel – tagasiaste Riia tänava krundipiirist on u 8 m ja kaugemal osal u 16 m ning Väike-Tähe krundipiirist u 11 m ja u 15 m. Hoone kaugus teistest krundipiiridest on u 10 m kuni u 18,5 m. Krundipiiridel on kolmes küljes (v.a Riia tänava pool) kõrghaljastus. Vahetult hoone ümber on asfaltplats. Hoone paiknemine krundil ei ole säästlik ning ei võimalda optimaalset kesklinnakrundi kasutust.

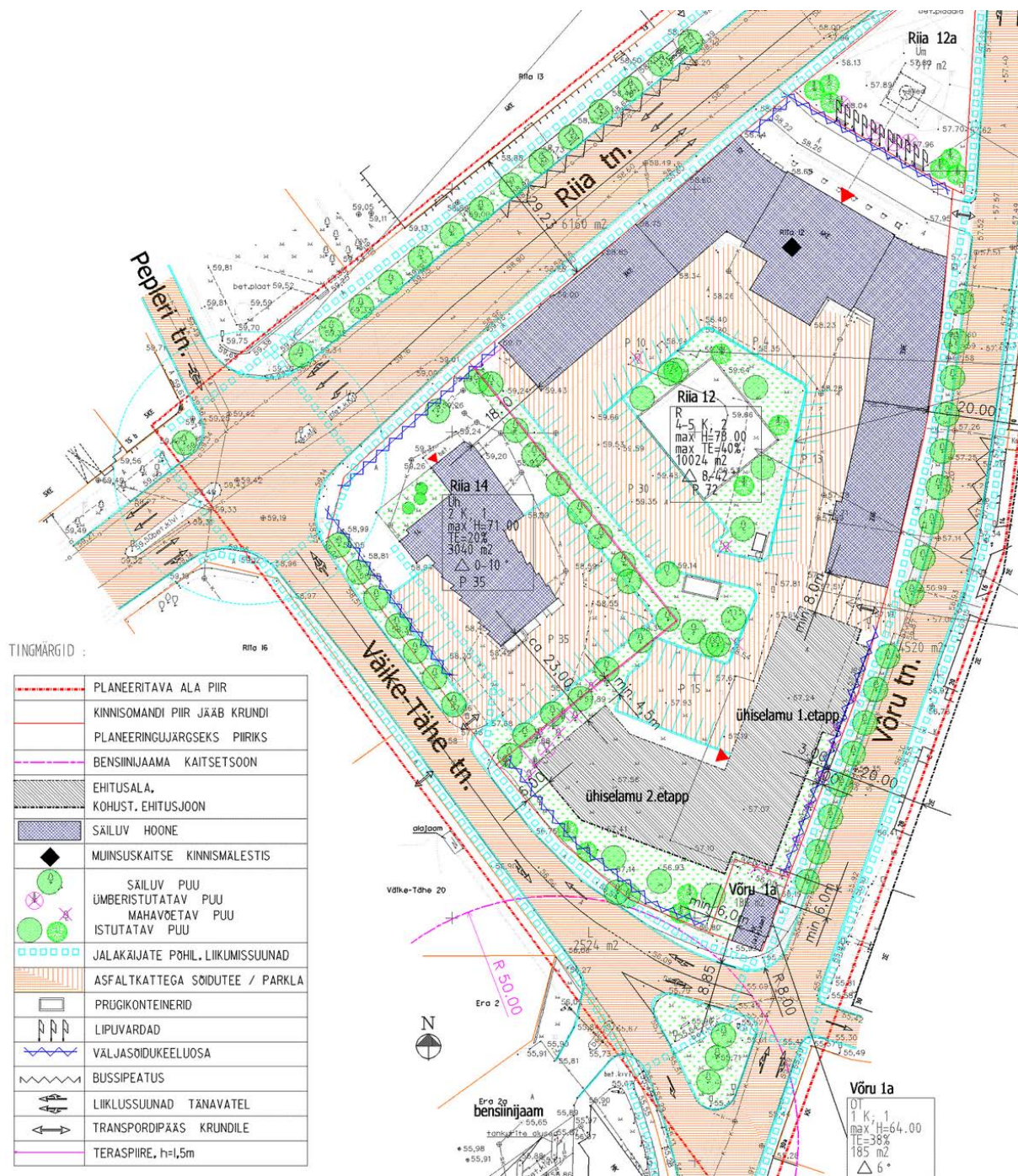


Pilt 11. Endine kinomaja Ekraan pildistatuna Riia tänava poolt – vasakul peamine sissepääs hoonesse, kõrgem osa on valdavalt akendeta saaliblokk. Paremal Väike-Tähe tänav. Fotod: Mart Hiob 2021.

Krunt asub Tartu kesklinna linnaosas, ühe peamise liiklusmagistraali Riia tänava ääres. Krundile on väga hea ligipääs ühistranspordiga ja autoga. Samuti on Riia tänavale üldplaneeringuga kavandatud jalgrattateede põhivõrk ehk nii auto- kui jalakäijate teest eraldatud jalgrattarajad mõlemas suunas. Krunt on ühendatud kõigi tehnovõrkudega.

Kesklinna piirkonnas on rakendatud perimetraalset hoonestusviisi, sest see loob ühelt poolt ühtlase ja tajutava tänavafrondi ning teiselt poolt võimaldab intensiivset maakasutust, mis on kesklinnale omane. Tänavafont ja nurgalahendus on olemas diagonaalis üle ristmiku asuval Riia tn 15b 5-korruselisel hoonel. Samuti on valmimas nurgalahendusega hoone üle Riia tänava paikneval Pepleri tn 34 krundil. Kolmandal nurgakrundil ehk Riia tn 16 // Väike-Tähe tn 20 krundil on lisaks praegu krundil asuvale

Väike-Tähe tn 20 hoonele kavandatud ka nurgahoone. Riia tn 14 krunt oma tänavajoonest tagasitõmmatud madala hoonega ei sobi antud keskkonda. Krundil kehtib detailplaneering eelmisest sajandist (Riia, Väike-Tähe ja Võru tänavatega piirneva kvartali detailplaneering, kehtestatud Tartu linnavalitsuse 27.07.1999 korraldusega nr 2116), kui hoone kasutamist kinomajana ei seadnud kahtluse alla ei omanik ega omavalitsus ning krundi planeeringuga nähti ette kasutamist senisel moel.



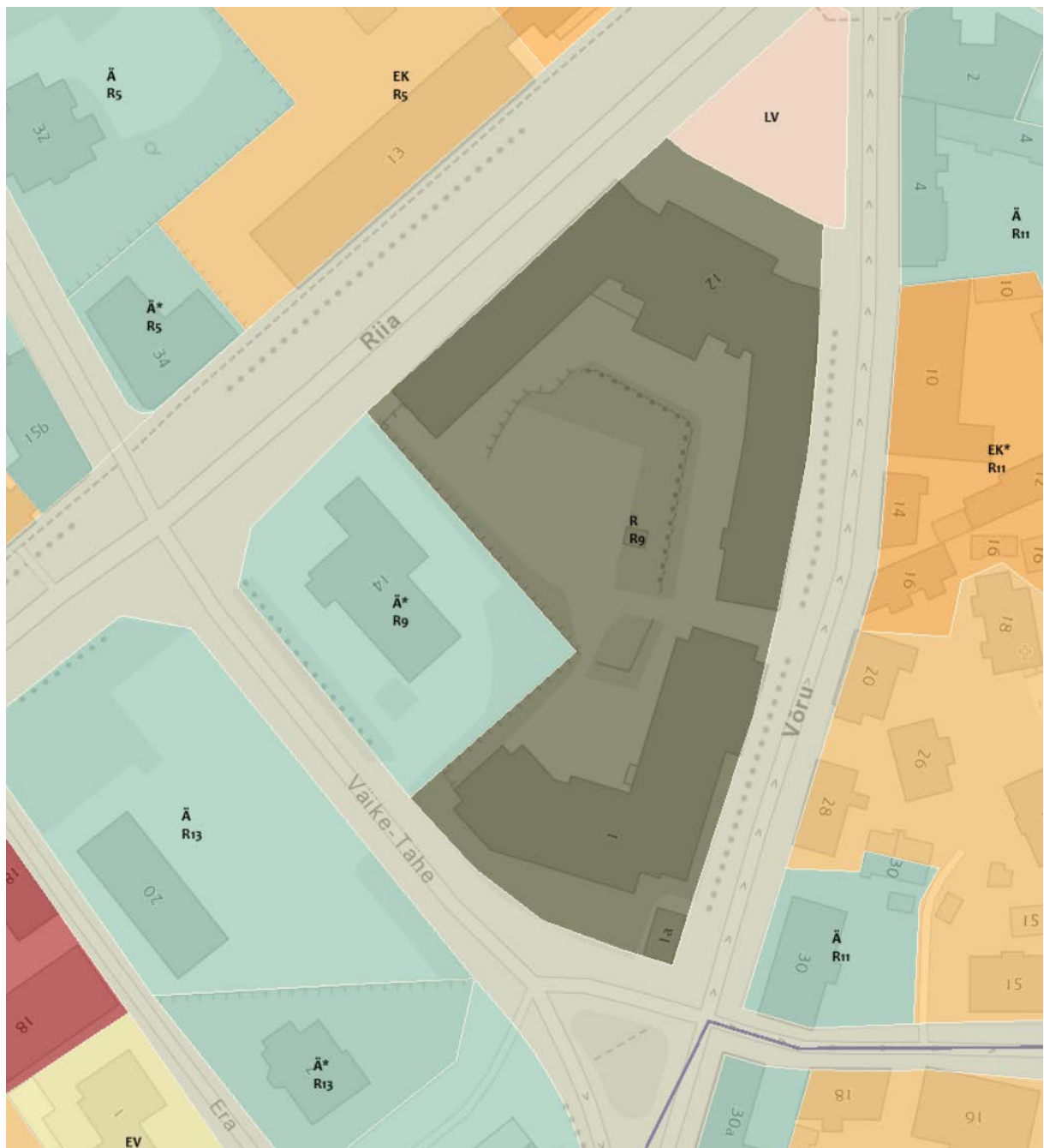
Joonis 9. Väljavõte Riia, Väike-Tähe, Võru tn vahelise ala detailplaneeringu põhijoonisest, kus Riia tn 14 krundil on näidatud olemasoleva ehitusõiguse säilitamine. Allikas: Tartu linnavalitsus.

Endine kinohoone on suuremas osas ühekorruseline ja saalide osas ilma akendeta. Seejuures ei avane üldse aknaid Väike-Tähe tänava poole peale dekoratiivse ümarakna sissepääsu juures. Silikaattellise viimistlus (mis viimase remondiga värviti) on 1960ndatele iseloomulik, kui rõhutati hoone lihtsust, funktsionaalsust ja odavust, mitte välist ilu. Hoone väljanägemine ja akende puudumine ei ole tänapäevasele kesklinnale kohane.

Hoone on seisnud tühjal, kuid Venemaa kallaletungi tulemusel Ukrainale saabunud põgenikega toimetulekuks avati kinosaalis põgenikele vajalike asjade kogumise, sorteerimise ja jaotamise keskus.

Krundiomanikul ei ole teadaolevalt kavas kinopidamisega jätkata. Kinod on tänapäeval erinevad 60 aasta tagusest ajast ning tookord säästlikult ehitatud hoones on kino pidamine suure tõenäosusega ebaotstarbekas. Maja on ehitatud väga spetsiifilise funktsiooni jaoks ja selle kasutamine teisel otstarbel on keeruline. Kui saaliosale ei leita kasutust, mis eeldab akendeta suure ruumi või kahe ruumi olemasolu, tuleb hoone kasutuselevõtuks teha põhjapanevaid muutusi nii siseviimistluses kui ka välisilmes. Muu hulgas tuleb seintesse raiuda aknaaugud. On ebatõenäoline, et antud asukohas ja niivõrd piiratud võimalustega hoonele leitakse kasutust ilma suuremahulist ümberehitust tegemata.

Tartu Linnavalikogu 07. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneering 2040+ kohaselt määratakse Riia tn 14 krundi ehitustingimused, sh korruselisus muinsuskaitse eritingimustega. Riia tn 14 krundi maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud ärihoone maa-ala osalise korterelamu otstarbega. Krundile on lubatud kuni 40% ulatuses hoonestuse brutopinnast planeerida korterelamu ja ühiselamu otstarvet, mis võib paikneda nii eraldi hoonetena kui ärihoonete mahus. Maa-alale ei ole lubatud kavandada majutushooneid. Toetav otstarbena on lubatud ka riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, haljasala ja puhkerajatise maa.



Joonis 10. Väljavõte Tartu linna 2021. a kehtestatud üldplaneeringust 2040+, kus osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala (Ä*) Riiamäe R9 arhitektuuriüksuse osana. Allikas: Tartu linnavalitsus.

3. Muinsuskaitseline hinnang

Planeeringust huvitatud isik soovib ellu viia üldplaneeringus lubatud juhtotstarvet – esimesele korrusele on kavantud avalikkusele suunatud äripinnad nagu kauplused ja teenindus ning kõrgematele korrustele kontorid, majutuspinnad ja/või korterid. Täpne äriplaan on veel väljatöötamisel.

AB Artes Terrae OÜ 2021. a koostatud töös *Endise kinomaja Ekraan muinsuskaitse väärtuse eksperdi hinnang* on analüüsitud mälestise tunnuseid vastavalt kultuuriministri 15.05.2019 määrusele nr 23 (*Mälestise liikide ja muinsuskaitseala riikliku kaitse üldised kriteeriumid ning muinsuskaitsealal asuvate ehitiste väärtusklassid*). Loetletud kriteeriumid on saanud järgneva vastavuse hinnangu:

1. selektiivsus: keskmine,
2. originaalsubstantsi säilivus: madal,
3. tehniline seisukord: keskmine,
4. vanus: väga madal,
5. arhitektuuriväärtus: madal,
6. autentsus: keskmine,
7. interjäär ja sisseseade säilivus: väga madal,
8. funktsiooni järjepidevus: väga madal,
9. haruldus: ei hinnatud, sest tegemist on tüüpprojektiga,
10. tüüpilisus: kõrge,
11. tehnoloogiline uuenduslikkus: madal,
12. ümbritseva ajaloolise linnaehitusliku ruumilise keskkonna säilivus: negatiivne,
13. terviklikkus ehk ansambelilisus: puudub,
14. silmapaistev mõju või sümboolne tähendus: madal,
15. tähtsus ajaloo protsessis: puudub,
16. seos tuntud isikutega: keskmine.

Kokkuvõtvalt on töös tõdetud, et endise kinomaja Ekraan vastavus riikliku kaitse eeldustele on kesine: 16st hoonetele kohaldatavast kriteeriumist on kõrge hinnang antud ühel juhul, keskmine hinnang neljal juhul, madal hinnang neljal juhul, väga madal hinnang kolmel juhul, kriteeriumile vastav omadus puudub kahel juhul ning lausa negatiivne hinnang on antud ühel juhul. Ühel juhul kriteeriumile vastavust ei hinnatud. Hinnangut väga kõrge ei olnud võimalik anda ühelgi juhul.

Ainuke kriteerium, mis on hinnatud kõrgeks, on tüüpilisus. Paraku ei ole mõistlik ainult selle kriteeriumi alusel riiklikku kaitset rakendada, sest Tallinnas paikneva kinomaja Koit näol on tegemist kasutusel oleva ning avalikule sektorile kuuluva sarnases seisus sama tüüpprojekti järgi ehitatud hoonega. Samuti on Võrus sama tüüpprojekti järgi püsitatud endine kinomaja Noorus varasemalt välja toodud kui muinsuskaitsele tähelepanuväärne hoone.

Muinsuskaitseamet asus oma otsuses mälestise tunnistamise menetlust mitte alustada seisukohale, et kino Ekraan ja selle aluseks olnud tüüpprojekt ei oma nõukogudeaegse tüüpprojekteerimise kontekstis määravat väärtust ning seetõttu ei kuulu hoone ka Eesti ainelise kultuuripärandi kõige väärtuslikuma osa hulka.

Eelnevast tulenevalt tähendab see muinsuskaitse eritingimuste kontekstis luba hoone lammutada ning püstitada krundile uus ümbritsevaga sobituv hoonestus, mis toetab kõrvalkruntidel olevate kultuurimälestiste väärtustamist (vt Joonis 11 lk 22). Mälestiste esiletoomiseks peab uus hoone Riia tn 14 krundil järgima mälestiste ehitusviisi, mis puudutab eelkõige kohustuslikku ehitusjoont ja kõrgust. Pepleri tn 34 krundile hiljuti püstitatud uushoonel on järgitud Riia tn 15b suhtelist kõrgust 16,9 m. Sama nõuet on mõistlik rakendada ka Riia tn 14 krundil.

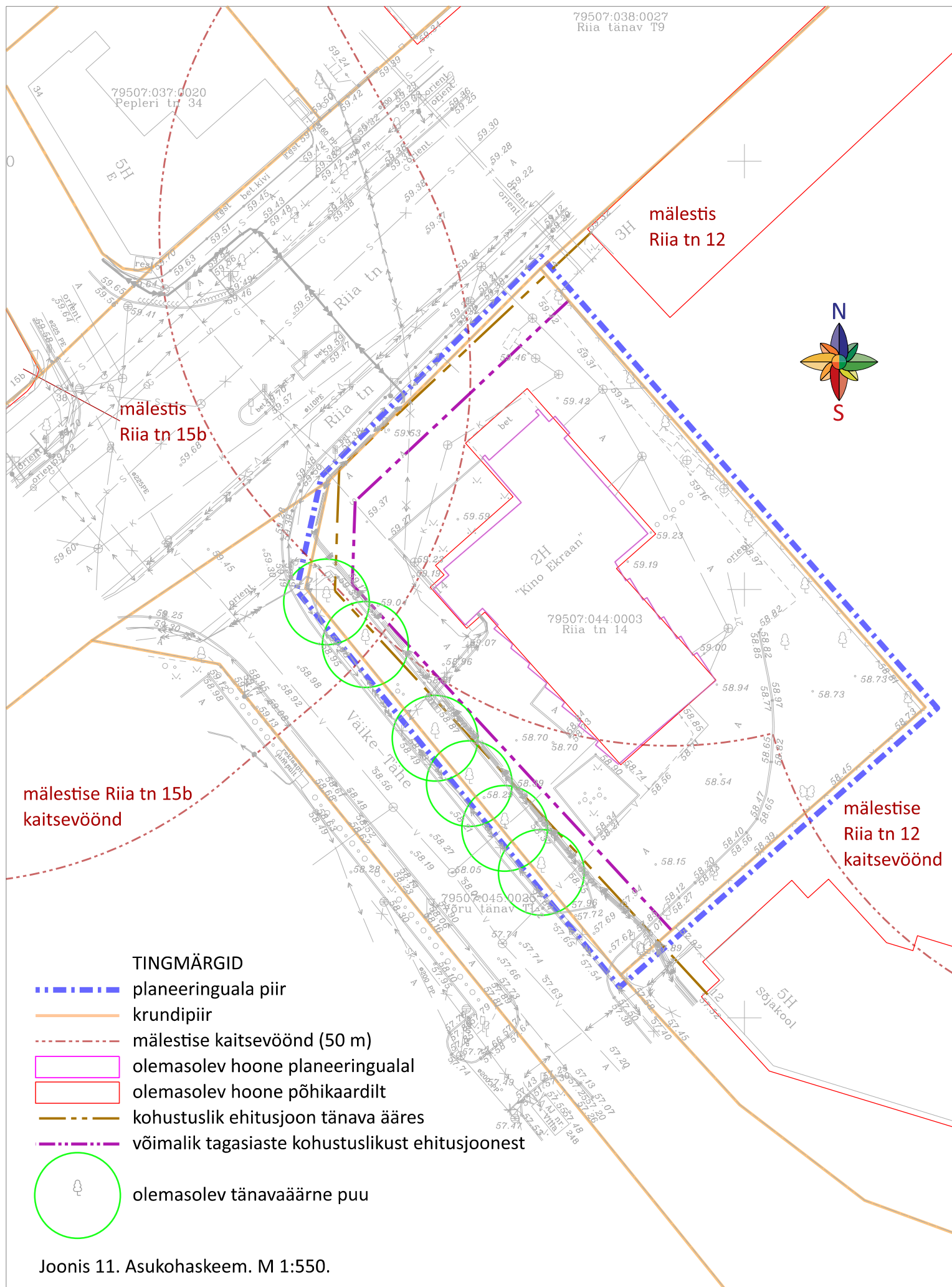
4. Muinsuskaitse eritingimused

4.1. Hoonestus

1. Olemasolev hoone Riia tn 14 krundil on lubatud lammutada.
2. Uue hoone või hoonete püstitamisel tuleb järgida ristmikul paikneva muinsuskaitsealuse naaberhoone Riia tn 15b kõrgust – suhteline kõrgus maapinnast 16,9 m.
3. Uue hoone või hoonete püstitamisel tuleb järgida Riia tn 12 hoone ehitusjoont (vt Joonis 11 lk 22), kuid tänavale avaliku ruumi tekitamiseks on ehitusjoonest lubatud tagasiaste kuni 3 m.
4. Soovitav on järgida Võru tn 1 hoone ehitusjoont Väike-Tähe tänava ääres, millest võib teha tagasiaste olemasolevate tänavapuude säilitamiseks.
5. Hoonestamisel tuleb vältida pikkade üksluiste fassaadide tekkimist.
6. Hoone(te) viimistlemisel tuleb kasutada kvaliteetseid, kesklinna hoonetele sobivaid materjale. Viimistlusmaterjalidest ei ole lubatud kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid (plast)materjale.
7. Hoone(te) arhitektuurne lahendus on soovitatav valida arhitektuurivõistluse tulemusena.

4.2. Arheoloogia, piirded, tehnovõrgud

1. Alal tuleb teostada arheoloogilised eeluuringud, et selgitada välja võimalikel uushoonestusaladel arheoloogilise kultuurikihi olemasolu.
2. Lubatud vaid läbipaistvate piirete kavandamine.
3. Tehnoseadmed peavad asuma hoone(te) mahus. Tehnovõrgud peavad olema maa-alused.
4. Hoone(te) ja väliala projektid tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.



Saatja: Heiti.Kulmar@raad.tartu.ee
Saatmisaeg: reede, 6. jaanuar 2023 10:38
Adressaat: mart@artes.ee
Teema: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 1

Lugupeetud Mart Hiob!

Edastan Teile 4. jaanuaril toimunud muinsuskaitse komisjoni protokollil väljavõtte seoses Riia tn 14 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste osas tehtud otsustega.

Lugupidamisega
Heiti Kulmar
Kultuuriväärtuste teenistus



Protokoll:			
Asutus:	Tartu Linnavalitsus\Arhitektuuri ja ehituse osakond	Staatus:	Allkirjastatud
Organi nimetus:	Muinsuskaitse komisjon	Reg. number:	1
Teema:	Muinsuskaitse komisjon nr 1	Sari (sarjad):	2-4.1 Komisjonide protokollid ja otsused
Kuupäev:	04.01.2023		
Kellaaeg:	10:00 - 11:00		
Toimumise koht:	AEO nõupidamisruum	Väljavõtte koostaja:	Heiti Kulmar, Miljööväärtuste peaspetsialist
Juhataja:	Egle Tamm	Väljavõtte kuupäev:	06.01.2023
Protokollija:	Heiti Kulmar		
Osalesid:	Brita Karin Arnover, Reelika Niit, Indrek Ranniku, Ivo-Sven Riet		
Puudusid:			
Kutsutud:			
		Juurdepääs:	A

Otsustati:

1. Riia tn 14 (reg-nr 27197 ja 7033 kaitsevöönd) krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Tutvustas: Brita Karin Arnover

Otsus 1: Lisada tiitellehele seotud mälestiseks ka Riia 15b mälestise tunnus.

2. Käsitleda tellija soove ja hoonele kavandatavat funktsiooni.

3. Eesmärgiga säilitada olemasolev kõrghaljastus ja kõnniteed Riia ja Väike-Tähe tänavate ääres lubada selleks ehitusjoone tagasiastet.

4. Hoone maksimaalse kõrguse määramisel lähtuda Riia tn 12 või Riia tn 15b kõrgusest.

5. Esitada asendiplaanilise lahenduse eskiis.

Heaks kiita pärast märkuste sisseviimist.

Saatja: Brita Karin Arnover <Brita.Arnover@tartu.ee>
Saatmisaeg: esmaspäev, 23. jaanuar 2023 15:42
Adressaat: Mart Hiob
Teema: RE: Muinsuskaitse komisjon nr 1

Tere

Riia tn 15b kõrgus on maksimaalne, mida sellele krundile lubada. Sama kõrguse tingimus oli ka Pepleri tn 34 krundil ja ei ole põhjendatud seda Riia 14 krundil teisiti lahendada. Riia ja Väike-Tähe tänavanurgale saab esile tuua kõrgema mahuga, kui ülejäänud hoone(te) maht kavandatakse madalam. Seega tuleb eritingimuste p 2. sõnastada selgemalt ja eemaldada p. 5.

Lugupidamisega,
Brita Arnover
Muinsuskaitse peaspetsialist
Tartu Linnavalitsus
7361317
brita.arnover@tartu.ee

From: mart@artes.ee <mart@artes.ee>
Sent: Monday, January 23, 2023 1:37 PM
To: Heiti Kulmar <Heiti.Kulmar@tartu.ee>
Cc: Egle Tamm <Egle.Tamm@tartu.ee>; Brita Karin Arnover <Brita.Arnover@tartu.ee>
Subject: RE: Muinsuskaitse komisjon nr 1

Hoiatus: See kiri on saabunud väljastpoolt Tartu Linnavalitsust. Turvalisuse huvides ärge avage linke ja manuseid, kui saatja on teile tundmatu. Kahtluse korral võtke ühendust Arvutiabiga.

Tere!

Viisin koostöös tellijaga Riia tn 14 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustesse sisse komisjoni märgitud muudatused.

Saadan uuendatud eritingimused. Palun kooskõlastust!

Tervitades

Mart

From: Heiti.Kulmar@raad.tartu.ee <Heiti.Kulmar@raad.tartu.ee>
Sent: Friday, January 6, 2023 10:38 AM
To: mart@artes.ee
Subject: Fw: Muinsuskaitse komisjon nr 1

Lugupeetud Mart Hiob!

Edastan Teile 4. jaanuaril toimunud muinsuskaitse komisjoni protokollil väljavõtte seoses Riia tn 14 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste osas tehtud otsustega.

Lugupidamisega
Heiti Kulmar
Kultuuriväärtuste teenistus



Protokoll:			
Asutus:	Tartu Linnavalitsus\Arhitektuuri ja ehituse osakond	Staatuse:	Allkirjastatud
Organi nimetus:	Muinsuskaitse komisjon	Reg. number:	1
Teema:	Muinsuskaitse komisjon nr 1	Sari (sarjad):	2-4.1 Komisjonide protokollid ja otsused
Kuupäev:	04.01.2023		
Kellaaeg:	10:00 - 11:00		
Toimumise koht:	AEO nõupidamisruum	Väljavõtte koostaja:	Heiti Kulmar, Miljööväärtuste peaspetsialist
Juhataja:	Egle Tamm	Väljavõtte kuupäev:	06.01.2023
Protokollija:	Heiti Kulmar		
Osalesid:	Brita Karin Arnover, Reelika Niit, Indrek Ranniku, Ivo-Sven Riet		
Puudusid:			
Kutsutud:			
		Juurdepääs:	A

Otsustati:

1. Riia tn 14 (reg-nr 27197 ja 7033 kaitsevöönd) krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Tutvustas: Brita Karin Arnover

Otsus 1: Lisada tiitellehele seotud mälestiseks ka Riia 15b mälestise tunnus.

2. Käsitleda tellija soove ja hoonele kavandatavat funktsiooni.

3. Eesmärgiga säilitada olemasolev kõrghaljastus ja kõnniteed Riia ja Väike-Tähe tänavate ääres lubada selleks ehitusjoone tagasiastet.

4. Hoone maksimaalse kõrguse määramisel lähtuda Riia tn 12 või Riia tn 15b kõrgusest.

5. Esitada asendiplaanilise lahenduse eskiis.

Heaks kiita pärast märkuste sisseviimist.