

## Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneering

Tartu linn

### Detailplaneeringu eelnõu (edaspidi eskiislahendus)

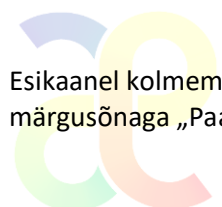
Seotud kultuurimälestised: Tartu vanalinna muinsuskaitseala registrinumbriga 27006, Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.–18. saj ehitismälestis registrinumbriga 6884



Töö nr: 23073DP1

Huvitatud isik: Tartu linn

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob  
Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Esikaanel kolmemõõtmeline vaade Tartu südalinna kultuurikeskuse arhitektuurivõistluse võidutööst märgusõnaga „Paabel“.

## Sisukord

<b>1. Üldosa .....</b>	<b>5</b>
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs .....	5
<b>2. Planeeringulahendus.....</b>	<b>8</b>
2.1. Planeeringlahenduse põhjendus .....	8
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	9
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	10
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
2.6. Tehnovõrgud .....	12
2.6.1. Üldosa.....	12
2.6.2. Sidevarustus .....	12
2.6.3. Elektrivarustus.....	12
2.6.4. Vee- ja tuletõrjeveevarustus.....	12
2.6.5. Reoveekanaliseerimine .....	13
2.6.6. Sademevee ärajuhtimine.....	13
2.6.7. Soojavarustus ja jahutus.....	13
2.7. Kujad .....	13
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	14
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused .....	14
2.10. Muinsuskaitse tingimused.....	15
2.11. Leevendavad meetmed .....	16
2.12. Planeeringu elluviimine .....	20
<b>3. Joonised (esitatud eraldi failidena) .....</b>	<b>21</b>





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas. Planeeringuala hõlmab Vanemuise tn 1 krundi, sellega piirnevaid Vabaduse puiestee, Uueturu, Poe ja Küüni tänava alasid ning Emajõe äärset ala. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,6 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Vanemuise tn 1 krundile kultuurikeskuse rajamiseks, kogu planeeringuala kvaliteetseks ja inimsõbralikuks avalikuks ruumiks kaasajastamiseks ning Vabaduse puiestee, Uueturu, Poe ja Küüni tänava rekonstrueerimiseks ja terviklahenduse leidmiseks koos Emajõe-äärse rohealaga. Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavolikogu 08.12.2022 otsus nr 84 *Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine*.

Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalina on kasutatud järgnevaid töid:

- geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, Raxoest OÜ november 2021. a töö nr GE-97-21; maa-ala on mõõdistatud koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis;
- *Südalinna kultuurikeskuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused*, AB Artes Terrae OÜ 2021. a töö nr 21072ET1;
- *Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala (Südalinna kultuurikeskuse) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang*, koostaja Skepast&Puhkim OÜ 2022. a töö nr 2022\_0003;
- *Puittaimestiku hinnang. Tartu Keskpark ja lähiümbrus. Vanemuise tn 1, Poe tänav T1, Vabaduse pst T1, osaliselt Vabaduse pst 1c ja Küüni tänav T1*, Dendro SJ OÜ 2022. a töö;
- Tartu südalinna kultuurikeskuse arhitektuurivõistluse võidutöö märgusõnaga „Paabel“, autorid Lisette Eriste, Gert Guriev, Markus Kaasik, Helin Kuldkepp, Karl Erik Miller, Jana Pärn, Siim Tiisvelt ja Ilmar Valdur osaühingust Kolm Pluss Üks ning Karin Bachmann, Kaisa Masso, Liis Pihl, Liina-Kai Raivet, Kristjan Talistu, Mirko Traks, Juhan Teppart OÜst Kino Maastikuarhitektid.

Planeeringuga samaaegselt on koostamisel detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, koostaja Roheplaan OÜ, eksperdid Riin Kutsar ja Ann Ideon.

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

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs

Planeeritaval Vanemuise tn 1 maaüksusel asub haljasala Kaubahoovi plats (on nimetatud ka keskpargiks). Haljasala piiravad kolmest küljest tänavad – ainult kergliiklejatele avatud Küüni tänav edelas, autodele tupiktänavana ja parkimisplatsina toimiv Poe tänav loodes, parklana ja kaubamajja juurdepääsuna toimiv Uueturu tänav kagus ning Vabaduse puiestee läbib planeeringuala kirdeosa ning jagab haljasala kaheks jättes väiksema osa jõe kaldale. Haljasalal paiknevad suures osas elujõulised puud, jalakäiguteed, pargipingid, lillepeenrad, WC ja kõige populaarsema atraktsioonina laste mänguväljak. Jõe äärde Vabaduse pst 1c maaüksusele on ehitatud viimastel aastatel kolm hooajalist kohvikut, samuti jääb sinna Vabaduse pst 1a maaüksusel olev turuhoone parkla.

Kaubahoovi platsi ei kasutata niivõrd vaba aja veetmiseks (v.a mänguväljak), vaid pigem läbikäigukohana väljaspool planeeringuala asuvate sihtkohtadeni jõudmiseks. Jõeäärsele alale on kohvikud ja viimasel kahel aastal suviti ajutise atraktsioonina rajatud autovabaduse puiestee toonud rohkem rahvast. Varasematel aastatel on jõeäärne olnud väga madala kasutusega, eriti võrreldes sõjaeelse ajaga. Jõe äärt ei kutsu muuhulgas kasutama praegune kõrge kaldakindlustus, kust on vaid üks ligipääs vee tasandile (jõelaevade peatuskoht).

Vabaduse puiestee on rajatud endisele turuplatsile ning kujundati pärast sõda esindustänavaks, kus vastu võtta vähemalt kaks korda aastas (mais ja novembris) toimunud paraade. Tänapäevane viierajaline autoliiklus ja kahepoolne parkimine on selgelt liiga suureks liiklusalaks ning tähendab kesklinnas väärtusliku avaliku ruumi raiskamist.

Planeeringuala on kolmest küljest ümbritsetud osaliselt hoonestusega – hoonestuseta on Barclay plats ja jõekallas. Hoonestuseks on valdavalt 4-5-korruselised ärihooned, kuid Poe tänava äärsete majade kõrgematel korrustel on ka korterid. Planeeringuala kagupiiril asub 1939. a ehitatud Tartu turuhoone, mis on kultuurimälestis (reg nr 6995).

2016. a kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneeringuga tehti ettepanek planeeringualale rajada kultuurikeskus (südalinna kultuurikeskus), mis peale linnaraamatukogu ja kunstimuseumi sisaldaks ka muid avalikke ja poolavalikke funktsioone. Kultuurikeskuse eesmärk on peale kesksetele kultuuriasutustele heade tingimuste võimaldamise tugevdada Tartu südalinna võistluses äärelinna vabaajakeskustega. Viimasel paarikümnel aastal on suur osa kaubandusest ja teenindusest kolinud äärelinna, samuti on Tartu ülikool viinud teaduskondi kesklinnast Maarjamõisa väljale. Tartu elanikest on märkimisväärne osa kolinud linnalähedastesse valdadesse ja kuigi nad töötavad ja tarbivad teenuseid Tartus, ei külastata enam nii palju Tartu ajaloolist linnakeskust. Kombineeritult valglinnastumisega on viimaste aastakümnete suundumused toonud kaasa linnaelu tugevalt häiriva autostumise.

Selliste arengute jätkudes ähvardab Tartu ajaloolist linnakeskust ka teiste keskusfunktsioonide kaotus ning autostumise süvenemine. Ilma tugeva kesklinnata ja autode ülekoormusega väheneb linna atraktiivsus elu- ja töökohana (muuhulgas Tartule eriti olulise sihtrühmana ülikooliga seotud inimeste hulgas) ning see viib linna taandarengusse. Seepärast on kultuurikeskuse rajamise võimalus edasi kantud nii 2017. a üldplaneeringusse kui ka 2021. a kehtestatud üldplaneeringusse.

Kultuurikeskuse rajamine tänasele haljasalale on põhjustanud ka elanike vastuseisu. Varasemalt kavandati raamatukogu ja kunstimuseumi ühishoonet Vabaduse puiestee ja Magistri tänava vahele Vabaduse pst 6 krundile, kuid pärast arhitektuurivõistluse läbiviimist selgus, et kavandatavad funktsioonid ei mahu sellele alale ära isegi juhul, kui Magistri tänav osaliselt kinni ehitada. Sellest tulenevalt otsiti kesklinnas võimalikult vanalinna lähedal kohta, kuhu soovitud funktsioonid ära mahutada. Väljavalitud ala on kõige sobivam oma läheduse tõttu ajaloolisele linnakeskusele, aga ka linnaliinide ühistranspordi sõlmele Riia tänava alguses ja Soola tänava maaliinide bussijaamale. Valitud asukoha miinuseks on vajadus ehituse käigus maha raiuda kõrghaljastust, kuid sarnane puudujääk on ka teiste võimalike alternatiivsete asukohtade puhul – Holmi pargis, Ülejõe pargis ja Ülikooli–Uueturu–Küüni–Riia kvartalis. Nimetatutest kaugem asukoht ei suudaks enam täita südalinna kultuurikeskuse põhifunktsiooni ehk tugevdada ajaloolist linnakeskust.

Tartu linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Vanemuise tn 1 krundi juhtfunktsioon roheala koos ühiskondliku hoone maa-alaga, kus kuni 50% ulatuses võib kavandada ühiskondliku otstarbega hooneid. Vabaduse pst 1c krundi juhtotstarve on puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala. Vabaduse pst 1a ja Uueturu tänav T1 krundi juhtotstarve on parkimisehitise maa-ala, Vabaduse puiestee T1 ja Poe tänav T1 krundi juhtotstarve tee- ja tänava

maa-ala ning Küüni tänav T1 krundi juhtotstarve jalakäija- ja rattaeelistusega tänava maa-ala, kus on lubatud asutusi ja ettevõtteid teenindava transpordi juurdepääs linna määratud aegadel.

Uueturu asumis seab üldplaneering eesmärgiks kesklinna toimimist tugevalt kujundava dominandi – kultuurikeskuse – ehitamise olemasolevale rohealale. Vähemalt pool pargist (Vanemuise tn 1 krunt) peab säilima rohealana ja tuleb rekonstrueerida koos hoone kavandamisega terviklikuks avalikuks ruumiks. Vabaduse puistee tuleb planeeringuala ulatuses kujundada terviklahendusena koos Emajõe-äärse rohealaga, kujundades inimestele mugava avaliku linnaruumi, muuhulgas esindusüritusteks. Lubatud korruselisus on 2 kuni 4.

Vabaduse puistee on üldplaneeringu kohaselt kohalik jaotustänav, mis ühendab madalama hierarhiaga juurdepääse jaotusmagistraaliga, üldjuhul kulgevad kohalikel jaotustänavatel ühissõidukite liinid. Tänavakujunduse põhimõtete kohaselt on see aktiivne tänav, mille kujundamine kõiki kaasavaks avalikuks ruumiks on esmatähtis. Tänaval peab olema tunduvalt rohkem panustatud istumisvõimalustesse, taskuparkide või muude puhkekohtade lahendustesse. Vanalinna asumis, I aktiivsusklassi tänavatel ja naabruses tuleb arvestada ja luua võimalused linnaruumi aktiivseks kasutamiseks hilisõhtul ja puhkepäevadel.

Ühtlasi on Vabaduse puistee kiire ja paindlik, tulevikku suunatud ühistranspordi ala. Vabaduse puisteele kulgeb jalgrattateede põhivõrk.

Planeeringuala asub osaliselt Poe ja Küüni tänava alal Tartu muinsuskaitsealal (mälestise reg nr 27006) ning kogu ülejäänud planeeringuala ulatuses muinsuskaitseala kaitsevööndis. Suurem osa planeeringualast asub mälestise Tartu linnakindlustused (reg nr 6884) alal.

Planeeringuala piirkond on varustatud vajalike tehnovõrguliinidega – elekter, ühisveevõrk- ja kanalisatsioon, sademeveekanaliseerimine, kaugküte ning telekommunikatsioon.

Planeeringuala kontaktvöönd on esitatud joonisel 2 ning planeeringuala olemasolevate maaüksuste ja hoonete andmed joonisel 3.



## 2. Planeeringulahendus

### 2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringuga teostatakse üldplaneeringus kavandatud võimaldamaks ühiskondliku hoone ning teenindushoonete ehitamist.

Parima võimaliku, keskkonnasõbraliku ja miljösse sobiva linnaruumilise terviklahenduse leidmiseks ja kõrgeima arhitektuurikvaliteedi tagamiseks on läbi viidud rahvusvaheline arhitektuurivõistlus. 14.07.2023 kuulutati arhitektuurivõistluse võitjaks töö nimega "Paabel", planeeringu koostamisel on arvestatud võidutöö põhimõtetega.

Kultuurikeskus on Tartu linna ja kogu Lõuna-Eesti piirkonna oluline kultuuriasutus, mille kavandamine on ette nähtud ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Riigikogu täiskogu on oma otsusega kinnitanud riiklikult tähtsate kultuuriehitiste pingerea, kus Tartusse rajatav kultuurikeskus on esimesel kohal.

Rajatav kultuurikeskus:

- loob kaasaegsed tingimused Tartu kunstimuseumile, et eksponeerida kogudes olevaid Eesti kunsti tippteoseid ning võõrustada maailmatasemel külalishäidusi, mille väljapanekuks pole praegu sobivaid tingimusi;
- loob kaasaegsed ja mitmekülgset võimalused Tartu linnaraamatukogule tuua kirjandus ja lugemine igale inimesele käeulatusse ning edendada huviharidust, elukestvat õpet ja seltsitegevust;
- suurendab märkimisväärselt kultuurist osasaajate hulka;
- toob Tartusse rohkem sündmusi, sest kavandatavas multifunktsionaalses saalis saab korraldada kontserte, etendusi ja konverentse;
- loob uusi töökohti ning sobivaid võimalusi hoone funktsioone toetava ettevõtluse tekkeks, sest kultuurikeskusesse kavandatakse lisaks sündmusruumid (multifunktsionaalne saal kontsertide, etenduste jms jaoks) ja ruumid kultuuri toetavale ettevõtlusele, sealhulgas kuni kaks kohvik-restorani. Prognoositav keskuse külastuste arv on aastas 800 000 (3500...4000 igapäevast külastust raamatukogus, 400...600 kunstimuseumis, 300...500 sündmusruumides).

Uudne kontseptsioon loob koha, kus saab oma töist ja vaba aega veeta moel, mis ei eelda alati külaliselt hoonest viibimise eest maksmist. Seega on külastaja profiil mitmekesine: noored (kooliealised ja üliõpilased), pered, täiskasvanud igas vanuses; kohalikud, sise- ja välituristid. Samuti on keskus võimaluste mõttes mitmekülgne: saab niisama olla ja sõpradega kohtuda, üksi või rühmas töötada, kunsti või toitu nautida, kinos, etendusel, kontserdil käia. Esimese korruse üldala on kõigile avatud ja ligipääsetav.

### 2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingimärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka jalgteid, jalgrattateid, mängu- ja vaba aja veetmise rajatisi, kohvikupaviljone, tualette jms. Joonisel 4 on hoonestusalas kajastatud Vanemuise tn 1 krundil suurim lubatud ehitisealune pind ja selle sees näitlik hoone kuju arhitektuurivõistluse võidutööst, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingimärgiga tähistatud ala piires täpsustada arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid. Vanemuise tn 1 on planeeritud kaks erineva kõrgusega hoonestusala – Vabaduse puiestee poolne hoonestusala võimaldab rajada



Riia tn 1 krundil asuva kaubamajaga samas kõrguses või madalama hoonestuse ning Küüni tänava pool Küüni tn 5b asuva hoonega samas kõrguses või madalama hoonestuse. Vabaduse puistee pool peab Vanemuise tn 1 planeeritud hoone fassaadi põhiosa asuma kohustuslikul ehitusjoonel, mis tuleneb Poe tn 10 hoone idanurgast ning Riia tn 1 kaubamaja hoone põhjanurgast. Kohustuslikust ehitusjoonest võib hoonestusala piires üle ulatuda (sh võib ulatuda üle krundi piiri Vabaduse puistee T1 tänavamaa kohale) konsoolne hooneosa alatest teise korruse tasapinnast. Samuti võib konsoolne hooneosa ulatuda üle krundi piiri Uueturu tänav T1 tänavamaa kohale.

Vanemuise tn 1 planeeritud hoonele on kavandatud maa-alune hoonestusala, mis võimaldab kuni kahe maa-aluse korruse ehitamist. Maa-aluse hoonestuse ehitusõigus on antud ka Uueturu tänav T1 ja Küüni tänav T1 krundile. Allesjääval pargi alal eksponeeritakse võimalusel varasemate ehitiste müüre/osi.

Vabaduse pst 1c krundile on planeeritud hoonestusala ja määratud ehitusõigus teenindus- ja toitlustushoonete ehitamiseks. Hoonestusala on määratud ulatuslikumalt eesmärgiga arvestada ehitise asukoha määramisel olemasoleva kõrghaljastuse ja tehnovõrguliinide asukohtadega. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud nii olemasolevate kohvikute säilimise kui ka ala täiendava hoonestamise võimalusega. Hooned võivad olla integreeritud jalakäijate alale ja väljakule.

Vabaduse pst 1a turuhoone esisele alale on planeeringuga senisel parklaalal antud täiendav võimalus erinevate välitegevuste kavandamiseks, sh välimüügikioskite- ja lettide paigaldamiseks.

Planeeringut võib ellu viia etapiviisiliselt projekteeritavate objektide kaupa.

### **2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

Planeeritud hoonete ja välisruumi arhitektuurne ja kujunduslik lahendus peab lähtuma arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest, kus arhitektuurne lahendus põhineb korrastatuse ja loomuliku kontrastil.

Hoone projekteerimisel tuleb kasutada materjale, mis on keskkonnasõbralikud ja kergesti taaskasutatavad. Hoonestamisel tuleb fassaadid kavandada esinduslikud ning vältida pikkade üksluiste fassaadide tekkimist.

Ala on planeeritud kultuurikeskuse lähiümbruses Küüni tänava poolt sujuvalt langema Vabaduse puisteele ning sealt jõeni. Nii on kõigilt hoone külgedelt sissepääsud sujuvad ja treppideta. Säilitatavad puud jäetakse senisele kõrgusele. Poe ning Kauba tänava vahelisel pargialal säilitatakse olemasolev kõrgus, mängutänaval luuakse lokaalseid mängulisi maapinnavorme. Jõeäärsele alale on tänase vertikaalse kaldakindluse asemele kavandatud astmeliselt veepiirini langev kaldakindlustus ja platvorm, terrass. Lahenduse koostamisel on lähtutud eeldusest, et planeeritud jalgteede juurde kuuluvate astmestike, platvormide jms detailide puhul võib lähtuda looduskaitseaduse § 38 lg 5 punktis 10 toodud erisusest, et ehituskeeld ei laiene detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele, kuna jalgteed koos detailidega kavandatakse avalikuks kasutamiseks. Astmestikud, platvormid, terrassid vm on avaliku tee osad. Kaldaala lahendus täpsustatakse projektiga arvestades tehnilist teostatavust, rajatise projekteerimis- ja ehitusmaksumust, tulevase hoolduse maksumust jms.

Hoone tuleb kavandada liginullenergiahoonena. Hoone suured klaaspinnad tuleb varjestada vertikaalsete puitribidega või eenduva hoonemahuga. Õhuvahetus hoone ruumides tuleb tagada soojustagastusega ja kõrge kasuteguriga ventilatsiooniseadmetega. Katusele on kavandatud päikesepaneelide paigaldamine, paneelide alune katuse pind tuleb haljastada, mis vähendab paneelide ülekuumenemise riski.

Vältida tuleb tehnoseadmete ja -võrkude paigutamist hoone(te) välisküljele ja katusele ilma neid varjamata, kus need häirivad vaadet. Samas ei ole keelatud päikesepaneelide kui keskkonnasäästlikkust tagava vahendi kasutamine katusel ja fassaadil.

Krundile piirete rajamine ei ole lubatud, v.a tõkkepuu maa-alusesse parklasse pääsuks.

#### **2.4. Liikluskorralduse põhimõtted**

Kuna kultuurikeskus asub kesklinnas, on eelistatud liikumisviisi jalgsi, jalgrattaga või ühistranspordiga, kuid vajaduse korral saab saabuda ka autoga.

Arhitektuurivõistluse võidutöös on rõhutatud jalakäijate ligipääsetavuse olulisust nii hoonetele, pargile kui ka jõeäärsele alale, seda põhimõtet tuleb järgida ka edasisel projekteerimisel.

Kultuurikeskuse peasissepääsu tugevdamiseks on loodud läbiv lineaarne avalik telg, mis viib Küüni tänavast Emajõeni. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele kas taastatakse või markeeritakse Vanemuise tn 1 krundi pargialal ajalooline Kauba tänav jalakäijate tänavana. Kuna parki läbiva Kauba tänava kui mängutänav kasutajateks on suuresti lapsed, on vajadus sellega arvestada ja tagada Kauba tänava suubumisel Vabaduse puiesteele ohutus. Eelistatud on lahendus, kus mängutänav suubub Vabaduse puiesteele jõudes kõnniteele, mitte rattarajale. Kauba tn otsas on võimalik rakendada ka muid meetmeid (nt hekk, piire vms). Planeeringu joonisel on näitliku lahendusena esitatud Kauba tänava koridoris jalgteed koos seda ääristava mänguvahendite alaga. Kauba tänava lahendus täpsustatakse projekteerimisel.

Emajõe ääres on ühe võimalusena juhul, kui see on tehniliselt ja keskkonna vaates võimalik, tehtud ettepanek viia jalakäijad jõeni langeva astmestikuna, mitte kõrge kaldakindlustusena nagu praegu. Võimalik on ka praeguse kaldakindlustuse säilimine.

Vabaduse puiestee kavandatakse planeeringuala ulatuses tänavana, kus on kõnnitee, rattarajad ja kahesuunaline rahustatud liiklusega sõidutee (üks sõidurada kummaski suunas). Tänavaruumis on ka bussipeatused ja turismibusside peatumise kohad. Tänu sellele, et sõidutee sõiduradade arvu on kavandatud võrreldes praegusega vähendada, on võimalik parandada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalusi ning muuta ruum jalakäijasõbralikumaks ja inimõõtmelisemaks. Ristumine Vabaduse puiestee sõiduteega toimub jagatud ruumi põhimõttel, kus autod peavad ristuvale kergliiklusele teed andma. Jagatud ruumi põhimõtet on rakendatud kultuurikeskuse peasissepääsu ees ning Poe tänaval ja selle ristumisel Vabaduse puiesteelega. Uueturu tänava ristumine on reguleeritud valgusfooriga.

Rattaradade ja kõnniteede paigutamisel tuleb arvestada, et jalakäijale tekiks meeldiv liikumis- ja viibimiskeskond. Eelistatud on liiklejate paigutamine nii liikumiskiiruse kui tundlikkuse järgi – autotee kõrval rattarada, rattaraja kõrval kõnnitee.

Teine jalakäijatele ja jalgratturitele suunatud telg on kavandatud Uueturu tänavale, mis tagab üldplaneeringu kohase Küüni tänavat ja Vabaduse puiesteed ühendava jalgratturite sõidusuuna. Planeering võimaldab ka kokku viia kaubamaja (Riia tn 1) ja südalinna kultuurikeskuse maa-alused parkimiskorrad, ühendades nii olemasolevad kaubamaja parklasse sisse- ja väljapääsud ühise uue rambi peale. See suurendab jalakäijate ruumi ja vähendab sõidukite liikumist Uueturu tänaval.

Rattaparklad on kavandatud võimalikult hoone sissepääsude lähedusse, eelistatult katuse alla, u 160 jalgrataste parkimiskohta on kavandatud Vanemuise tn 1 hoone mahus. Planeeritud tänavatel ja platsidel on piisavalt ruumi, et vajaduspõhiselt lahendada rattaringluse ja tõukerataste parkimine, soovitatav on rattaringluse ja tõukerataste parkimisalad lahendada koos jalgrataste parkimisaladega.

Autode parkimine on kavandatud Vanemuise tn 1 planeeritud hoone keldrikorrusele, millele on juurdepääs Uueturu tänavale planeeritud rambi kaudu. Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt linnakeskuse parkimisvööndis. Tulenevalt standardist EVS 843:2016 Linnatänavad on sõiduautode parkimismatemaatika ühiskondlike ehitiste puhul 1/90, mida tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena. Hoone mahus on kavandatud kuni 219 autode parkimiskohta (sh 5 minibussidele) (võrdluseks – Tartu kaubamajas on 236 kohta).

Bussipeatused Vabaduse puiestee ääres on kavandatud ligikaudu praegustesse asukohtadesse, lisaks võib kavandada busside peatumiskohti turismibussidele.

Kuna planeeringuga antakse täiendav võimalus turuhoone esist ala kasutada ka väliürituste (festivalid, laadad jms) ja vaba aja veetmise korraldamiseks (sh riskasutuse võimalus), tuleb turuhoone parkimislahenduse muutmisel arvestada, et turuhoone ees tuleb säilitada invasõidukite parkimiskohad ja ka jalgrattaparkimise kohad.

Kui planeeritud kultuurikeskus hakkab toimima ühtse tervikuna koostöös vanalinna, kaubamaja, Kvartali, Tasku, Ahhaa-keskuse ja kavandatavate täiendavate piirkonna hoonetega, siis tihendab see piirkonda, tugevdab kogu piirkonna toimimist rohkemate teenuste näol ning vähendab vajadust linnaserva teenuste järele. Ühtlasi on suurem tõenäosus, et paraneb ühistransport ja rattateede võrgustik ning mõlema kasutajate arv, mis omakorda vähendab autoliiklust. Sellega liigub Tartu lähemale oma strateegilistes arengudokumentides seatud eesmärkidele.

## **2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Üldplaneeringu kohaselt loetakse krundi haljastuse hulka lisaks haljasaladele ka mänguväljakud ja jalgtee ning muud välipuhkust võimaldavad rajatised. Pool Vanemuise tn 1 krundist säilib rohealana ehk haljastusena ning kuni 50% võib olla hoonestatud. Jõeäärse ala projekteerimisel tuleb arvestada, et tehispindade osakaal ei tohi ületada 1/3 Vabaduse pst 1c ja Vabaduse pst 1b krundil vähendatud ehituskeeluvööndi alast – seda põhimõtet tuleb järgida ja igakordsete muudatuste kavandamisel arvestada. Selgitus ja arvutuskäik: nimetatud ala suurus on u 6600 m<sup>2</sup>, millest 1/3 on 2200 m<sup>2</sup>. Olemasolev tehispindade suurus on u 1660 m<sup>2</sup>, seega arvestades tänast olukorda on võimalik rajada täiendavalt u 540 m<sup>2</sup> tehispinda. Esitatud arvutuskäik on antud arvestades olemasolevat olukorda ja on näitlik.

Arhitektuurivõistluse võidutöö kontseptsiooni kohaselt jätkub Toomemäelt tulev rohekoridor Barclay platsi ja säilitatava pargiga endise kaubahoovi asukohas üle Vabaduse puiestee Emajõe äärde, kus kulgeb piki kallast kummaski suunas. Roheala on kavandatud muuta mitmerindeliseks elurikkaks koosluseks. Lisaks elanike füüsilise ja vaimse heaolu tõstmisele loob see linnaruumi elupaiku ka putukatele, lindudele ja väikeloomastikule.

Vanemuise tn 1 planeeritud hoone katus on kavandatud rajada osaliselt haljaskatusena, mis koosneb kukeharjast ning heintaimede ja õitsvate niidutaimede segust ja madalamatest puhmastest ja põõsastest.

Planeeritud on säilitada olemasolevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alale. Ülejäänud planeeringualal kasvavad puud, samuti kehvast tervislikus seisukorras olevad puud on lubatud asendada või likvideerida. Säilitatavad ja likvideeritavad puud täpsustatakse projektiga lähtudes muuhulgas ka dendroloogilisest hinnangust, mida on tõenäoliselt vaja uuendada. Likvideeritavad puud täpsustatakse projekteerimise käigus, muu hulgas tuleb leida lahendus kõrghaljastuse asendusistutuseks muul avalikul alal kesklinna piirkonnas.

Kogu planeeringualal on lubatud täiendava haljastuse rajamine, kuid arvestada tuleb olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude kaitsevööndiga.

Planeeringuala välisruum, sh haljastus, mängu- ja tänavainventar jms, tuleb lahendada terviklikult maastikuarhitektuurse projektiga lähtudes arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest. Avaliku väliruumi detailsemal lahendamisel tuleb arvestada arhitektuurivõistluse võidutöös toodud noorteala kavandamise vajadusega (Uueturu tänav, jõeäärne ala vm asukohas).

Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, mis peavad asuma hoones. Tänav- ja väljakualadel tuleb tagada prügikastid jäätmete eriliigiliseks kogumiseks.

## **2.6. Tehnovõrgud**

### **2.6.1. Üldosa**

Planeeringuala piirkond on varustatud hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrguliinidega. Detailplaneeringus määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste näitlik asukoht, mida on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajate ning maaomanikega.

### **2.6.2. Sidevarustus**

Olemasoleva sidekanalisatsioon asub nii Kүүini tänaval kui ka Vabaduse puiesteel.

*Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.*

### **2.6.3. Elektrivarustus**

Olemasolevad elektrikaablid asuvad nii Kүүini tänaval, Uueturu tänaval kui ka Vabaduse puiesteel.

Avalike alade valgustuse puhul vältida valgusreostust ning samuti alt üles suunatud valgustust. Öisel ajal reguleeritakse valgus hämaraks või lülitatakse punasele valgusele, et loodus saaks magada. Jalgteed valgustatakse madalate valgustitega, et anda võimalus säilitada vaadet tähistaevasse.

*Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.*

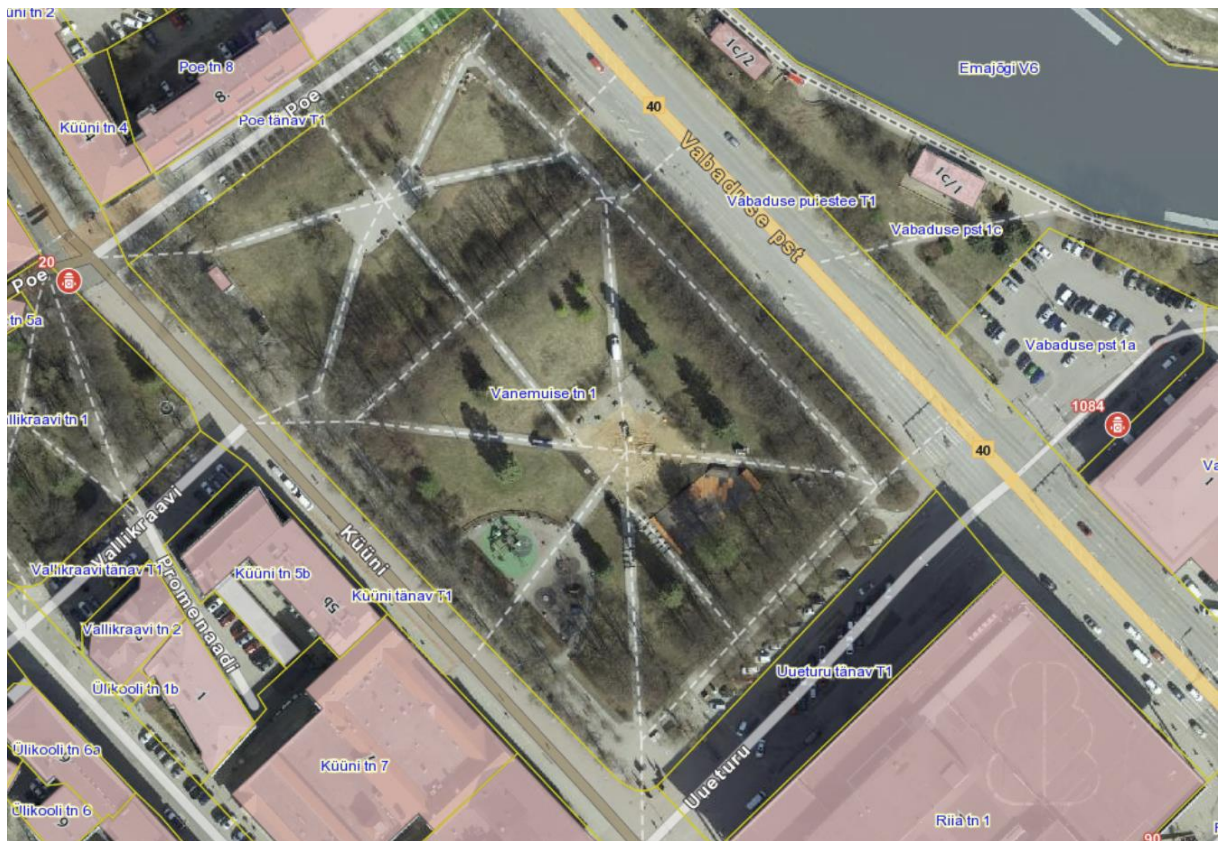
### **2.6.4. Vee- ja tuletõrjerveevarustus**

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud ühisveevõrgust.

Tuletõrje veevarustus tuleb lahendada vastavalt Päästeameti nõuetele. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele asub planeeringualal kaks olemasolevat tuletõrjehüdranti – Kүүini tänaval ning Vabaduse pst 1a maaüksusel.

*Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.*





Skeem 1. Olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade paiknemine, planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvad hüdrandid nr 20 ja 1084.

### 2.6.5. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud hoonete reovesi on planeeritud suunata ühisreoveekanaliseerimisele.

Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.

### 2.6.6. Sademevee ärajuhtimine

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise süsteemi on keelatud.

Sademeveet on planeeritud võimalikult suures mahus immutada haljastatud katustel ja pargialadel, ülejäänud sademevesi suunatakse Emajõkke, milleks võib endise Kauba tänava asukohas rajada väikese kanali või renni või sademeveekanaliseerimise. Immutatav ja ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele, õigusakti muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele.

Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.

### 2.6.7. Soojavarustus ja jahutus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud kaugküttega ning jahutus kaugjahutusega.

Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.

## 2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, õigusakti muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele.

## 2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- kvaliteetse disaini ja materjalide kasutamine, mis soodustab suuremast osast ööpäevast sotsiaalse kontrolli (alal viibivate inimeste) olemasolu;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja piiratud juurdepääsu vajadusega ala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevusrisiki on võimalik vähendada ka hoonetel vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud). Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- süttimatust materjalist jäätmekonteinerid;
- hea valgustus hoonetele, eriti selle sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon.

## 2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonningimused

Edaspidisel projekteerimisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku kompakitse haljastuse säilitamist haljastuse rajamisele.

Planeeritud hoonestuse ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne läheduses asuvates elukorterites. Kultuurikeskuse hoonetele kavandatavate tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid ning võimalusel vältida seadmete paigutust lähimate eluhoonete poolsele küljele ja/või rakendada müra levikut tõkestavaid meetmeid seadme asukohas. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimaliku kaugemale. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalne müraekraan või mürasummutuskast.

Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagab vibratsiooni väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike objekte. Pargi pindala vähenemist tuleb kompenseerida olemasolevate kõvakattega alade vähendamise ja piirkonnas, pargi kui ökosüsteemi toimimise olulise parandamise ning ka mitmesuguste rohelahenduste kasutamisega hoone projekteerimisel. Elurikkuse seisukohalt on ideaaliks puisniidulaadne maastik, kus puud ei kasva liialt tihedalt ja varjulised alad vahelduvad avatud linnaniitudega. Lindude liigirikkuse soodustamiseks on olulised taimestiku mitmekesisus ja struktuur, linnade mitteohustavad arhitektuursed lahendused hoonel, looduslikud või tehiseõõnsused puudel ja veesilmad.

Selgrootute liigirikkust soodustavad mitmekesisem rohttaimestik, mitmekesisem hooldus (sh harvem niitmine), liigi- ja struktuurirohkem puu- ja põõsarinne, mitmekesised valgustingimused ning sobilikud pesitsus- ja varjupaigad.

Arhitektuurilahendus peab leidma optimaalse võimaluse pargi mürakoormuse oluliseks vähendamiseks, rakendama loodust säästvamaid valguslahendusi ning looma võimalused kuumasaarte tekke ja mõjude kahandamiseks. Mitmesuguste rohelahenduste (haljaskatused, vertikaalhaljastus, lindude pesitsemisvõimaluste parandamine jm) kasutamine hoone

projekteerimisel/rajamisel saab leevendada hoonestamise negatiivseid mõjusid, mida tuleb edaspidisel projekteerimisel arvesse võtta.

Planeeritava hoone maa-aluse korruse projekteerimisel tuleb täpsustada ala hüdrogeoloogilisi tingimusi. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ala hüdrogeoloogilistest tingimustest ning järgida seaduste ja standardite nõudeid.

Planeeringualale ulatub Emajõe kalda ehituskeeluvöönd, mis üldplaneeringuga on vähendatud viiele meetrile põhikaardile kantud veepiirist ning veekaitsevöönd, mis on 10 m veepiirist. Ligikaudu poolele planeeringualast ulatub Emajõe kalda 100 m piiranguvöönd. Kalda ehituskeeluvööndis tuleb arvestada looduskaitsealade esitatud nõuetega ning veekaitsevööndis veeseaduses esitatud nõuetega.

Kuna täpsemalt ei ole planeeringulaheduses jõe osas nimetatud terrassi, astmestiku vms lahendusi kirjeldatud, tuleb võimalike objekte hinnata nende projekteerimisel järgmistes etappides. Ehitusprojekti koostamisel tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise (KMH) läbiviimise vajadust, mille käigus tuleb hinnata võimalikku mõju Emajõe veevoolule, veekvaliteedile, elustikule jne.

### **2.10. Muinsuskaitse tingimused**

Planeeringuala asub osaliselt Poe tänava ja Kүүni tänava poolsel alal Tartu muinsuskaitsealal (mälestise reg nr 27006) ning kogu ülejäänud planeeringuala ulatuses muinsuskaitseala kaitsevööndis. Suurem osa planeeringualast asub mälestise Tartu linnakindlustused (reg nr 6884) alal. Planeeringuala kagupiiril asub ehitismälestis Tartu Turuhoone, 1939. a (reg nr 6995), mille 50 m laiune kaitsevöönd ulatub planeeringuala kaguosale.

Detailplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustega on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud. Vanemuise tn 1 kultuurikeskuse kõrguse kohta on detailplaneeringuga tehtud ettepanek järgida Vabaduse puistee äärsel osal Riia tn 1 kaubamaja kõrgust (abs kõrgus 58.14). Muinsuskaitse eritingimustes oli hoone kõrgus määratud Poe tn 10 maja järgi (abs kõrgus 54.21), kuid muinsuskaitsealal on ka mõnevõrra kõrgemaid maju. Vastavalt Tartu muinsuskaitseala kaitsekorrale on muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki tänavaid, Emajõelt ja selle kaldalt. Uue ehitise püstitamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, võrreldes muinsuskaitsealaga. Piki tänavaid avanevaid vaateid sulgeda ei lubata. Kultuurikeskuse kõrguse tõstmine ei sulge vaateid muinsuskaitsealale piki tänavaid, Emajõelt ja selle kaldal asuvas vaatesektoris. Muinsuskaitseala äärmiste majade ja kultuurikeskuse vahele jääb rohkem kui 70 m laiune kõrgete puudega haljastatud ala. Lisanduv kõrgus on alla 3 m, mis on vähem kui üks eluhoone korrus. Eelnevast tulenevalt ei saa pidada kavandatavat kõrgust järsuks üleminekuks võrreldes muinsuskaitseala hoonestusega.

Planeeritud hoone nurk jääb u 10 m ulatuses ehitismälestise Tartu turuhoone (reg nr 6995) kaitsevööndisse. Mälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, kinnismälestise vaadeldavus ja mälestisele avanevate algupäraste vaadete säilimine. Sobiva ja toetava keskkonna loob kvaliteetne arhitektuur. Hoone, mille kõrgust soovitakse järgida (Riia tn 1 kaubamaja), asub mälestisele lähemal kui planeeritud kultuurikeskus ja on aastate eest lubatud ehitada kõrgemaks selle praegusest kõrgusest (abs kõrguseni 63.20). Mälestise kaitsevööndisse jääb ainult 10 m kaitsevööndi viiekümnest meetrist. Hoone kõrguse muutmine mälestise vaadeldavust ei mõjuta. Algupärased vaated hävisid II maailmasõjas, enne seda oli kultuurikeskuse ala hoonestatud, turuhoone pool asusid peamiselt kolmekorruselised hooned, sh kõrge torniga tuletõrjedepoo.

Edaspidiseks on muinsuskaitse eritingimustes välja toodud järgnevad arheoloogia alased nõuded:

- Ajaloolise Kauba tänava ja Uueturu tänava vahelisel alal (vaata Joonis 64 leppemärk: hoonestusala) praeguste teadmiste kohaselt kesk- ja uusaegseid linnakindlustuste säilitamis- ja eksponeerimisväärtusega elemente tõenäoliselt ei ole. Samas asub alal keskaegse ja varauusaegse Tartu eeslinnale iseloomulik arheoloogiline kultuurkiht, mistõttu on vaja enne ehitust läbi viia arheoloogilised uuringud;
- Ehitamisel ei ole lubatud lammutada ehitismälestise Tartu linnakindlustused kivimüüre ega selle muid osi – linnakindlustuste ulatus täpsustatakse arheoloogiliste uuringute käigus.
- Arheoloogiline uuring tuleb jagada etappideks. Enne detailplaneeringu kehtestamist või enne hoone täpsema asukoha selgumist tuleb projekteerimise ajal teostada eeluuring, millega selgitatakse välja säilinud linnakindlustuste elemendid. Eeluuringu tulemuste põhjal on võimalik hinnata ka edasiste arheoloogiliste kaevamiste mahtu ja kihtide uuringuks kuluvat aega. Arheoloogiliste eeluuringute teostamise aeg lepitakse kokku Tartu linnavalitsuse ja muinsuskaitseametiga.

### 2.11. Leevendavad meetmed ja edasised soovitud planeeringulahenduse täiendamiseks/projekteerimiseks

Detailplaneeringuga samaaegselt teostatava keskkonnamõju strateegilise hindamise (lühendatult KSH, koostaja Roheplaan OÜ, juhtekspert Riin Kutsar) käigus on välja töötatud rida planeeringus ning edasisel projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel rakendatavaid meetmeid, mis leevendaksid planeeringu elluviimisest tulenevaid võimalikke negatiivseid mõjusid ning võimendaksid positiivseid mõjusid. Leevendavad meetmed ning nendega arvestamine on näidatud järgnevas tabelis.

Tabel 1. Leevendavad meetmed.

Jrk nr	Ettepanekud ja soovitud	Ettepanekuga arvestamine
	<b><u>Leevendavad meetmed</u></b>	
1.	Edaspidisel planeerimisel ja projekteerimisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktselt haljastuse säilitamist uue haljastatud alade rajamisele, seega tuleks säilitada olemasolevaid rohealasid maksimaalses ulatuses ning rohealadele, nt jõe äärsel haljasala osas, mitte ette näha täiendavaid mahukaid ehitisi või rajatisi.	Arvestatud.
2.	Planeeringulahenduses ette nähtud pargi pindala vähenemist tuleb kompenseerida olemasolevate kõvakatttega alade vähendamisega piirkonnas, pargi kui ökosüsteemi toimimise olulise parandamise ning ka mitmesuguste rohelahenduste kasutamise ja hoone projekteerimisel. Planeeringualal säilival ja loodavatel rohealadel tuleb tagada elurikas haljasala.	Arvestatakse edasisel planeerimisel ja projekteerimisel.
3.	Ettepanek on vähendada kõvakatte pindala osaliselt Turuhoone parkla, Kaubamaja parkla ning Vabaduse puiestee sõiduradade, parkimisplatsi ja kõnnitee arvelt.	Arvestatakse edasisel planeerimisel ja projekteerimisel.
4.	Kuna täpsemalt ei ole planeeringulahenduses jõe osas nimetatud terrassi, astmestik vms lahendusi kirjeldatud, tuleb võimalike objekte hinnata nende projekteerimisel järgmistes etappides. Ehitusprojekti koostamisel tuleb kaaluda KMH läbiviimise vajadust, mille käigus tuleb hinnata võimalikku mõju Emajõe veevoolule, veekvaliteedile, elustikule jne.	Arvestatud.
5.	Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagab vibratsiooni väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.	Arvestatud.



<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitused</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
	<b><u>Ettepanekud planeeringulahenduse täiendamiseks või täpsustamiseks</u></b>	
	<b><i>Mõju sotsiaalsetele vajadustele</i></b>	
6.	Täpsustada planeeringut, kas ja kuhu on noortele suunatud väliruum kavandatud. Arvestades ootustega, mida erinevad alad planeeringualal peaksid täitma (nt vaikne pargiala, lastele suunatud pargiala, esindusväljak, kunstitelg kohvikutega jms), on noortele sobivaks alaks jõeäärne ala.	Arvestatakse projekteerimisel.
	<b><i>Mõju liikuvusele</i></b>	
7.	Detailplaneeringu joonisel näidata Vabaduse puiestee põhimõttelist ruumijaotust, et avalikkusel oleks võimalik aru saada ja kaasa rääkida puiestee ümberkujundamises detailplaneeringu protsessi raames.	Arvestatakse edasisel planeerimisel.
8.	Soovitav on märkida joonisele Vabaduse puiestee ülekäigurajad, kuna üldises jalakäijate-ratturite-mootorsõidukite jagatud alas ei ole piisavalt selge, kus asuvad seletuskirja kohased jagatud ruumi põhimõttel rakenduvad ülekäigukohad. Samuti lisab see visuaalselt selgust, kuidas planeeringuala teljed ruumiliselt Kүүni tänava, pargi ja jõekalda seovad.	Osaliselt arvestatud, täiendatakse edasisel planeerimisel.
9.	Kõrvaldada seletuskirja ja joonise vastuolu: seletuskirja põhjal jääb Vabaduse puiesteele ka autoliiklus kahe sõidurajana, kus ruum eeldatavalt siiski ei ole jagatud – st kogu autotee ulatuses jalakäija ja ratturi eesõigusega.	Arvestatud.
10.	Rattaradade ja kõnniteede paigutamisel arvestada, et jalakäijale tekiks meeldiv liikumis- ja viibimiskeskond. Eelistatud on liiklejate paigutamine nii liikumiskiiruse kui tundlikkuse järgi – autotee kõrval rattarada, rattaraja kõrval kõnnitee.	Arvestatakse projekteerimisel.
11.	Täiendavalt analüüsida, kas autoliiklusele suunatud Uueturu tn rambi ja rambi ümbersõidu markeerimine jalakäijate, ratturite ja mootorsõidukite jagatud alana on otstarbekas.	Arvestatud.
12.	Anda konkreetsemad tänavaruumi kavandamise põhimõtted (eelistatult iga tänava kohta ka eraldi, kuna tänavate iseloom erineb).	Arvestatakse edasisel planeerimisel ja projekteerimisel.
13.	Täpsustada planeeringut, kas ja kuidas toimub planeeringualal rattaringluse ja tõukerataste parkimine.	Arvestatud.



<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitused</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
	<b>Mõju bioloogilisele mitmekesisusele</b>	
14.	Detailplaneeringu lahendusest ei selgu hetkel kui suures ulatuses on kavas planeeringualal säilitada haljas- ja/või rohealad ning millises ulatuses toimub nii olemasolevate kui tekkivate kõvakattega alade kompenseerimine. KSH teeb ettepaneku planeeringulahendust selles osas täpsustada.	Arvestatakse edasisel planeerimisel.
	<b>Mõju rohevõrgustikule</b>	
15.	Säilitatava pargi ja jõeäärse vahelisel alal on Vabaduse puiestee osas ette nähtud bussipaviljon ja peatumisalad, mis ei kitsenda olemasolevat Vabaduse puiestee osa ning ei soodusta ökoloogilise koridori ja rohealade sidusust. Teeme ettepaneku Vabaduse puiestee antud lõigus sõidutee osakaalu vähendada ja luua haljassaared tagamaks ökoloogiliselt sidus koridor Emajõe ja Barclay pargi vahelisel alal.	Osaliselt arvestatud. Arvestatakse täiendavalt projekteerimisel.
16.	Uueturu tn Kүүni tn–Vabaduse pst lõigus lisada võimalusel täiendavaid haljastuslahendusi (näiteks kujundada ala roheliste taskuparkide ja haljassaartega) ning tagada seeläbi Emajõe rohekoridori sidusus Uueturu pargiga.	Arvestatakse edasisel planeerimisel ja projekteerimisel.
	<b>Mõju kultuuripärandile</b>	
17.	Tuua planeeringu seletuskirjas välja, et võimalusel eksponeeritakse allesjääval pargi alal varasemate ehitiste müüre/osi.	Arvestatud.
	<b>Soovitused</b>	
	<b>Müra ja vibratsioon</b>	
18.	Kultuurikeskuse hoonele kavandatavate tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid ning võimalusel vältida seadmete paigutust lähimate eluhoonete poolsele küljele ja/või rakendada müra levikut tõkestavaid meetmeid seadme asukohas. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimaliku kaugemale. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalne müraekraan või mürasummutuskast.	Arvestatud.
	<b>Mõju sotsiaalsetele vajadustele</b>	
19.	Pöörata Uueturu tn Kүүni tn–Vabaduse pst lõigus tähelepanu täiendavale haljastuslahendustele, et kujundada inimõõtmelisem ruum.	Arvestatud.
20.	Ettepanek pargi täpsemal kavandamisel arvestada vaiksema ala säilitamise vajadusega Kүүni tn poolses osas, võimalusel luua pargis täiendavaid vaiksaid alasid. Vaiksemas alas on soovitatav luua ka sobiv puhketaristu – eelkõige pingid ning võimalikud muud puhkeotstarbelised rajatised, mille tegevused toetavad vaiksa ala toimimist. Kliimamuutuste ja easõbraliku (imikud, eakad) linnaplaneerimise valguses on soovitatav paigutada pingid ka poolvarjulisse/varjulisse kohta, et pakkuda kuumalainete ajal varju.	Arvestatakse projekteerimisel.
21.	Arvestada jõeäärse ala kavandamisel, sh turuväljaku esise ala lahendamisel, turuhoone kui maamärgi vaadeldavusega jalakäijatele kavandatud ruumis	Arvestatakse projekteerimisel.

<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitused</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
22.	Vabaduse puiesteel pöörata tähelepanu nii täiendavale haljastusele kui tänavamööblile jms ruumilahendustele, mis muudavad ruumi jalakäijasobralikumaks ja inimõõtmelisemaks.	Arvestatakse projekteerimisel.
	<b>Mõju liikuvusele</b>	
23.	Võimalusel mitte kavandada lahendust, kus kõnnitee ja seega ka valdav osa tänavamööblist (st loodavast viibimise ruumist) asub autotee ja rattaraja vahel.	Arvestatakse projekteerimisel.
24.	Kuna parki läbiva kavandatava Kauba tänava kui mängutänava kasutajateks on suuresti lapsed, on vajalik tagada Kauba tänava suubumisel Vabaduse puiesteele nii laste kui ka teiste liiklejate ohutus. Eelistatud on lahendus, kus mängutänav suubub Vabaduse puiesteele jõudes kõnniteele, mitte rattarajale. Kauba tn otsas on võimalik rakendada ka muid meetmeid (nt hekk, piire vms).	Arvestatakse projekteerimisel.
25.	Uueturu tn täpsemal kavandamisel analüüsida rambiga seonduvat liiklust (nt kas on vajalik ümber rambi liiklus) ning ruumijaotust; rambist loobumise korral kaaluda lisahaljastuse loomist antud alal.	Arvestatakse edasisel planeerimisel ja projekteerimisel.
26.	Tagada vähemalt invasõidukite parkimine turuhoone ees, kus on võimalik hoonesse siseneda samal tasapinnal; invasõidukite ja lastega perede parkimiskohad teiste turuhoone sissepääsude juures.	Arvestatud.
	<b>Mõju bioloogilisele mitmekesisusele</b>	
	Detailplaneeringu elluviimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada Roheuuring (2022) analüüsis toodud soovitusi detailplaneeringuala ning Keslinna pargi rekonstrueerimise projekteerimiseks (Roheuuring 2022 alapeatükk 3), et tagada säilitatavate rohealade kvaliteet:	
27.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pargi pindala vähenemist tuleb kompenseerida olemasolevate kõvakattega alade vähendamisega piirkonnas, pargi kui ökosüsteemi toimimise olulise parandamise ning ka mitmesuguste rohelaenduste kasutamisega hoone projekteerimisel.</li> </ul>	Arvestatakse projekteerimisel.
28.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elurikkuse seisukohalt on ideaaliks puisniidulaadne maastik, kus puud ei kasva liialt tihedalt ja varjulised alad vahelduvad avatud linnaniitudega.</li> </ul>	Arvestatakse projekteerimisel.
29.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lindude liigirikkuse soodustamiseks on olulised taimestiku mitmekesisus ja struktuur, linde mitteohustavad arhitektuurid lahendused hoonel, looduslikud või tehisoõnsused puudel ja veesilmad.</li> </ul>	Arvestatakse projekteerimisel.
30.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selgrootute liigirikkust soodustavad mitmekesisem rohttaimestik, mitmekesisem hooldus (sh harvem niitmine), liigi- ja struktuurirohkem puu- ja põõsarinne, mitmekesised valgustingimused ning sobilikud pesitsus- ja varjupaigad.</li> </ul>	Arvestatakse projekteerimisel.
31.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arhitektuurilahendus peab leidma optimaalse võimaluse pargi mürakoormuse oluliseks vähendamiseks, rakendama loodust säästvamaid valguslahendusi ning looma võimalused kuumasaarte tekke ja mõjude kahandamiseks.</li> </ul>	Arvestatakse projekteerimisel.
	<b>Mõju veekeskkonnale</b>	

<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitused</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
32.	Planeeritava hoone maa-aluse korruse projekteerimisel tuleb täpsustada ala hüdrogeoloogilisi tingimusi. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ala hüdrogeoloogilistest tingimustest ning järgida seaduste ja standardite nõudeid.	Arvestatakse projekteerimisel.
33.	Sademevett on planeeritud võimalikult suures mahus immutada haljastatud katustel ja pargialadel. Kultuurikeskuse võidutöös on mitmed nimetatud lahendused kajastatud, soovitame nendest lähtuda ka edaspidisel projekteerimisel.	Arvestatakse projekteerimisel.
	<b><i>Mõju kliimamuutustele</i></b>	
34.	Mitmesuguste rohelahenduste (haljaskatused, vertikaalhaljastus, lindude pesitsemisvõimaluste parandamine jm) kasutamine hoone projekteerimisel/rajamisel saab leevendada hoonestamise negatiivseid mõjusid, mida tuleb edaspidisel projekteerimisel arvesse võtta.	Arvestatakse projekteerimisel.
	<b><i>Mõju kultuuripärandile</i></b>	
35.	Turuhoone kui ehitismälestise puhul arvestada jõeäärse ala kavandamisel, sh turuväljaku esise ala lahendamisel, turuhoone kui maamärgi vaadeldavusega jalakäijatele kavandatud ruumist.	Arvestatakse projekteerimisel.

### 2.12. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringut võib ellu viia etapiviisiliselt projekteeritavate objektide kaupa.

Planeeritud ehitusõiguse realiseerib ja rahastab krundi omanik ja/või valdaja. Hoone(te) projektid tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.



### **3. Joonised (esitatud eraldi failidena)**

1. Situatsiooniskeem
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
3. Olemasolev olukord
4. Eskiislahendus

