



TARTU LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Nr 74

19. oktoober 1995.a.

Tartu vanalinna regenereerimisprojekti
ja kesklinna osaüldplaneeringu
korrekture kehtestamine

Aluseks võtnud Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 ja
ära kuulanud linnaplaneerimise osakonna juhataja hr. Udo Viilukase
ettekande ja elukeskkonnakomisjoni aseesimehe hr. Ain Raitviiru
kaasettekande, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tartu vanalinna regenereerimisprojekti ja kesklinna
osaüldplaneeringu korrektuur vastavalt lisale (seletuskiri,
5 joonist).*
2. Määrus jõustub 04.novembrist 1995.a.


Ants Veetõusme
Esimees

* joonised asuvad linnaplaneerimise osakonnas



4

Lisa
Tartu Linnavalikogu
määrusele nr. 74
19. oktoobrist 1995.a.

SELETUSKIRI

Tartu vanalinna regenereerimisprojekti ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuuri juurde.

I. ÜLDOSA

Koostatud Tartu vanalinna regenereerimisprojekti ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuur hõlmab Emajõe ja Toomemäe vahelist ala Kroonuaia tänavast Riia tänavani.

Käesolev osaüldplaneeringu korrektuur käsitleb hoonestusskeemi (sh. hoonete ja avalike alade funktsioone), liiklusskeemi ja ajalooliste kinnistute plaani.

Tehniliste võrkude (vesi-kanal, soojus, elekter, side) planeeringut ei käsitleta, kuna selle põhimõtteid antud korrektuur ei muuda.

Tartu kesklinna detailplaneering koostati 1969.a. RPI-s EESTI PROJEKT, autor Raul-Levroit Kivi. Detailplaneering jäi kinnitamata, kuid selle üks variant lülitati lahendusena 1974./76. koostatud ja kinnitatud Tartu generaalplaani koosseisu (RPI EESTI PROJEKT, autorid M.Meelak, M.Port, Raal Kivi).

Tartu kesklinna ala hõlmab ka 1978.a. kinnitatud Tartu vanalinna kaitse- ja reguleerimistsooni regenereerimisprojekti (VRV, autor Raul-Levroit Kivi).

Eelnimetatud projektide kinnitamisest möödunud aja jooksul on toimunud mitmeid konverentse, diskussioone ajakirjanduse veergudel ja arhitektuurikonkursse, mis on toonud sisse muudatusi ja täienduse varem esitatud seisukohtadesse.

Ka 1986.aastal koostatud Tartu linna transpordiskeem käsitles kesklinna piirkonda ning tegi vajalikke korrektiive.

Tartu kesklinna kui linna tsentrumi, sh. osa vanalinna arengusuundi käsitleti TRÜ Linnalabori korraldatud rahvusvahelisel seminaril "Gorod. Zentrirovaniye jego podsistem" 1983.aastal ja Tartu linnavalitsuse ning Arhitektide Liidu korraldatud seminaril 1986.a. Neis püstitati mitmeid uusi arengusuundi.

1984/85.aastal toimus TRÜ Humanitaarteaduste maja konkurss Lossi tänavale, millega planeeringuliselt hõlmati ka kogu raekoja-tagust ala. Selle konkursi tulemuste diskussioonides kristalliseerus seisukoht, et Pirogovi ausamba ümbrus tuleb säilitada haljasalana, säilitada tänaseks

kujunenud iseloomulik vaade Toomemäele ja Tähetornile. Vanalinna regenereerimisprojektiis oli aga ette nähtud perimeetraalse hoonestuse taastamine.

Aastatel 1979-86 ilmus ajalehes "Edasi" ka rida artikleid Tartu kesklinna hoonestusprintsipiide kohta (näiteks: Augud kesklinna hoonestuses, Tartu miljööväärtusest, Tartu ehitusväärtustest jt.).

1990.a. koostati RUPI EESTI EHTUSMÄLESTISED eritingimustest lähtuvalt RPI-s EESTI MAAEHITUSPROJEKT TRÜ Botaanikaiaia laiendamise projekt, mis hõlmas Laia-Emajõe-Kroonuaia ja Jakobi tänava vahelisi kvartaleid.

Lähtuvalt vanalinna regenereerimisprojektiist viidi läbi nn. Karu platsi e. Kүүtri-Kompanii-Rүүtli kvartali hoonestuskonkurss 1992.a.

1990.a. korraldati arhitektuurikonkurss Tartu kesklinna hotellile, millega hõlmati Ülikooli-Vanemuise-Kitsa-Struwe tänavatega määratletud ala, aga lähiplaneeringuga käsitleti ka naaberkvartaleid - Vanemuise-esine nõlv terrassparklaks ja hotelli sissesõiduks, Ülikooli-Riia-Kүүni-Vanemuise tänavate vahelise kvartali hoonestusprintsipi.

1992.a. koostas linnavalitsuse tellimusel AS ARC PROJEKT (arhitekt U.Tiirmaa) Vabaduse puiestee - Riia tänava - Ülikooli tänava ja Poe tänavatega piiratud ala hoonestamiseks arhitektuurajaloolised eritingimused, millega on ette nähtud säilitada keskpark, taastada kaubahoovi välisvorm, hoonestada nn. endine bensiinijaama kvartal, perspektiivis taastada osaliselt tänava-äärne hoonestus ka Vanemuise-Kүүni-Riia-Ülikooli tänavate vahelises kvartalis ning säilitada Promenaadi tänava motiivi niivõrd, kuivõrd see on võimalik.

Käesoleva planeeringu korrektuuriga pүүutaksegi eelnimetatud seisukohad kokku võtta ja Riia-Vabaduse-Kroonuaia-Jakobi-Ülikooli (mõlemad küljed) tänavatega piirneval alal sisse viia.

II. PLANEERINGUPRINTSIIBID

Käesolev korrektuur puudutab hoonestusskeemi (funktsionaalset tsoneerimist), sh. ka haljastute paiknemist Tartu kesklinnas Riia-Vabaduse-Kroonuaia-Jakobi-Lossi-Ülikooli tänavatega hõlmatud alal, mis osaliselt täidab ülelinnalise kaubandus-teenindus- ja administratiivkeskuse, osaliselt aga ülikooliga ja elamispinnaga seotud funktsioone. Suur osa nimetatud alast paikneb Tartu vanalinna kaitse- ning reguleerimistsoonis, mistõttu planeering on kooskõlastatud Riiklikus Muinsuskaitseametis.

Et planeeritav ala on teatavas ulatuses looduskaitsealuse Toomemäe pargi territooriumil ja tema piiranguvõndis, siis on planeering kooskõlastatud ka keskkonnakaitse riiklikus organis.

Planeering ei muuda põhimõtteliselt funktsionaalset tsoneeringut ega ka tehniliste võrkude üldplaani ning transpordiskeemi.

Planeeringuga täpsustub hoonestusstruktuur ja sellega liituvalt ka liikluskorraldus ja parkimisvõimalused.



16

Olulisimad muudatused võrreldes linna generaalplaaniga puudutavad nn. keskväljaku piirkonda, s.o. Poe ja Riia tänavate vahelist ala ja võrreldes vanalinna regenereerimisprojektiga Lossi-Ülikooli tänavate nurga-ala ning Jakobi-Laia-Emajõe-Kroonuaia tänavate vahelist alal.

On loobutud homogeensetest paralleelselt kulgevatest massiividest Ülikooli tänava ja Vabaduse tänava vahel, millega tekitati Tartusse ebamastaapsed horisontaalulatused - massiivne hoonemaht mattis täielikult keskpargi ja likvideeris traditsioonilised tänavaruumid: Kүүni ja Promenaadi.

Käesolevas lahenduses paikneb nimetatud alal hoonestus ja haljastus male-laua printsiibil.

Vanalinna kvartalite siseõued heakorrastatakse ja haljastatakse.

Emajõe kallas korrastatakse kogu ulatuses, võetakse maha kuivanud puud, istutatakse uued hõberemmelgad. Lõigus Kroonuaia-Lai tn. nähakse jõe kaldale ette kogu ulatuses tehiskaldakindlustus. Samas piirkonnas säilitatakse paadisadama asukoht, kuid juba uue kujundusega.

Emajõe aktiivsemaks lülitamiseks linna igapäeva ellu näha ette mitmesuguseid kalda- ja jõerajatisi: Vabaduse sillapea juurde randumissild statsionaarsele laev-kohvikule (restoranile), jõetrammi randumissild ja jõepealne TANTSUPAVILJON-KÕLAKODA Kreuzwaldi ausamba juurde jõe äärde, paadi/jahisadam ja jõetrammi randumissild turuhoone kaldapealse äärde. Kõigi eelnimetatud rajatiste korral sõltumata nende omandivormist peab olema tagatud linnaelanike takistamatu liikumine piki jõekallast.

Linna reoveepuhasti ja peakollektori valmimise järel likvideeritakse kanalisatsiooni sisselase Emajõkke.

Peamine rõhk linnalise keskuse kaubandus-teenindusfunktsioonide paigutamiseks on antud Vanemuise-Kүүni-Riia tänava ja Vabaduse pst. kvartalile, kuhu nähakse ette 4-korruselise polüfunktsionaalne hoonetekompleks, milles on koht ka parkimismajale. Majandussõidud ja parkimismajja pääs on Vabaduse puiesteelt, elanikele on orienteeritud Vanemuise, Kүүni ja Riia tänava frondid. Hoonetekompleks omab passaažilaadse sisestruktuuri, sisaldab kauplusi, teenidusasutusi, toitlustusettevõtteid, bürooruume ja kõrgematel korrustel ka kortereid. Riia tänava fassaadiga tuleb liita bussiootekohad. Nimetatud rajatis nii nagu ka kaubahalli kõrval oleva krundi hoonestamine on esimese ehitusjärjekorra ülesanne.

Teises ehitusjärjekorras nähakse ette Tartu ühe ajaloolise ilmestaja - kaubahoovi ehitus, mille välisvormi stiliseering lähtuks endisaegselt samal kohal paiknenud kaubahoovist. Selle hoonega nähakse mitmefunktsioonilise ärihoone rajamist Kүүni tänava ääres 2-korruselisena, Vabaduse pst. ääres 3-korruselisena. Hoone sisehoovi-majandusõue ja parklasse pääseb Vabaduse puiesteelt.

Raekoja-tagusel Toomemäe nõlval on käesolevas planeeringus loobutud perimeetralse hoonestuse taastamisest. Hoone Ülikooli tn.14 lõpeb praegu tulemüüriaga, sest kunagi selle kõrval asunud hoone on hävinud. Sellele kohale on planeeringu järgi ette nähtud hoone, mis arhitektuurselt lõpetaks hoonete ansambli. Planeeritav hoone ulatuks maksimaalselt praegu olemasoleva ja perspektiivis säiluva jalakäijate teeni.



Lossi tänava äärde on planeeritud tänavaruumi taastamiseks kaks hoonet, mis aga ei tungi liialt peale Pirogovi ausamba ümbruse kujundusele ega ka Toomemäe nõlva ja selle allosa haljastule. Säilib jalakäijate diagonaalsuund, nõlvaku rekreatiivne funktsioon ja vaated Toomemäe nõlvale ja Tähetornile.

Võrreldes regenereerimisprojektiga on vanalinnas ette nähtud tunduvalt enam säilitatavaid ja restaureeritavaid hooneid, on muudetud uushoonestuse konfiguratsioone.

Kroonuaia-Jakobi-Laia-Emajõe vaheline planeering vastab EMP-s koostatud planeeringule, millega nähakse ette ülikooli botaanikaaija laienemise võimalus ja Kroonuaia kooli kõrval säilinud bastioni muldkeha vabastamine hoonestusest ning tema eksponeerimine botaanikaaias.

Käesolevas planeeringus arvestatud võimalust ei saa tänaseid seadusi silmas pidades näha otseselt olemasoleva hoonete haldamisele piiranguid seadvalt vaid ainult uushoonestamisel arvestatavat. On lubatav olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimine ja remont. Ei ole ette nähtud sinna aga uushoonestust.

Uushoonestuse korruselisus ja provisoorne funktsioon selgub joonise eksplikatsioonist (joonis nr. 1 ja nr. 2).

Planeeringule on lisatud ajalooliste kinnistute plaan, esitatud tagastatud kinnistud ja ettepanekud kruntimiseks.

Planeeringu kesklinna liikluskorralduse osas on näidatud ka jalakäijate tsoonid, juurdesõidutänavad ja läbiva liiklusega tänavad.

Liikluskorralduslikult on ettepanek Rüütli tänava katmine kivisillutisega ühes tasapinnas nii, et võrreldes ristuvate tänavate tänavatasapind oleks kõrgem. See sunniks autosid pidurdama ja looks jalakäijate tänavale soodsamad tingimused.

Bussiliiklus on korraldatud mööda Laia ja Kroonuaia tänavat ning Vabaduse puisteed.

Kogu kesklinna piirkond kuulub tasuta parkimise alasse. Eraldi liikluskord on kehtestatud Rüütli tänaval, Raekoja platsil ja Kүүtri tänava Ülikooli ja Rүүtli tänava vahelisel lõigul (nn. jalakäijate, jalgratturite tsoon), kus päevasel ajal (kl. 10-18) on üksikutest kohtadest lubatud ainult tasuta sissesõit, kuid on keelatud parkimine.

Kogu kesklinna parkimiskord reguleeritakse Tartu Linnavalitsuse korraldustega parkimisseaduse alusel.

Kesklinna liikluskorralduse väljatöötamisel on aluseks olnud liikluse intensiivsuse uuringud tänavate lõikes. Koormused on toodud liikluskorralduse lisas 2, mõõtühikuteks on redutseeritud autot tunnis.

