



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

08.12.2022 nr 84

#### **Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine**

#### **Kavandatav tegevus**

Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatatakse eesmärgiga kaasajastada planeeringuala kvaliteetseks ja inimsõbralikuks avalikuks ruumiks, hoonestada Vanemuise tn 1 ala kultuurikeskusega, rekonstrueerida Vabaduse pst, Uueturu, Poe ja Küüni tänav ja leida terviklahendus koos Emajõe-äärse rohealaga.

Kultuurikeskuse ja seda ümbritseva väliruumi arendamisel on muuhulgas eesmärk arvestada keskkonnasäästlikkuse ja energiatõhususe põhimõtetega nii hoone ehitamisel kui ka igapäevasel kasutamisel. Parima võimaliku, keskkonnasõbraliku ja miljösse sobiva linnaruumilise terviklahenduse leidmiseks ja kõrgeima arhitektuurikvaliteedi tagamiseks tuleb läbi viia rahvusvaheline arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringuga planeeritav 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.

Tartu südalinna rajatav kultuurikeskus:

- \* Loob kaasaegsed tingimused Tartu Kunstimuuseumile, et eksponeerida kogudes peituvaid Eesti kunsti tippteoseid ning võõrustada maailmatasemel külaliskülalisi Lõuna-Eestis, mille väljapanekuks pole praegu sobivaid tingimusi.
- \* Loob kaasaegsed ja mitmekülgsed võimalused Tartu Linnaraamatukogule tuua kirjandus ja lugemine igale inimesele käeulatusse ning edendada huviharidust, elukestvat õpet ja seltsitegevust.
- \* Suurendab märkimisväärselt kultuurist osasaajate hulka, sest meelitab kunstimuuseumisse hinnanguliselt 6-10 ning raamatukokku 2 korda rohkem külastajaid.
- \* Toob Tartusse rohkem sündmusi, sest multifunktsionaalses saalis saab korraldada kontserte, etendusi ja konverentse.
- \* Toob uusi töökohti ning sobivaid võimalusi hoone funktsioone toetava ettevõtluse tekkeks.

Kultuurikeskusesse kavandatakse ruumid raamatukogule, kunstimuuseumile, sündmusruumid (multifunktsionaalne saal kontsertide, etenduste jms jaoks), kultuuri toetavale ettevõtlusele, sealhulgas kohvik-restoran. Prognoositav keskuse külastuste arv on aastas 800 000 (3500 - 4000 igapäevast külastust raamatukogus, 400 - 600 kunstimuuseumis, 300 - 500 sündmusruumides). Uudne kontseptsioon loob koha, kus saab oma töist ja vaba aega veeta moel, mis ei eelda alati külaliselt hoones 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, võimalus ka linna tegevuste kohta infot saada (näiteks planeeringute avalikustamine jm kaasamine).

### **Olemasolev olukord ja mõjuala seosed**

Planeeringuala suurusega ligikaudu 4,6 ha asub Kesklinna linnaosas Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27006) kaitsevööndis ja osaliselt vanalinna muinsuskaitsealal. Planeeringualale ulatub ehitismälestis Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18. saj (reg nr 6884), ala piirneb ehitismälestisega Tartu turuhoone (reg nr 6995).

Planeeringuala hõlmab krunte Vanemuise tn 1 (üldkasutatav maa), Poe tänav T1 (transpordimaa), Uueturu tänav T1 (transpordimaa), Vabaduse pst 1a (transpordimaa), osaliselt Vabaduse pst 1c (üldkasutatav maa), Küüni tänav T1 (transpordimaa) ja Vabaduse puiestee T1 (transpordimaa). Planeeringualal asub ühe- ja kaherealiste pärna-alleedega park selles paikneva mänguväljakuga. Lisaks on Emajõe kaldale rajatud kolm väikesemahulist kohvikuhoonet ning Küüni tänava ääres asuvad R-kiosk ja avalik tualett.

Planeeringuala piirneb hoonestatud kvartalitega Poe, Küüni ja Uueturu tänava ääres. Hoonestusest asuvad ida ja kagu suunas turuhoone (ehitisregistri andmetel ehitisealune pind 1858 m<sup>2</sup>, kõrgus 15,6 m) ja kaubamaja (8269 m<sup>2</sup>, 4 korrust, 22,6 m), lõuna ja edela suunas äri- ja eluhooned ((büroohoone: 2029,4 m<sup>2</sup>, 4 korrust, 15,3 m), kaubahall (2482,5 m<sup>2</sup>, 4 korrust, 13 m), korterelamu-ärihoone (1242 m<sup>2</sup>, 5 korrust, 16,8 m)) ja Barclay plats, loode suunas äri- ja eluhooned ((korterelamu-ärihoone (529 m<sup>2</sup>, 4 korrust), korterelamu-apteek (592 m<sup>2</sup>, 5 korrust, 18,5 m), korterelamu (1949 m<sup>2</sup>, 4 korrust, 20 m)).

### **Tartu linna üldplaneering**

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, toetava otstarbena kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga teenindus- ja toitlustushoonete maa-ala. Vabaduse pst 1a ja Uueturu tänav T1 kruntide juhtotstarve on parkimisehitise maa-ala, Vabaduse puiestee T1 ja Poe tänav T1 juhtotstarve tee- ja tänava maa-ala, Küüni tänav T1 juhtotstarve jalakäija- ja rattaeelistusega tänava maa-ala, kus lubatud on asutusi ja ettevõtteid teenindava transpordi juurdepääs linna poolt määratud aegadel.

Uueturu asumis seab üldplaneering eesmärgiks kesklinna toimimist tugevalt kujundava dominandi - kultuurikeskuse ehitamise olemasolevale rohealale. Vähemalt pool pargist (Vanemuise tn 1) peab säilima rohealana ja tuleb rekonstrueerida koos hoone kavandamisega terviklikuks avalikuks ruumiks. Vabaduse pst tuleb rekonstrueerida terviklahendustena koos Emajõe-äärse rohealaga, kujundades inimestele mugava avaliku linnaruumi, muuhulgas esindusüritusteks. Kultuurikeskuse hoone projekteerimise eelduseks on arhitektuurivõistluse läbiviimise kaalumise parima terviklahenduse leidmiseks. Lubatud korruselisus on 2-4.

Ühiskondlike hoonete maal on hoone kasutuse olemuse tõttu tähtis pöörata suuremat tähelepanu ka välialadele. Välialad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid mõnusat väljas viibimist (liikumist, istumist, ootamist, puhkamist, kogunemist).

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 puisteel kulgeb jalgrattateede põhivõrk.

### **Parkimine**

Detailplaneeringuala asub üldplaneeringu kohaselt linnakeskuse parkimisvööndis, mis on piirkond, kus elutegevus on palju intensiivsem ja mitmekesisem kui ülejäänud linnaalal. Tulenevalt standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" on sõiduautode parkimismatemaatika ühiskondlike ehitiste puhul 1/90, mida tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena. Tartu Linnavalitsuse 19.04.2022 protokollilise otsusega nr 24 kiideti heaks Tartu ligipääsetavuse uuring ja selle alusel loodud kaardirakendus, mille kohaselt on soovitatav Vanemuise tn 1 krundil parkimiskohti kavandada EVS 843 parkimismatemaatika 12%. Vastavalt uuringule "Tartu südalinna kultuurikeskuse parkimisvajaduse analüüs" on parkimisvajadus, lähtudes hoone mahust ja funktsionaalsusest ning piirilukorrast, käesoleva autostumise taseme juures 233 kohta, 2040. aastal 129 kohta. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoone arhitektuurist ja funktsionaalsest lahendusest, mis selgub arhitektuurivõistluse tulemusena detailplaneeringu koostamise käigus.

### **Muinsuskaitse eritingimused**

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd, tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades. Planeeringule on koostatud "Südalinna kultuurikeskuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused" (AB Artes Terrae OÜ, 2021), millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

### **Keskkonnamõju hindamine**

Planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punkti 5 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja hindama planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse infrastruktuuri ehitamist. Planeeringuga kavandatakse olemasolevale pargialale kultuurikeskust, sealhulgas soovitakse kaasajastada ümbritsevat linnaruumi.

Kultuurikeskuse rajamine loob uusi töökohti ning sobivaid võimalusi hoone funktsioone toetava ettevõtluse tekkeks. Turismi elavnemine Tartus ja Lõuna-Eestis avaldab muu hulgas positiivset mõju majandusele tervikuna ja sealhulgas valdkonnas tegutsevatele ettevõtetele. Kultuurikeskus loob uusi kvaliteetseid võimalusi inimestele kohtumisteks ja aja veetmiseks ning pakub eeldatavalt visuaalset elamust ja positiivset emotsiooni linnaruumis viibijale keskkonnaga harmoneeruva arhitektuurse terviklahenduse näol. Kokkuvõtvalt on planeeringuga kavandatud tegevuse realiseerumisel oluline positiivne mõju Tartu linna ja kogu Lõuna-Eesti ettevõtluskeskkonnale, inimeste majanduslikule olukorrale ja heaolule.

Detailplaneeringu realiseerumine eeldab kesklinnas asuva pargi pindala ja kõrghaljastuse vähendamist. Seetõttu ei saa tegevuse negatiivset mõju keskkonnale, Tartu linna kliimamuutustega kohanemise võimele ega inimeste tervisele välistada. Skepast & Puhkim OÜ koostatud KSH eelhinnangu tulemusel on vajalik alata KSH, et välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võivad olulised negatiivsed mõjud keskkonnale. Ühtlasi saab KSH käigus kaaluda võimalusi pargis olevate väärtuslike puude säilitamiseks, keskkonnamõju leevendavate meetmete väljatöötamiseks ja võimalikult väikse jalajälje jätmiseks. KSH tulemusel on võimalik planeeringu koostamisel arvestada keskkonnakaalutlustega.

Keskkonnaamet on 01.06.2022 edastatud kirjas andnud teada, et KSH algatamine on põhjendatud, lähtudes KeHJS § 31<sup>1</sup> seatud eesmärkidest. Keskkonnamõju hindajate ekspertteadmiste alusel saab eeldatavalt vältida ebasoodsat mõju niivõrd olulise objekti arendamisel. Lisaks on välja toodud, et planeeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu kooskõlastamisel väljastatud tingimusega, et Vabaduse pst 1c krundil on ehituskeeluvööndit vähendatud kuni 5 meetrini tavalisest veepiirist tootlustusasutuste ehitamiseks tingimusel, et tehispindade osakaal ei ületa 1/3 rohealast.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikule hoonele. Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4, planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Alata Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Vanemuise tn 1 krundile kultuurikeskuse rajamiseks, kogu planeeringuala kvaliteetseks ja inimsõbralikuks avalikuks ruumiks kaasajastamiseks ning Vabaduse pst, Uueturu, Poe ja Küüni tänava rekonstrueerimiseks ja terviklahenduse leidmiseks koos Emajõe-äärse rohealaga.

2. Alata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, arvestada tulemustega planeeringu koostamisel ja sätestada keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

3. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

4. Parima võimaliku, miljöösse sobiva, keskkonnasõbraliku ja nüüdisaegse linnaruumilise terviklahenduse loomiseks ja kõrgeima arhitektuurse kvaliteedi tagamiseks tuleb läbi viia kogu planeeringuala hõlmav rahvusvaheline arhitektuurivõistlus.

5. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri määrust "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, muinsuskaitse eritingimusi ja KSH tulemusi ning otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:

5.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500.

5.2. Planeering tuleb koostada arvestades arhitektuurivõistluse võidutööd ja koostöös võidutöö autoritega.

5.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus määrata järgmiselt:

5.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kultuuriasutuse maa, turu maa, kaubandus-toitlustus- ja teenindushoone maa, puhke- ja spordirajatise maa, haljasala maa, linnaväljaku maa, tee- ja tänavamaa;

5.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga.

5.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

5.5. Haljastuspõhimõtete määramisel tuleb arvestada, et vähemalt pool pargist peab säilima rohealana ja hoonestatud võib olla kuni 50% Vanemuise tn 1 krundi pindalast. Vabaduse pst 1c krundile ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada, et tehispindade osakaal ei tohi ületada 1/3 rohealast.

5.5.1. Kaaluda võimalusi alal kasvavate väärtuslike puude säilitamiseks.

5.5.2. Haljastuslahendusega tuleb tagada rohevõrgustiku elementide omavaheline sidusus (Toomemägi, Emajõgi, kaldapealsed).

5.5.3. Haljastuslahendus peab arvestama standardikohaseid nõudeid kasvutingimuste tagamiseks. Joonisel tuleb näidata säilitatavad puud koos juurestiku kaitsealaga, võimalikud haljastatavad ja kõrghaljastatavad alad. Planeeringus sätestada, et likvideeritava kõrghaljastuse osas tuleb leida projekteerimisel lahendused asendusistutuseks.

5.6. Liikluskorralduspõhimõtete määramiseks tuleb:

5.6.1. analüüsida hoonega ja seda ümbritseva avaliku ruumiga seotud erinevate liikumisviiside teket ja jaotumist, tuginedes Tartu modaaljaotuse eesmärkidele;

5.6.2. planeeringuala tänavad (Vabaduse puiestee, Poe ja Uueturu tn) kujundada atraktiivseks avalikuks ruumiks ja lisada otsesed jalakäijate liikumissuunad vanalinna ja jõe vahele;

5.6.3. autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad", mille kohaselt tuleb kesklinna parkimisvööndis parkimismatiivi rakendada suurima lubatud väärtusena. Parkimine tuleb lahendada hoone maa-aluse korruse mahus.

5.7. Planeeringus tuleb sätestada, et kaevetööd tuleb teostada arheoloogilise järelevalve all, mille käigus selgub täiendavate uuringute vajadus.

6. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Muinsuskaitseametiga ja Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.

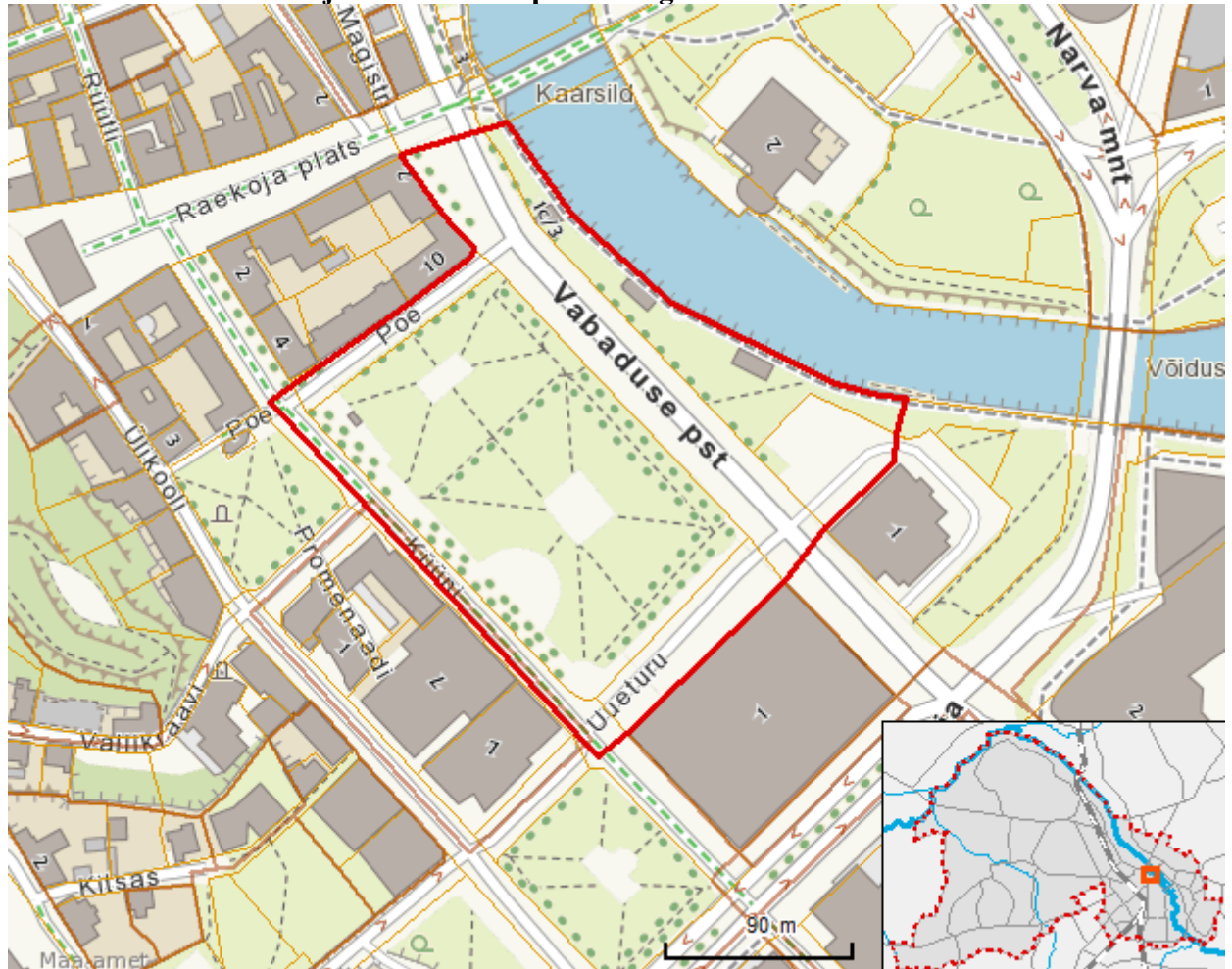
7. Otsus jõustub 9. detsembril 2022. a.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaspar Kokk

Esimees

**Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kaspar Kokk  
Esimees