

Tartu linn algatab Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala (Südalinna Kultuurikeskuse) detailplaneeringu eesmärgiga kaaluda võimalusi linnaruumi kaasajastamiseks kvaliteetseks ja inimsõbralikuks avalikuks ruumiks, sealhulgas Südalinna Kultuurikeskuse rajamiseks, Vabaduse pst ja Emajõe-äärse roheala terviklikuks lahendamiseks ning kaldapealse kujundamiseks aktiivseks turu- ja toitlustustegevusega alaks.

Südalinna kultuurikeskuse ja seda ümbritseva väliruumi arendamise eesmärgiks on muu hulgas kliimapositiivsus, sh energiasäästlik ehitus ning elurikkuse tagamine. Hoone ehitamine ja igapäevane kasutamine peab olema energiatõhus ja keskkonnasäästlik. Parima võimaliku keskkonnasõbraliku miljööse sobiva kaasaegse linnaruumilise terviklahenduse loomiseks ja kõrgeima arhitektuurse kvaliteedi tagamiseks viiakse läbi rahvusvaheline arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringuga planeeritav Tartu Südalinna 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 Tartu Südalinna Kultuurikeskus on esimesel kohal.

Südalinna kultuurikeskus:

- \* Loob kaasaegsed tingimused Tartu Kunstimuuseumile, et eksponeerida kogudes peituvaid Eesti kunsti tippteoseid, mille väljapanekuks pole praegu sobivaid tingimusi, ning võõrustada maailmatasemel külaliskunstisid Lõuna-Eestis.
- \* 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 kaks 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), rendipinnad, sh 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 või tasuliste teenuste tarbimist. Seega on külastaja profiil pigem mitmekesine: noored (kooliealised ja üliõpilased), pered, täiskasvanud igas vanuses; kohalikud, sise- ja välisturistid. 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 (nt planeeringud jm kaasamine).

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

Planeeringuala suurusega ligikaudu 4,6 ha asub Kesklinna linnaosas Emajõe kaldal, osaliselt vanalinna muinsuskaitsealal ja täielikult selle kaitsevööndis. Planeeringualale ulatub ehitismälestis *Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18.saj* (registri number 6884).

Planeeringualal asuvad ühe- ja kaherealiste pärna-alleedega park selles paikneva mänguväljakuga, Vabaduse puiestee ja Emajõe kaldaala ning ümbritsevad liiklusmaad. Ala 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). Olemasolev hoonestus on alal Emajõe kaldale rajatud kolm väikesemahulist kohvikuhoonet ning Küüni tänava äärsed R-kiosk ja WC.

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).

Planeeringuala läbib Vabaduse puiestee, kus transpordimaa laius on ligikaudu 30 meetrit, seejuures sõidutee laius ligikaudu 19 meetrit.

### **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, mis on roheala, kus kuni 50% ulatuses sellest võib kavandada ühiskondliku otstarbega hooned. 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, mis on jalakäijatele ja ratturitele mõeldud tänav ja väljak, 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, mh esindusüritusteks. Kraamituru kaldapealne kujundada aktiivseks jalakäigutsooniks koos toitlustusasutustega. Rajatakse Promenaadi väljak. Kultuurikeskuse hoone projekteerimise eelduseks on arhitektuurivõistluse läbiviimise kaalumise parima terviklahenduse leidmiseks. Maksimaalne korruselisus on 2-4.

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

Vabaduse puiestee on üldplaneeringukohaselt kohalik jaotustänav. Kohalik jaotustänav on juurdepääs, mis üldjuhul ühendab madalama hierarhiaga juurdepääse jaotusmagistraaliga, erandina ka põhimagistraaliga, 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 linnaruumi aktiivse kasutamisega hilisõhtul ja puhkepäevadel.

Ühtlasi on Vabaduse puiestee kiire ja paindlik, tulevikku suunatud ühistranspordi ala. Vabaduse puiesteel kulgeb jalgrattateede põhivõrk.

Detailplaneeringuala asub linnakeskuse parkimisvööndis, mis on piirkond, kus elutegevus on palju intensiivsem ja mitmekesisem kui ülejäänud linnaalal. Ühiskondlike ehitiste ja elamute sõidautode parkimismäär tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena.

Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

### **Läbiviidud uuringud ja koostatud tööd**

Tartu Kesklinna pargi seisundi, elurikkuse ja ökoloogilise sidususe analüüs

Nordic Botanical OÜ poolt aprillis 2022 koostatud töös on muu hulgas välja toodud, et hetkel on Südalinna Kultuurikeskuse planeeringuala ca 4,4 ha suurusest alast 2,7 ha ehk ca 60% vett mitteläbilaskvad (asfalt) või väga piiratud läbilaskvusega (kivisillutis) kõvakattega pinnad (sõiduteed, kõnniteed, parklad, hooned). Töö kokkuvõttes on sõnastatud analüüsile tuginevad üldised printsiibid, mida peaks pargi funktsioonide säilimiseks ja oluliseks parendamiseks järgima:

1. 60:40 põhimõte - olemasoleva kõvakattega pinna vähendamine ja uute kavandamine selliselt, et hoonestuse ja kõvakatete all kokku ei oleks rohkem kui 60% kogu planeeringuala pindalast. Kõvakatete vähendamiseks tuleb kaaluda nii Kaubamaja ja Keskpargi vahelise parkla pindala vähendamist, Turuhoone parkla liigendamist ning Vabaduse pst ja Küüni tänava liigendamist.
2. Vabaduse pst kui liikide liikumist takistav barjäär tuleb "lammutada" tehes tänav kitsamaks, kahandades sõiduridade arvu, rajades sõiduridade vahele põõsa-rohttaimede ribadega (vähemalt 2 m) roherajad, lisades elurikkuse "astmekive" jms.
3. "Rohejõgi" - Emajõe ja Toomemäe vahele kulub ära linnalooduse sidusust parandav rohekoridor (vt skeemi), mis samal ajal puhverdab kuumasaari ja pakub rekreatsiooni.
4. Elurikas keskkond lähteülesandena peab tingima kujunduse: pargi taimekooslused tuleb valida esmajärjekorras ökoloogiliste põhjenduste alusel (võimalikult pikal ajal aastast toitu- ja elupaiku pakkuvad, pärismaised, tingimustesse sobivad ja võimalikult vähest hooldust nõudvad, looduslikud liigid).
5. Park tuleb kavandada rindelisisena ja mõelda läbi erinevatele liikidele elupaikade pakkumise vaatepunktist - soodustada reljeefi ebatasasusi, servaalasid, ääri, inimtegevusest puutumata kohti väljaspool radasid ja platse, põõsaaluseid, vee kogunemise kohti, võimalikke pesakohti, kõdu ja lamapuitu jne.
6. Projekteerida erinevatele taimekooslusi-kasvukohti. Näiteks osaliselt sademevee koondamist madalamasse kohta, kuhu saavad koonduda niiskuslembesed liigid.
7. Sademevee käitlemisel soodustada lokaalset immutamist ja sademevee kohapealset tarbimist pargis ja hoone(te) katustel.
8. Mürareostust adresseerida nii rohelahendustega (põõsaribad) kui ka sõidukite liikumiskiiruse ja -koormuse vähendamisega Vabaduse pst. Leevendada ka Riia tn lähtuvat mürareostust Uueturu pargi põõsaribadega ning võimalusel Küüni tn taskuparkidega.
9. Kujundada valgustuslahendus säästlikkust ja loodussõbralikkust silmas pidades.

10. Avaliku ruumi kavandamisel tuleb luua erinevas skaalas kokkupuutepunkte: inimesel peab olema võimalus kasutada tegevusteks kõvakatteid ja niidetud muru, liikuda poolloodusliku koosluse sees ja vahel teistsugustel pinnakatetel (nt astmekivid, lamapuit istumiseks jne), saada harivaid kogemusi (selgitavad sildid) ning vaadelda distantsilt kohti, mis on inimese puutest väljas (puutumatud ja hooldamata oksahunnikud vms). Oluline on, et inimese kokkupuude poollinlike kooslustega oleks loomulikult moel suunatud ja juhitud, jättes samas võimalikult palju ruumi iseorganiseerumiseks. Avalikku ruumi ei tohi käsitleda muuseumina, sama kehtib ka poollinlike koosluste kohta: neid peab saama vastavalt olukordadele kasutada.

#### Südalinna kultuurikeskuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused

(AB Artes Terrae OÜ, 2021):

1. Planeeringualal on lubatud hoonestamine ajalooliselt hoonestatud aladel Kööri-Kauba-Vabaduse-Uueturu kvartalis.
2. Poe ja Kauba tänava vahele ehitamine ei ole soovitatav põhjusel, et ajalooliselt on tegemist bastionaalkindlustusvööndiga, kus on säilinud linnakindlustuse konstruksioonid. Bastionaalvööndit on nii Eesti kui Euroopa linnades laiemalt säilitatud rohevööndina ümber vanalinna. Samuti laieneb sellele alale ajaloolise vaate säilitamise nõue.
3. Ehitamine Kauba tänava koridori ja sellest Poe tänava poole on lubatud, kui arheoloogiliste uuringutega ei tuvastata säilitamiskohustusega elemente. Lubatud on ehitamine, millega ei kaasne arheoloogilise kultuurikihi lõhkumist.
4. Kui siiski planeeritakse ehitust Kauba ja Poe tänava vahelisel alal, siis tuleb lähtuda järgmistest tingimustest:
  - 4.1. Poe tänava äärde endise linnamüüri asukohas ja selle lähimas ümbruses ning endise nurgabastioni asukohas ei ole maa alla ehitamine lubatud. Lubatud on konsoolsed ehitusmahud.
  - 4.2. Ehitamisel Kauba tänava koridori ja sellest Poe tänava poole tuleb arvestada linnakindlustuse elementidega, mida tuleb projekteerimisel arvesse võtta ja tagada nende säilimine.
5. Ajaloolise Kauba tänava ja Uueturu tänava vahelisel alal praeguste teadmiste kohaselt kesk- ja uusaegseid linnakindlustuste säilitamis- ja eksponeerimisväärtusega elemente tõenäoliselt ei ole. Samas asub alal keskaegse ja varauusaegse Tartu eeslinnale iseloomulik arheoloogiline kultuurikiht, mistõttu on vaja enne ehitust läbi viia arheoloogilised uuringud.
6. Kauba tänava taastamine jalakäijate tänavana on eelistatud lahendus. Minimaalselt tuleb tänav markeerida linnaruumis ja hoone siseruumis kogu tänava ulatuses (soovituslikult vaba vaate ja läbipääsuna).
7. Ajaloolise turuplatsi ehk Vabaduse puiestee ja jõe kalda hoonestamine ei ole lubatud, v.a väikesemahulised hooned nagu praegused kolm kohvikut jõe kaldal.
8. Ehitamisel ei ole lubatud lammutada ehitismälestise Tartu linnakindlustused kivimüüre ega selle muid osi – linnakindlustuste ulatus täpsustatakse arheoloogiliste uuringute käigus.
9. 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.
10. Hoonestamisel tuleb järgida ajaloolisi ehitusjooni, kus peab asuma hoone(te) põhimahu vähemalt üks fassaad. Lubatud on suuremad ja väiksemad tagasiastet ehitusjoonest ning

konsoolsed lahendused üle ehitusjoone. Tulenevalt tänapäevasest muutunud olukorrast, on Vabaduse puiesteel lubatud hoonestada uuel kohustuslikul ehitusjoonel, mis kulgeb Poe tänava ja Vabaduse puiestee nurgamaja ning Uueturu tänava ja Vabaduse puiestee nurgamaja (kaubamaja) vahel.

11. Hoonestamisel tuleb fassaadid kavandada esinduslikud ning vältida pikkade üksluiste fassaadide tekkimist.

12. Vabaduse puiestee äärse(te) hoone(te) suurim kõrgus on määratud Vabaduse puiestee ja Poe tänava nurgamaja (Poe tn 10) kõrgusega (suhteline kõrgus ligi 20 m, absoluutne kõrgus 56.20), Küüni tänava ääres GMP keskuse (Küüni tn 5b) kõrgusega (suhteline kõrgus ligi 17 m, absoluutne kõrgus 55.60) ning lubatud on üksikute kõrgemate osade püstitamine kuni 5% ulatuses ehitisealusest pinnast. Ülejäänud ala suurim lubatud kõrgus on nimetatud kõrguste vahel vastavalt arhitektuursele sobivusele.

13. Vaatesektorisse jääv võimalik kavandatav hooneosa ehk Poe tänava ja Vabaduse puiestee nurgapealne ala peab olema raekoja torni vaate tagamiseks u 6,3 m madalam kui Vabaduse puiestee ja Poe tänava nurgamaja kõrgus.

14. Lubatud on maa-alune korrus või korrused arvestades punktides 3 ja 4 nõutuga.

15. Hoone(te) viimistlemisel tuleb kasutada muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndile kohaseid looduslikke materjale – puit, tellis, maakivi, klaas, keraamiline kiviplaad, krohv, betoon ja betoonplaad, metall, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist, lamekatus rullmaterjalist jms. Viimistlusmaterjalidest ei ole lubatud kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale jäljendavaid (plast)materjale.

16. Parkimine tuleb lahendada hoone(te) mahus maa-alus(t)el korrus(t)el. Uueturu tänava avaparklad nii kaubamaja juures kui ka turuhoone juures (krundil Vabaduse pst 1a) on soovitatav pärast kultuurikeskuse valmimist kaotada ning jätta kummassegi kohta vajadusel vaid invaparkimiskohad ja hoonete teenindamine. Juurdepääs kultuurikeskuse parklasse ja teenindusjuurdepääs autodele on soovitatav rajada Uueturu tänavalt või teise alternatiivina Poe tänavalt.

17. Tehnoseadmed ja -võrgud peavad asuma hoone(te) mahus.

18. Hoone(te) arhitektuurne lahendus on soovitatav valida arhitektuurivõistluse tulemusena. Võistluse žüriis peab olema Muinsuskaitseameti esindaja.

19. Hoone(te) projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

### Dendroloogiline hinnang

Sulev Järve poolt aastal 2018 koostatud töös "Puittaimestiku hinnang Kesklinna park (Vanemuise tn 1), Tartu" on kokkuvõtvalt välja toodud, et pargipuistu on liigivaene (kasvab 18 erinevat liiki puittaimi) keskealine heas seisundis ning perspektiivne. Pargi muudavad omapäraseks seda neljast küljest ümbritsevad ühe- ja kaherealised pärna-alleed, lisaks läbib parki mööda kunagise Kauba tänava serva üherealine pärna-allee. Nn kaubahoovi platsi ilmestavad püramiid-tammed ja mitmeharulised ginnala vahtrad, kõrvaloleval avaramal pargikvartalil kasvavad silmapaistvad halli oksastikuga okaspuud: neli torkavat kuuske ning haljastuses harva esinevad Engelmanni kuused. Väärtuslikeks ja olulisteks hinnati puud, mis on suhteliselt terved ja elujõulised ning normaalselt arenenud võraga.

Töös on tehtud ettepanekud raiuda üksikud V väärtusklassi puud ning IV väärtusklassi puud võtta jälgimisele, et need seisundi halvenemisel raiuda. Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb kindlaks määrata säilitatavate puude juurestiku kaitseala, mis tuleb juurestiku kahjustamise vältimiseks tööde teostamise ajaks piirata aiaga. Liiklemine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka käändude juurimine) ning maapinna kõrguse muutmine

(ka kasvupinnase koorimine) on juurestiku kaitsealal keelatud. Säilitatavate puude kaitsemeetmete rakendamine tuleb teha arboristi järelevalve all.

#### Tartu südalinna kultuurikeskuse parkimisvajaduse analüüs

Liikuvusagentuuri poolt aastal 2021 koostatud töö kokkuvõttes on muu hulgas toodud:

1. Rattaparkimine ei ole SÜKU puhul probleemne teema. Vähesed ruumivajadused tõttu saab rattaparkimiskohti rajada hoone ümbrusse piisavalt ja ruumi saab ka reserveerida tuleviku parkimiskohtade laiendamiseks. Rattaparkimise kohti oleks rattakasutuse tasemest lähtuvalt vaja täna 142, aastal 2040 – 463.
2. Parkimisvajadus, lähtudes hoone mahust ja funktsionaalsusest ning piirulukorrast, on käesoleva autostumise taseme juures - 233 kohta ja aastal 2040 - 129 kohta. Parkimine ei sea piire SÜKU-sse 1000 kohaga saali ega 500 kohaga elamusruumide rajamisele.
3. Parkimiskohtade kättesaadavus on piirkonnas piisav, seda arvestades ka tänase 342 koha kaotamise järel tänavatel, mis tuleks kontrollides lisada SÜKU piirulukorra nõudlusele. Tasulise tänavaparkimise vabu kohti on 800 m raadiuses tüüpiliselt saadaval minimaalselt ca 300 ja maksimaalselt ca 1000, aga vabade kohtade leidmine on tülikas. Parkismajade vabu kohti on 600 m raadiuses (7 min jalutuskäik) tüüpiliselt saadaval peaaegu 600. Parkimiskohti võimaldab ajaliselt ja mugavuselt lähemale tuua ka Tartu toimiv rattaringluse süsteem.
4. Peatumiskohad. Parkimiskohtadest mõnevõrra olulisem teema on SÜKU puhul peatumiskohtade võimalus selleks, et nii auto, takso kui bussiga saaks inimesi kohale tuua ja leiduks piisavalt lühiajalise peatumise kohti. Kohtade arv sõltub aga väga palju SÜKU täpsemast funktsionaalsusest ja mahtudest - arvu saab täpsemalt leida hilisemas planeerimisetapis.
5. Tehniline juurdepääs on SÜKU funktsionaalsusi arvestades vältimatult vajalik. See on teema, mille puhul on põhjust kaaluda maa-alust lahendust. Seda sõltuvalt kogu ala planeeringu ja hoone kontseptsioonist. Samas tuleb suundumusi ja eesmärgi arvestades käsitleda ka säästliku logistika lahendusi, mis osaliselt põhinevad kaubaratastel ja teistel tehnilistel lahendustel.
6. SÜKU maa-aluse parkla idee on probleemne tehniliselt, planeerimislikult ja ka liikuvuspoliitiliselt. Tehniliselt hakkab sellise mahuga parkla tõenäoliselt mõjutama selle peal asuva hoonestuse planeerimisvõimalusi ja ka insenertehnilisi lahendusi. Planeerimislikult muudab erakapitalil põhineva parkla rajamine ja selle peale hoonete planeerimine kogu projekti keerulisemaks ja lisab riske.
7. Liikuvuspoliitiliselt pole põhjust tänase seisuga kesklinna parkimiskohti juurde rajada. Seda näitab ka kesklinnas saada olevate parkimiskohtade analüüs. Parkimine on üks suuremaid liikumisviiside valiku mõjutajaid ja parkimiskohtade lisamine toidab autokasvatuse kasvu. Kui mingil põhjusel siiski soovitakse kesklinna parkimiskohti juurde teha, näiteks parkimiskoormuse vähendamiseks hoovides, siis on seda otstarbekas teha mujal, mitte koos SÜKU rajamisega. Puudub põhjus, miks SÜKU juurdepääs peaks autoga olema liikumisviisidest kõige mugavam.

#### Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas (Inphystech OÜ, 2022)

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 parkimisnormist 12%.

### **Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang**

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 Südalinna kultuurikeskust, sh 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 eelhindangu tulemusel on vajalik algatada KSH, kuna kavandatavate tegevustega võib kaasneda olulisi negatiivseid mõjusid keskkonnale. KSH käigus tuleb muu hulgas täpsustada erinevate nahkhiireliikide esinemine planeeringualal ning hinnata pargi olulisust nahkhiirte toitumisala ja varjupaigana. Samuti tuleb täpsustada maa-aluse korruse kavandamisel hüdroteoloogilisi tingimusi. Ühtlasi saab KSH käigus kaaluda võimalusi pargis olevate väärtuslike puude säilitamiseks ja kavandatava kultuurikeskuse võimalikult väikse ehitisealuse pinna ja keskkonnaga arvestava parima asukoha leidmiseks ning keskkonnamõju leevendavate meetmete väljatöötamiseks ja võimalikult väikse jalajälje jätmiseks. KSH tulemusel on võimalik planeeringu koostamisel arvestada keskkonnakaalutlustega ja tagada kõrgetasemelise keskkonnakaitse.

### **Keskkonnaameti seisukoht.....**

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikule hoonele. Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ning arvestades otsuses toodut.

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. Algatada Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala (Südalinna kultuurikeskuse) detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi kultuurikeskuse rajamiseks (sh maa-aluse korruse rajamiseks) ning ümbritseva linnaruumi kaasajastamiseks kvaliteetseks ja inimsõbralikuks avalikuks ruumiks.

2. Algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, tulemustega arvestada planeeringu koostamisel ning sätestada keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

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

4. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, KSH tulemusi, tehtud uuringuid, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Maa-aluse hoonestuse kavandamisel tuleb täpsustada hüdrogeoloogilisi tingimusi ja anda eksperthinnang (vajadusel uuring) võimaliku mõju hindamiseks veerežiimile ning ehitustingimuste seadmiseks.

4.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kultuuriasutuse maa, haljasala maa, linnaväljaku maa, tee- ja tänavamaa;

4.3.2. Hoonestusala, hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades läbiviidud uuringute ja koostatud töödega ning ümbritseva keskkonna ja mõjuala analüüsiga.

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

4.5. Haljastuspõhimõtete määramisel tuleb arvestada põhimõttega, et vähemalt pool pargist peab säilima rohealana ja hoonestatud võib olla kuni 50% Vanemuise tn 1 krundi pindalast.

4.5.1. Kaaluda võimalusi pargis olevate väärtuslike puude säilitamiseks ja kavandatava kultuurikeskuse võimalikult väikse ehitisealuse pinna ning keskkonnaga arvestava parima asukoha leidmiseks.

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

4.5.3. Haljastuslahendus peab arvestama standardikohaseid nõudeid kasvutingimuste tagamiseks. Joonisel tuleb näidata säilitatavad puud koos juurestiku kaitsealaga, võimalikud haljastatavad ja kõrghaljastatavad alad.



4.6. Liikluskorralduspõhimõtete määramiseks tuleb:

4.6.1. koostada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinev erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust.

4.6.2. Prognoos peab lähtuma Tartu linna energia- ja kliimakavas *Tartu energia 2030* toodud modaaljaotuse eesmärkidest ning arvestama Liikuvusagentuuri poolt koostatud tööga *Tartu südalinna kultuurikeskuse parkimisvajaduse analüüs*.

4.6.3. Lahendus peab kõrgeima prioriteedina tagama jalakäijate ja ratturite ohutuse (pöörates erilist tähelepanu laste vajadustele), liikumismugavuse ja teekondade otsesuse. Joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist.

4.6.4. Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada analüüsi tulemusi arvestades.

4.6.5. Vabaduse puistee ristlõike ja tänavaelementide laiuse määramisel tuleb lähtuda liikuvusanalüüsist ja vajadusest rekonstrueerida Vabaduse puistee terviklahendusena koos Emajõe-äärse rohealaga, kujundades inimestele mugava avaliku linnaruumi, mh esindusüritusteks ja kaldapealne aktiivseks jalakäigutsooniks ning turutegevuseks.

4.7. Planeeringus tuleb sätestada, et kaevetööd tuleb teostada arheoloogilise järelevalve all.

4.8. Parima võimaliku keskkonnasõbraliku miljõesse sobiva kaasaegse linnaruumilise terviklahenduse loomiseks ja kõrgeima arhitektuurse kvaliteedi tagamiseks tuleb läbi viia rahvusvaheline arhitektuurivõistlus.

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

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

## Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir