

Uueturu tn 1 krundi ja lähiala detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide - planeering

Seotud kultuurimälestised:

Tartu vanalinna muinsuskaitseala registrinumbriga 27006 ja muinsuskaitseala kaitsevöönd,
Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.–18. saj
ehitismälestis registrinumbriga 6884,
Tartu turuhoone, 1939. a ehitismälestis registrinumbriga 6995 kaitsevöönd

Töö nr: 23073DP1

Planeeringu koostamise korraldaja: Tartu linnavalitsus

Huvitatud isik: Tartu linn

Projekti juht, koostaja, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Sisukord

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs	5
2. Planeeringulahendus	8
2.1. Planeeringulahenduse põhjendus	8
2.2. Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus	8
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	10
2.5. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	15
2.6. Tehnovõrgud	16
2.6.1. Üldosa	16
2.6.2. Sidevarustus	17
2.6.3. Elektrivarustus	17
2.6.4. Vee- ja tuletõrjerveevarustus	17
2.6.5. Reoveekanaliseerimine	18
2.6.6. Sademevee ärajuhtimine	18
2.6.7. Soojavarustus ja jahutus	19
2.6.8. Gaasivarustus	19
2.7. Kujad	19
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	19
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	20
2.10. Muinsuskaitse tingimused	21
2.11. Leevendavad meetmed ja edasised soovitused planeeringulahenduse täiendamiseks/projekteerimiseks	21
2.12. Planeeringu elluviimine	26
3. Jooniste nimekiri (esitatud eraldi failidena)	27
1 Situatsiooniskeem	
2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	
3 Olemasolev olukord	
4 Põhijoonis	
5 Tehnovõrgud	
4. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	29



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas. Planeeringuala hõlmab Uueturu tn 1 krundi (kuni 14.09.2024 oli aadress Vanemuise tn 1), sellega piirnevaid Vabaduse puistee, Uueturu, Poe ja Kүүni tänava alasid ning Emajõe-äärset ala. Planeeringu koostamise jooksul on Vanemuise tn 1 katastriüksuse aadress muutunud – Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna 13.09.2024 otsusega nr O-24-0082 otsustati muuta Vanemuise tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 79507:026:0001) aadressi ning määrata uueks aadressiks Uueturu tn 1, mistõttu on muudetud ka planeeringu nimi: Uueturu tn 1 krundi ja lähiala detailplaneering. Planeeringu koostamise käigus on Emajõe-äärsel alal planeeringuala vähesel määral suurendatud, et kavandatud jõeäärne astmestik jääks tervikuna planeeringualale. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,5 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Uueturu tn 1 krundile kultuurikeskuse rajamiseks, kogu planeeringuala kvaliteetseks ja inimsõbralikuks avalikuks ruumiks kaasajastamiseks ning Vabaduse puistee, Uueturu, Poe ja Kүүni 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 mai 2024. a töö nr GE24040; 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;
- *Südalinna kultuurikeskuse projektala puittaimestiku hinnang*, Dendro SJ OÜ 2024. a töö;
- *Tartu linn, SüKu ja Vabaduse pst liiklusuuring*, Stratum OÜ 2024. a töö nr 2023-T153;
- 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.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvõõndi analüüs

Planeeritaval Uueturu tn 1 maaüksusel asub haljasala Kaubahoovi plats (on nimetatud ka keskpargiks). Haljasala piiravad kolmest küljest tänavad – ainult kergliiklejatele avatud Kүүni tänav edelas, autodele tupiktänavana ja parkimisplatsina toimiv Poe tänav loodes, parklana ja kaubamajja juurdepääsuna toimiv Uueturu tänav kagus ning Vabaduse puistee läbib planeeringuala kirdeosa ning jagab haljasala kaheks jättes väiksema osa jõe kaldale. Haljasalal kasvavad puud ja paiknevad suures osas jalgteed, pargipingid, lillepeenrad, WC ja kõige populaarsema atraktsioonina laste mänguväljak. Jõe äärde

Vabaduse pst 1c maaüksusele on ehitatud viimastel aastatel kolm kohvikut, samuti jääb sinna Vabaduse pst 1a maaüksusel olev parkla. Kaubahoovi platsi ei kasutata niivõrd vaba aja veetmiseks (v.a mänguväljak), vaid pigem läbikäigukohana väljaspool planeeringuala asuvate sihtkohtadeni jõudmiseks. Emajõe-äärsele alale on kohvikud ja viimasel kahel aastal suviti ajutise atraksioonina rajatud autovabaduse puiestee toonud rohkem rahvast. Varasematel aastatel on Emajõe-äärne olnud väga madala kasutusega, eriti vörreldes sõjaeelse ajaga. Emajõe ääres on praegu vaid üks ligipääs vee tasandile (jõe laevade peatuskoht).

Vabaduse puiestee on rajatud endisele turuplatsile ning kujundati pärast sõda esindustänavaks, kus vastu võtta vähemalt kaks korda aastas (mais ja novembris) toimunud paraade. Tänane 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, mis peale linnaraamatukogu ja kunstimuuseumi sisaldaks ka muid avalikke ja poolavalikke funktsioone. Kultuurikeskuse eesmärk on peale kesketele 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 kõrgkoolidega 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.

Varasemalt kavandati raamatukogu ja kunstimuuseumi 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 Uueturu 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 (Uueturu 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 tehnovõrkudega – elekter, ühisveevõrk- ja kanalisatsioon, sademeveekanalisatsioon, kaugküte ning telekommunikatsioon.

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



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Detailplaneeringuga antakse võimalus rajada Tartu südalinna kultuurikeskus Siuru, mis on oluline nii Tartu linnale kui kogu Lõuna-Eestile ning määratud riigikogu otsusega riiklikult tähtsate kultuuriehitiste pingereas esimesele kohale.

Detailplaneering arvestab üldplaneeringuga seatud eesmärgi:

- Olemasolevale rohealale kesklinna toimimist tugevalt kujundava dominandi – kultuurikeskuse – ehitamine;
- Vähemalt pool pargist (Uueturu tn 1) peab säilima rohealana ja tuleb rekonstrueerida koos hoone kavandamisega terviklikuks avalikuks ruumiks;
- Vabaduse puistee tuleb rekonstrueerida terviklahendustena koos Emajõe-äärse rohealaga, kujundades inimestele mugava avaliku linnaruumi, mh esindusüritusteks.

Uueturu tn 1 krundile planeeritud hoonestusala arvestab muinsuskaitse eritingimustega, mille kohaselt hoonestamine on lubatud ajalooliselt hoonestatud aladel Küüni-Kauba-Vabaduse-Uueturu kvartalis.

Parima linnaruumilise terviklahenduse leidmiseks on läbi viidud rahvusvaheline arhitektuurivõistlus, mille võitis töö „Paabel” (3+1 arhitektid, Kino maastikuarhitektid). Planeeringu koostamisel on arvestatud võidutöö põhimõtetega.

Rajatav kultuurikeskus:

- loob kaasaegsed tingimused Tartu kunstimuuseumile, et eksponeerida kogudes olevaid Eesti kunsti tippteoseid ning võõrustada maailmatasemel külalishäidusi, mille väljapanekuks pole praegu sobivaid tingimusi;
- loob kaasaegsed ja mitmekülgset võimalust Tartu linnaraamatukogule tuua kirjandus ja lugemine igale inimesele käeulatusse ning edendada huviharidust, elukestvat õpet ja seltsitegevust, raamatukogu on kõigile avatud ja ligipääsetav;
- 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.

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. Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus

Kruntide 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 tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka jalgteid, jalgrattateid, mängu-

ja vaba aja veetmise rajatise, kohvikupaviljone, tualette jms. Joonisel 4 on hoonestusala kajastatud Uueturu tn 1 krundil suurim lubatud ehitisealune pind ja selle sees näitlik hoone kuju arhitektuurivõistluse võidutööst, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires täpsustada arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid. Uueturu tänaval on planeeritud rambile lubatud katuse ja tribüüni rajamine.

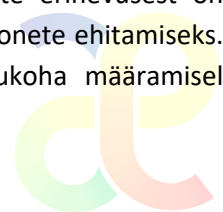
Erinevalt muinsuskaitse eritingimustest on Uueturu tn 1 kultuurikeskuse kõrguse kohta detailplaneeringuga tehtud ettepanek järgida Vabaduse puistee äärsel osal Riia tn 1 krundil asuva Tartu Kaubamaja kõrgust (abs kõrgus 58.14). Muinsuskaitse eritingimustes oli hoone kõrgus määratud Poe tn 10 maja järgi (geodeetilise mõõdistuse alusel abs kõrgus 56.38), 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 2 m. Eelnevast tulenevalt ei saa pidada kavandatavat kõrgust järsuks üleminekuks võrreldes muinsuskaitseala hoonestusega. Tartu linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna muinsuskaitse komisjon on 13.12.2023 koosoleku protokolliga kõrguse muutmisele nõusoleku andnud.

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste p 17 kohaselt peavad tehnoseadmed ja -võrgud asuma hoone(te) mahus. Tehnoseadmed on planeeritud hoone mahtu, kuid sisse- ja väljaviskekorstnad peavad ventilatsioonisüsteemi õigeks toimimiseks ulatuma katuse pinnast kõrgemale. Arvestades asjaolu, et korstnad paiknevad parapetist eemal ning ei ole nähtavad tänavatasandilt avalikust ruumist ega mõjuta muinsuskaitseala ja ehitismälestise vaadeldavust ja mahulist-tunnetatavat konteksti, on lubatud ehitada tehnoseadmete korstnad kuni 0,70 m kõrgemad hoone absoluutkõrgusest, kui need paiknevad parapetist eemal ja on kujundatud esteetiliselt, lähtuvalt hoone arhitektuurist.

Uueturu tn 1 krundil on planeeritud kaks hoonestusala – Vabaduse puistee poolne hoonestusala võimaldab rajada Riia tn 1 krundil asuva Tartu Kaubamajaga samas kõrguses või madalama hoonestuse ning Kõüni tänava pool Kõüni tn 5b asuva hoonega samas kõrguses või madalama hoonestuse. Vabaduse puistee pool peab Uueturu tn 1 planeeritud hoone fassaadi põhiosa asuma kohustuslikul ehitusjoonel, mis tuleneb Poe tn 10 hoone idanurgast ning Riia tn 1 Tartu Kaubamaja hoone põhjanurgast, mis vastab muinsuskaitse eritingimustes määratud nõuetele. 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.

Uueturu 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 Kõüni tänav T1 krundile.

Vabaduse pst 1c krundile ehitusõiguse määramisel on arvestatud nii olemasolevate kohvikute säilimise kui ka ala täiendava hoonestamise võimalusega. Tulenevalt maapinna kõrguste erinevusest on planeeritud kaks hoonestusala ja määratud ehitusõigus teenindus- ja toitlustushoonete ehitamiseks. Hoonestusala on määratud ulatuslikumalt eesmärgiga arvestada hoonete asukoha määramisel olemasoleva kõrghaljastuse ja tehnovõrkude asukohaga.



Vabaduse pst 1a krundile on planeeringuga senisel parklaalal antud täiendav võimalus erinevate hooajaliste välitegevuste kavandamiseks, sh välimüügikioskite- ja lettide paigaldamiseks. Lisaks on määratud maa-alune hoonestusala võimaliku maa-aluse parkla rajamiseks – parkla täpsem lahendus, sh sissepääsu paiknemine määratakse projektiga.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

1. Planeeritud hoonete arhitektuurne ning kujunduslik lahendus peab järgima arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtteid.
2. Planeeringus on määratud hoonestuse absoluutkõrgus, mille sees on lubatud projekteerimisel korrustega mängida, sh rajada osaliselt vahekorruseid.
3. Materjalide valikul hoone projekteerimisel tuleb eelistada keskkonnasõbralikke ja kergesti taaskasutatavaid materjale.
4. Fassaadid peavad olema esinduslikud ning vältida tuleb pikkade üksluiste fassaadide teket.
5. Ala kujundus peab võimaldama sujuvat liikumist, Uueturu tn 1 krundil tuleb tagada sissepääsud hoonele kõigilt külgedelt ilma treppideta.
6. Emajõe-äärsele alale on soovitatav kavandada osaliselt astmeliselt veepiirini langev kaldakindlustus ja platvorm, terrass. Turuhoone poolse astmestiku kavandamisel tuleb tagada veesõiduki sildumiseks ja kinnitamiseks mõeldud rajatise toimimine ka muudatuste järgselt.
7. Poe tänava ning ajaloolise Kauba tänava vahelisel pargialal säilitada olemasolev kõrgus.
8. Planeeringuga kavandatavaid jalgteid koos võimalike astmestike, platvormide jms detailidega käsitletakse looduskaitseaduse mõistes avalikult kasutatava tee osadena, millele ei laiene looduskaitseaduse kohane ehituskeeld.
9. Vältida tuleb tehnoseadmete ja -võrkude paigutamist hoonete välisküljele ja katusele ilma neid varjamata, kus need häirivad vaadet. Päikesepaneelide kui keskkonnasäästlikkust tagava vahendi kasutamine on lubatud nii katusel kui ka fassaadil ja nende varjamine ei ole vajalik.
10. Päikesepaneelid ja muud tehnoseadmed peavad jääma hoone lubatud kõrguse sisse ja fassaadidele kavandatavad päikesepaneelid peavad olema integreeritud hoone arhitektuuri. Lubatud on ehitada tehnoseadmete korstnad kuni 0,70 m kõrgemad hoone absoluutkõrgusest, kui need paiknevad parapetist eemal ja on kujundatud esteetiliselt lähtuvalt hoone arhitektuurist.
11. Vältida Uueturu tn 1 hoone katusele kavandatavate päikesepaneelide ülekuumenemise riski.
12. Krundile piirete rajamine ei ole lubatud, v.a tõkkepuu maa-alusesse parklasse pääsuks.
13. Tagada jalgteede ja muude alade sujuv kõrguslik sidumine ja mugav kasutamine.
14. Ajaloolised kihid võimalusel säilitada, eksponeerida (soklid ja müürid).
15. Kaaluda võimalusi rajada avalikult kasutatav katuseterrass Uueturu tn 1 hoone kõrgemale mahule vaatega Emajõe, kuhu pääseb ka ratastooliga.

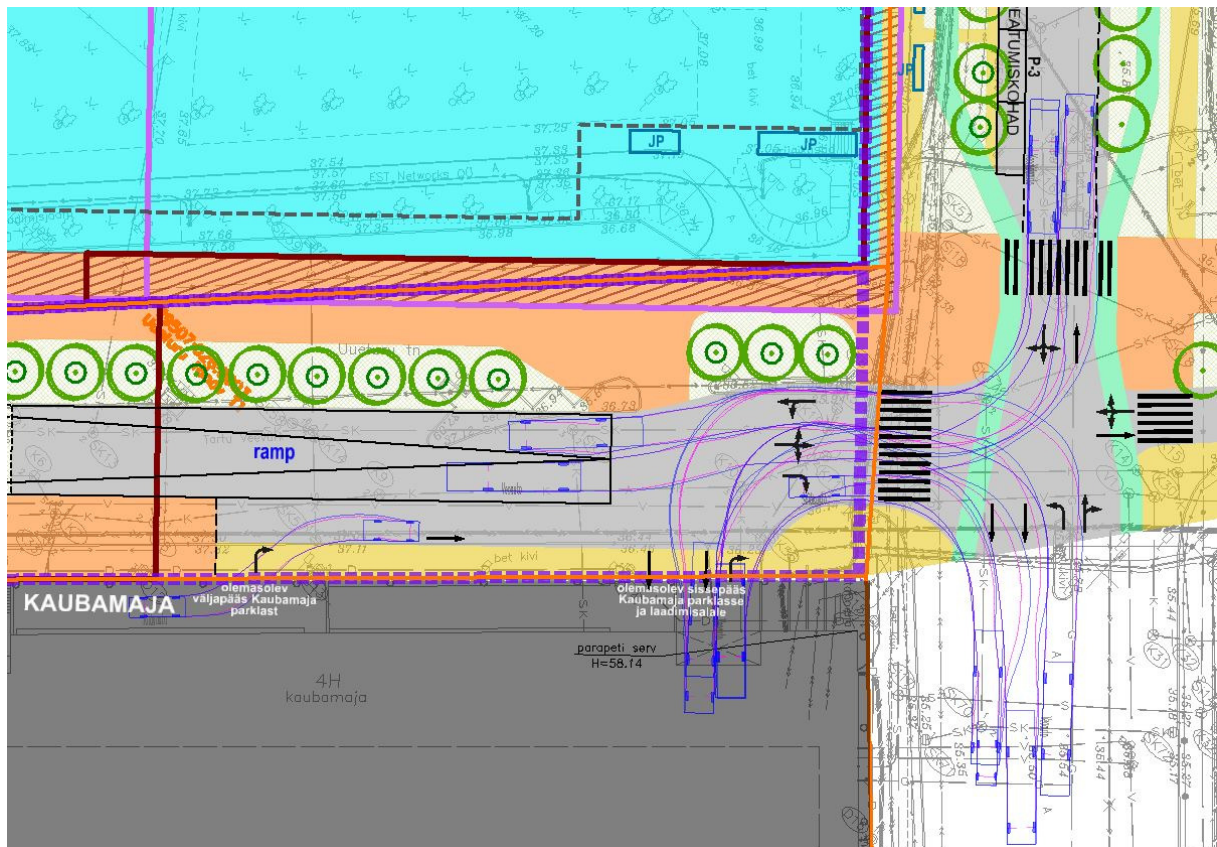
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Arhitektuurivõistluse võidutöös on rõhutatud jalakäijate ligipääsetavuse olulisust nii hoonetele, pargile kui ka jõeäärsele alale, seda põhimõtet on järgitud detailplaneeringu koostamisel ning tuleb järgida ka edasisel projekteerimisel. Rajatav kultuurikeskus asub kesklinnas, mistõttu on eelistatud liikumisviis jalgsi, jalgrattaga või ühistranspordiga. Kergliiklusele on kavandatud Küüni tänavat ja Emajõe ühendavad kaks telge – üks kultuurikeskuse põhjaküljele, teine Uueturu tänavale. Pargi alal on markeeritud ajalooline Kauba tänava asukoht, kuhu on kavandatud mängualad ja atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele, seejuures arvestatakse vajadusega tagada jalakäijate liikumine. Kuna ala kasutajateks on suuresti lapsed, on vajadus tagada ala kokkupuutel Vabaduse puistestega kõrgetasemeline ohutus. Täpne lahendus antakse projekteerimisel.

Poe tänav on planeeritud jalakäija ja jalgratturi eelistusega jagatud tänavaruumi alana, mh on tagatud autodega juurdepääsud Poe tänava kruntidele. Vabaduse pst-ga ristumine on lahendatud ülekäigurajaga.

Vabaduse puistee on kavandatud planeeringuala ulatuses tänavana, kus on kõnniteed, jalgrattateed ja kahe-suunaline rahustatud liiklusega sõidutee (üks sõidurada kummaski suunas). Bussipeatused Vabaduse puistee ääres on kavandatud ligikaudu praegustesse asukohtadesse, lisaks on kavandatud busside peatumiskoht turismibussidele. 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 puistee sõiduteega toimub Uueturu tn 1 planeeritud hoone peasissepääsu ees jagatud ruumi põhimõttel, kus autod peavad ristuvale kergliiklusele teed andma. Vabaduse pst projekteerimisel tuleb tagada terviklahendus, siduda uus vanaga, luua ohutud, lihtsad ja loogilised üleminekud. Väljaehitatav maht ja ulatus täpsustatakse projekteerimisel.

Uueturu tänavale on suures osas kavandatud jalakäijate ja ratturite ala, st suurendatud on jalakäijate kasutuses olevat ruumi ja vähendatud sõidukite liikumist. Planeering võimaldab säilitada Tartu Kaubamaja teenindavad olemasolevad sisse- ja väljapääsud sõidukitele. Kultuurikeskuse teenindamiseks on planeeritud sõidukitele ramp. Ramp loob võimaluse ka kaubamajale soovi korral juurdepääsude kavandamiseks. Rambi täpne asukoht selgub projekteerimisel. Ristumine Vabaduse puistestega on reguleeritud valgusfooriga.



Skeem 1. Sõidukite pöörderaadiused Vabaduse puistest Tartu Kaubamaja sissepääsudele ning planeeritud rambini.

Vabaduse pst ja Emajõe vahelisele alale on jalakäijatele ja ratturitele kavandatud turvalised otsepääsud jõeni. Vabaduse pst 1a parkla alal ei muuda senist maakasutust ning lahendus võimaldab jätkuvalt parkimist kavandada. Parkimislahendus ja parkimiskohtade arv võrreldes senisega muutub, kuna luuakse jalakäijatele mugav ja turvaline otsetee jõekaldale. Kui Tartu turuhoone esist ala kasutatakse

väliürituste (festivalid, laadad jms) ja vaba aja veetmise korraldamiseks (sh riskasutuse võimalus), tuleb tagada invasõidukite parkimine.

Parkimine

Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad on raamatukogu ja muuseumi puhul nõutud rattaparkimiskohtade vähim arv üks koht igale 15. külastajale või töötajale ning kohviku puhul üks koht igale 30. istekohale. Arvestades hinnangulise maksimaalse hoones olevate inimeste arvuks 2000, on vähim rattaparkimiskohtade arv ligikaudu 160. Rattaparklad on kavandatud võimalikult hoone sissepääsude lähedusse, eelistatult katuse alla ning hoone mahtu. 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 Uueturu 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 parkimisnormatiiv ühiskondlike ehitiste puhul 1/90, mida tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena. Hoone mahus on kavandatud kuni 219 autode parkimiskohta (sh 5 minibussidele), mis on vähem kui standardi kohane maksimaalne kohtade arv 225. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada elektriautode laadimistaristu vajadusega vastavalt kehtivatele nõuetele. Elektriautode parkimiskohtade arv ja paiknemine määratakse projektiga.

Olemasolevad liikluskoormused

Tartu linnas 2023. aasta liikluskoormuse uuringu¹ (koostaja Stratum OÜ) järgi on hommikul tipp tunnil liiklussagedused Vabaduse puiesteel järgnevad:

- Kaarsilla ja Poe tänava vahelises lõigus Kaarsilla suunas 465 autot ning Poe tänava suunas 497 autot;
- Poe ja Uueturu tänava vahelises lõigus Poe tänava suunas 488 autot ning Uueturu tänava suunas 510 autot;
- Uueturu ja Riia tänava vahelises lõigus Uueturu tänava suunas 826 autot ning Riia tänava suunas 697 autot.

Vabaduse puiestee – Riia tänava – Turu tänava ristmiku teenidustase on hommikul tipp tunnil E, mis tähendab ühe mootorsõiduki ooteaega 55 kuni 80 sekundit.

Õhtusel tipp tunnil on liiklussagedused Vabaduse puiesteel järgnevad:

- Kaarsilla ja Poe tänava vahelises lõigus Kaarsilla suunas 669 autot ning Poe tänava suunas 666 autot;
- Poe ja Uueturu tänava vahelises lõigus Poe tänava suunas 672 autot ning Uueturu tänava suunas 653 autot;
- Uueturu ja Riia tänava vahelises lõigus Uueturu tänava suunas 853 autot ning Riia tänava suunas 939 autot.

Vabaduse puiestee – Riia tänava – Turu tänava ristmiku teenidustase on õhtusel tipp tunnil F, mis tähendab ühe mootorsõiduki ooteaega üle 80 sekundi.

Liiklusprognosid ja modelleerimised planeeringu elluviimisel

Eeldatavasti on kultuurikeskusega seotud liikluse tippaeg peale Tartu üldise liikluse õhtust tipp tundi, mis kesklinna alal on ajavahemikus 16:30-17:30. Suuremad üritused algavad tavaliselt kell 18:00 või

¹ Liikluskoormuse uuring on kättesaadav <https://www.tartu.ee/et/uurimused/tartu-liiklus-2023>

peale seda. Seetõttu või öelda, et arvestades kultuurikeskuse liiklust õhtuse tipptunni koosseisu modelleeritakse halvimat, suurima liikluskoozumusega stsenaariumit. Tartu liikluse prognoosimise abivahendi LUISA näitel oleks eraldi funktsioonidega arvutades perspektiivne liiklussagedus õhtusel tipptunnil:

- Teater, kontserdi- ja universaalhall, 800 istekohta, 77 a/h (45 sisse, 32 välja);
- Kino, kirik – 800 istekohta, 66 a/h (33 sisse, 33 välja);
- Näitus, muuseum, raamatukogu – 1000 m² bruto, 81 a/h (44 sisse, 38 välja).

Arvestades erinevate funktsioonide kombineerimist on liikluse modelleerimistes kultuurikeskuse tekkivaks liiklussageduseks hinnanguliselt 185 a/h õhtusel tipptunnil (116 sisse, 69 välja) ja 69 a/h hommikul tipptunnil (42 sisse, 27 välja). Seda perspektiivset liiklussagedust on kasutatud mõlema perspektiivaasta juures ehk kultuurikeskusega seotud autoliikluse puhul ei ole arvestatud autokasutuse üldist vähenemist aastaks 2040+. Lisaks kultuurikeskuse liiklusele on Uueturu tänava samal lõigul ka osa Tartu Kaubamaja maa-aluse parkla ja teenindusala autoliiklusest.

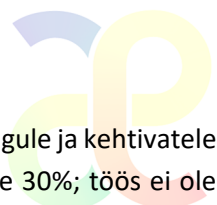
Stratum OÜ (töö nr 2023-T153) on prognoosinud hommikuse ja õhtuse tipptunni liiklussagedusi ning ristmike läbilaskvust planeeritud kultuurikeskuse eeldatud valmimisaja järgselt 2029. a kui ka 2040+. Liiklusmodelis on arvestatud Tartu linna energia- ja kliimakavast „Tartu energia 2030” tulenevate eesmärkidega, mis seavad liikumisviiside osas sihiks sõiduauto igapäevase kasutamise vähenemise 25%le aastaks 2040. Põhimõtteliselt tähendab see sõiduautode kasutuse vähenemist tempoga ligikaudu 1% aastas, kuid sõiduautode kasutamise vähendamine ei saa kajastuda liiklussagedustes lineaarselt või sümmeetriliselt kõigil tänavatel. Kliimakavas toodud üldine eesmärk on aga tänavate lõikes väga erinev ning teatud piirkondades (äärelinn, naabervallad) võib autoliiklus ka kasvada. Aastaks 2029 tehtud modelleerimistes on arvestatud autokasutuse vähenemisega 6% võrreldes olemasoleva olukorraga. Liiklusanalüüsis on eeldatud, et Vabaduse puistee liikluskoozumus väheneb mitte niivõrd käesoleva detailplaneeringu elluviimise järgselt, vaid kaugemal asuvate muudatuste tõttu. Näiteks on Vabaduse puisteele kavas rajada kitsama ristlõike ja madalama sõidukiirusega tänav ka planeeringualast välja jääval osal (Raekoja platsi ja Laia tänava vahel), mis kujundatakse ringi Tartu jalgrattateede põhivõrgustiku rajamise 1. etapi objektide väljaehitamise raames. Samuti on sama projekti raames kavas ringi ehitada ka Riia ja Turu tänav.

Liiklusprognoosis aastaks 2029 on arvestatud:

- Tartu jalgrattateede põhivõrgustiku rajamise 1. etapi objektidega (Vabaduse puistee, Lai tänav, Jakobi tänav (Laia ja Kroonuaia tänava vahel), Tähtvere tänav, F. Tuglase tänav (Tähtvere ja F. R. Kreutzwaldi tänava vahel), Riia tänav (kuni Lääneringteeni), Turu tänav (kuni Rebase tänavani), Sõpruse sild, Õnne tänav ja Kastani tänav (Riia ja Võru tänava vahel);
- Riia-Turu-Vabaduse ristmiku ja Riia tänava lõigu kuni Kalevi tänavani rekonstrueerimine (hetkel projekteerimisel);
- Muuseumi tee ja Põhja puistee ühendusteega (uus tee);
- Vabaduse – Uueturu ristmiku rekonstrueerimine ja sõiduradade arvu vähendamine, adaptiivne foorijuhtimine; autokasutuse vähenemine ligikaudu 6%.

Liiklusprognoosis aastaks 2040+ on arvestatud (suuremad objektid):

- Tartu idapoolne ümbersõit kuni Jõhvi maanteele;
- Tartu põhjapoolne ümbersõit koos uue sillaga üle Emajõe;
- Tartu lõunapoolse ümbersõidu kõikide etappide (1-6) realiseerumine;
- Vaksali ja Ravila tänava pikendus kuni Tartu-Tiksoja teeni;
- Tartu jalgrattateede põhivõrgu täielik väljaehitamine (vastavalt üldplaneeringule ja kehtivatele kavadele); autokasutuse vähenemine 15% võrra ehk tasemelt 45% tasemele 30%; töös ei ole



arvestatud Tartu linna energia- ja kliimakava "Tartu energia 2030" tuleneva eesmärgiga täielikult (autokasutuse eesmärk oli 25%), et oleks olemas teadmine juhuks, kui eesmärki ei suudeta aastaks 2040 täielikult täita.

Skeemidel 1 ja 2 on esitatud 2029. a ja 2040+. a õhtuse tipptunni ja ristmike teenindustaseme liiklussageduste prognoos.

Tartu linn, SüKu liiklusuuring

Joonis STR-02. SüKu liiklusprognoos 2029

Õhtune tipptund, liiklussagedused (a/h) ja ristmike teenindustasemed (Teenindustase vastavalt EVS 843:2016)

- Teenindustase F
- Teenindustase E
- Teenindustase D
- Teenindustase C
- Teenindustase B
- Teenindustase A



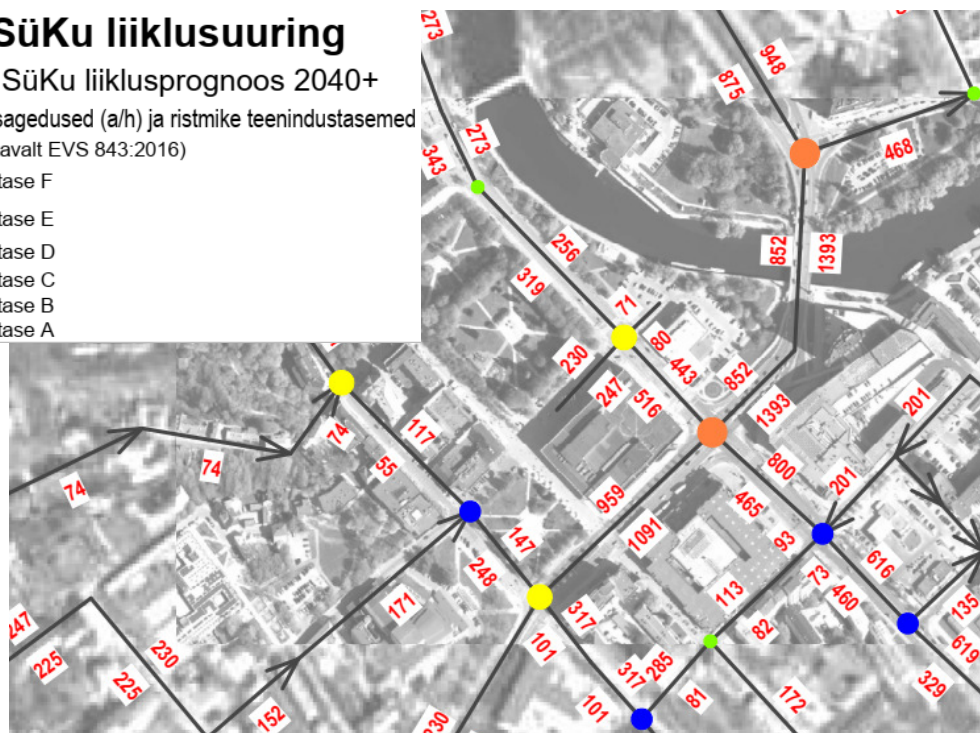
Skeem 2. Õhtune tipptund, liiklussagedused (a/h) ja ristmike teenindustase, 2029. a prognoos.

Tartu linn, SüKu liiklusuuring

Joonis STR-06. SüKu liiklusprognoos 2040+

Õhtune tipptund, liiklussagedused (a/h) ja ristmike teenindustasemed (teenindustasemed vastavalt EVS 843:2016)

- Teenindustase F
- Teenindustase E
- Teenindustase D
- Teenindustase C
- Teenindustase B
- Teenindustase A



Skeem 3. Õhtune tipptund, liiklussagedused (a/h) ja ristmike teenindustase, 2040+. a prognoos.

Modelleerimised näitavad, et vähendatud mõõtmete ja sõiduradade arvuga *Vabaduse – Uueturu ristmik* suudab liikluse läbi lasta teenindustasemel C-E, mis tähendab ühe mootorsõiduki ooteaega 20 kuni 80 sekundit. Kõige halvema teenindustasemega on ristmik 2029. a prognoosis õhtusel tipptunnil. Aastaks 2040+ peaks üldise autokasutuse vähenemine andma juba suurema positiivse mõju, mis kajastub ka teenindustasemetes. Ristmikul on tüüpiliselt rohkem liiklust õhtusel tipptunnil, kui Tartu Kaubamaja külastatavus on suur ja eeldatavasti on rohkem külastajaid ka kultuurikeskuse hoones. Turuhoone liiklus on suurim laupäevalisel päeval lõuna ajal, tavalise tööpäeva õhtusel tipptunnil on liiklus väiksem. Turuhoonega seotud liikluskoormus on olnud stabiilne ja varasemate loenduste põhjal on turuhoone liiklus tööpäeva õhtusel tipptunnil kokku ligikaudu 100 a/h (50 sisse, 50 välja), mis on oluliselt vähem kui *Vabaduse–Uueturu ristmiku* teistel suundadel.

2029. a liiklusprognoosis halveneb *Vabaduse – Riia – Turu ristmiku* teenindustase hommikul tipptunnil tasemelt E tasemele F, mis tähendab ühe mootorsõiduki ooteaega üle 80 sekundi. Õhtusel tipptunnil on nii 2023. a kui ka 2029. a prognoosis ristmiku teenindustase F, mis tähendab ühe mootorsõiduki ooteaega üle 80 sekundi. 2040+ a prognoosis on nii hommikul kui ka õhtusel tipptunnil *Vabaduse – Riia – Turu ristmiku* teenindustase E, mis tähendab ühe mootorsõiduki ooteaega 55 kuni 80 sekundit. Prognoosid näitavad *Vabaduse – Riia – Turu ristmiku* harude liiklussageduste üldist vähenemist.

Liikluse modelleerimise tulemusena on järeldatud, et seoses autokasutuse vähenemisega, mis on Tartu linna energia- ja kliimakava "Tartu energia 2030" üks eesmärgi, on aastal 2040 Tartu kesklinna liikluse olukord parem, kui tänapäeval või perspektiivaastal 2029. Seda näitavad ristmike teenindustasemed, mis perspektiivaastal 2040+ on üldiselt paremal tasemel kui aastal 2029.

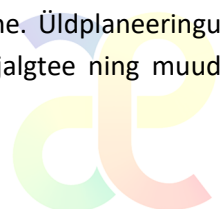
Võrreldes 2023. a liiklusuuringuga väheneb *Vabaduse* puiestee tipptundide liiklussagedus nii 2029. a kui ka 2040+. a modelleeringus. Enamik autoliikluse vähenemisest tähendab selles piirkonnas asendumist muude liikumisviisidega või teiste marsruutide valikuga (olulise muutuse sellesse piirkonda toob Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehk *Vorbuse–Kvissentali* silla valmimine). Peamine kohalik liikluse ümberjagunemine on *Vabaduse* puiestee läbilaskvuse vähenemise korral Narva tänavale kui paralleelselt teisel pool jõge kulgevale liikluskoridorile.

Perspektiivne planeeritud teedevõrk suudab autode liiklusnõudluse rahuldada rahuldaval tasemel. Projekteerimisel viiakse läbi täiendavad liiklusuuringud arvestades projektis määratud mahtu ja pindade kasutamise otstarvet ning täpsustatakse liikluskorraldust, sh pöörduradade arvu ristmikel.

Kui planeeritud kultuurikeskus hakkab toimima ühtse tervikuna koostöös vanalinna, Tartu 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

Kooskõlas üldplaneeringuga säilib pool Uueturu tn 1 krundist rohealana ning kuni 50% võib olla hoonestatud. Roheala üldplaneeringu mõistes on peamiselt puhkamiseks ja virgестuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamine. Üldplaneeringu järgi loetakse krundi haljastuse hulka lisaks haljasaladele ka mänguväljakud ja jalgteed ning muud välipuhkust võimaldavad rajatised.



Emajõe-äärse ala projekteerimisel tuleb arvestada, et tehispindade osakaal ei tohi ületada 1/3 Vabaduse pst 1c krundil vähendatud ehituskeeluvööndi alast.

Arhitektuurivõistluse võidutöö kontseptsiooni kohaselt jätkub Toomemäelt tulev rohekoridor Barclay platsi ja säilitatava pargiga 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.

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. Küüni tänava äärne puuderida tuleb kas säilitada või likvideerimise korral asendada uute puudega.

Planeeringuga antud lahenduses on olemasoleva haljastuse säilitamise ja likvideerimise vajadus ning uushaljastuse rajamine esitatud järgnevalt:

- likvideeritavaid puid on märgitud 92, lisaks likvideeritakse vastavalt vajadusele põõsastikke;
- 31 Küüni tänava äärset puud on märgitud säilitatavaks või vajadusel kohustuslikult asendatavaks;
- 19 puud on märgitud soovitatavalt säilivaks;
- uushaljastust on planeeritud 40 suurt puud, 33 konteineriga puud ning 50 väikest puud või põõsast.

Säilitatavad ja likvideeritavad puud täpsustatakse projektiga lähtudes muu hulgas uuendatud dendroloogilisest hinnangust. Projektis lahendada kõrghaljastuse asendusistutus muul avalikul alal, võimalusel planeeringualal või mujal 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 maastikuarhitektuuriprojektiga. Pargi projekteerimisel arvestada vaiksema ala vajadusega Küüni tänava poolses osas, võimalusel luua pargis täiendavaid vaikkeid alasid. Vaiksemas alas on soovitatav luua ka istumiskohti ja sobiv puhketaristu, mille tegevused toetavad vaikke ala toimimist. Olemasolev Uueturu tn 1 krundil olev mänguväljak tõstetakse ümber Uueturu parki. Atraktsioonide täpne paigutus ja maht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, mis peavad asuma hoones. Prügikastid ei tohi olla vaadeldavad ega nähtavad avalikust ruumist. Tänav- ja väljakualadel tuleb tagada prügikastid jäätmete eriliigiliseks kogumiseks.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse projektiga arvestades kehtiva standardi kohaste normatiivsete kalletega ning sademevee ärajuhtimise vajadusega.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Planeeringuala piirkond on varustatud hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkudega. Detailplaneeringus määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste näitlik asukoht, mida on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajate ning maaomanikega. Projekteeritavate hoonete alale jäävad olemasolevad tehnovõrgud tuleb ümber tõsta, planeeringus on esitatud näitlik ümber tõstetavate tehnovõrkude asukoht Küüni tänaval, Uueturu tänaval ja Vabaduse puiesteel, mida tuleb projektiga täpsustada. Uueturu tänaval tuleb maa-aluse hoonestuse ning juurdepääsurambi projekteerimisel tagada piki Uueturu tänavat kulgevate

tehnovõrkude, sh magistraalsademeveetoru toimimine ning vajadusel ümbertõstmine kas Uueturu tänava koridoris või naabertänavatele.

Olemasolevate säilivate puude juurestiku kaitsealal tuleb maa-alused tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil ning arvestades standardis EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ esitatud nõuetega puude ehitusaegseks kaitseks.

Juhul kui projekteerimisel nähakse ette maapinna kõrguste muutmist, mille tõttu jäävad olemasolevad tehnovõrgud kõrgemale kehtiva standardi kohasest vähimast normatiivsest sügavusest, tuleb vastavad tehnovõrgud ümber ehitada. Vabaduse puiestee tunnelkollektori šahtidel kõrgust mitte muuta.

Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

2.6.2. Sidevarustus

Planeeritud hoonete sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 38833506. Uueturu tn 1 ehitada 100 mm sidetoru vabalt valitud olemasolevast sidekaevust kuni hoone tehnoruumini. Olemasolev sidekanalisatsioon asub nii Kүүni tänaval, Poe tänaval, Uueturu tänaval kui ka Vabaduse puiesteel. Joonisel 5 on esitatud näitlik sidetoru ühendus Vabaduse puiesteel olevast sidekarvust nr 454. Paigaldada alates sidekaevust nr 2079 (Poe tänaval) optiline kaabel. Vabaduse pst 1a ja 1c sidevarustuse alguspunkt on Vabaduse puiesteel olev sidekaev nr 453.

2.6.3. Elektrivarustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 471999. Uueturu tn 1 hoones näha projekteerimisel ette koht uuele hoonesisesele alajaamale. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Emajõe 110/10 kV alajaamast, mis asub Vabaduse pst 10 kinnistul. Vabaduse pst 1a elektrivarustus on planeeritud eraldi fiidriga ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinidega Kivisilla 3:(Veeriku) alajaamast, mis asub Vabaduse pst 4 kinnistul ja 45447JK jaotuskilbist, mis asub Vabaduse pst 1a kinnistul. Planeeritud elektriliinide ligikaudsed asukohad väljaspool planeeringuala on esitatud joonisel 1. Krundile on planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Vabaduse pst 1c elektrivarustus on planeeritud krundil olemasolevast liitumiskilbist. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Avalike alade valgustuse puhul vältida valgusreostust ning samuti alt üles suunatud valgustust. Jalgteed valgustatakse madalate valgustitega, et anda võimalus säilitada vaadet tähistaevasse. Valgustite asukohad määratakse projektiga, vajadusel nähakse ette olemasolevate valgustite asendamine ja/või ümberpaigutamine.

2.6.4. Vee- ja tuletõrjerveevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 24-ARE-2-DT-8 ühisveevõrgust. Uueturu tn 1 planeeritud hoone veevarustus on planeeritud Uueturu tänava De 225 veetorustikust. Hoone tuleb varustada veega ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Vabaduse pst 1a ja Vabaduse pst 1c krundil tuleb projekteerimisel vastavalt vajadusele ette näha igale hoonetele eraldi veeühendused planeeritud tänavatorustikust. Uueturu tänaval on seoses planeeritud pandusega vajalik olemasolevate veetorustike ümberpaigutamine. Kui projekteerimisel ei leita maa-alust hoonestusala läbivale torustikule puudutatud osapooli rahuldavat lahendust, tuleb magistraalsed torustikud ümber ehitada planeeringualast väljaspool alates Vanemuise ja Ülikooli tänava ristmikust kuni Emajõeni ja düükrini. Seoses maa-aluse hoonestusala planeerimisega on planeeritud torustike ümberpaigutamise vajadus ka Vabaduse pst 1a krundil.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning

kord" esitatud nõuetega. Planeeringualal ning selle vahetus läheduses asub kolm olemasolevat tuletõrjehüdranti – Küüni tänaval, Poe tänaval ning Vabaduse pst 1a maaüksusel.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse järgi vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” §-le 7. Kui ühisveevõrgul asuvate hüdrantide tootlikkus (l/s) ei ole piisav, tuleb projekteerimisel ette näha ning dimensioneerida puudu jääva väliskustutusvee vooluhulga kompenseerimiseks vastav(ad) mahuti(d).

2.6.5. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud hoonete reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 24-ARE-2-DT-8. Uueturu tn 1 planeeritud hoone reoveekanaliseerimine on planeeritud suunata Uueturu tänav De 630 reoveekanaliseerimistorustikku. Vabaduse pst 1a ja Vabaduse pst 1c krundil tuleb projekteerimisel vastavalt vajadusele ette näha igale hoonele eraldi reoveekanaliseerimise ühendused planeeritud või olemasolevasse tänavatorustikku. Uueturu tänaval on seoses planeeritud pandusega vajalik olemasolevate reoveekanaliseerimistorustike ümberpaigutamine. Kui projekteerimisel ei leita maa-alust hoonestusala läbivale torustikule puudutatud osapooli rahuldavat lahendust, tuleb magistraalsed torustikud ümber ehitada planeeringualast väljaspool. Seoses tänavahaljastuse planeerimisega on planeeritud torustike ümberpaigutamise vajadus ka Vabaduse puiesteel. Vabaduse pst 1a ja Vabaduse pst 1c asuvad olemasolevad reoveekanaliseerimise torustikud, kuhu juhtida kruntide reoveekanaliseerimine. Vabaduse puiestee tänavamaal asub reoveekanaliseerimise kollektor, mille kaitsevööndisse on planeeritud konteineriga puude istutamine, mida on võimalik eemaldada võimalike torustikega tehtavate tööde ajaks.

2.6.6. Sademevee ärajuhtimine

Vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 24-ARE-2-DT-8 on planeeringuala sademevee eesvooluks Emajõgi. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida planeeringualale reguleeriv maht. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehitritesse ja restkaevudesse. Sademeveekanaliseerimise projekteerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Sademevett on planeeritud võimalikult suures mahus immutada haljastatud katustel ja pargialadel, üle jääv sademevesi suunatakse torustike kaudu Emajõkke. Immutatav ja ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” kehtestatud nõuetele, õigusakti muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele.

Uueturu tänaval on seoses planeeritud pandusega vajalik olemasolevate sademeveetorustike ümberpaigutamine. Kui projekteerimisel ei leita maa-alust hoonestusala läbivale torustikule puudutatud osapooli rahuldavat lahendust, tuleb magistraalsed torustikud ümber ehitada planeeringualast väljaspool. Seoses tänavahaljastuse ning maa-aluse hoonestusala planeerimisega on planeeritud torustike ümberpaigutamise vajadus ka Vabaduse puiesteel ning Vabaduse pst 1a krundil.

Vabaduse pst 1a ja Vabaduse pst 1c hoonestuse ja rajatiste kavandamisel tuleb tagada ligipääs olemasolevatele säilivatele sademeveesüsteemidele.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud.

2.6.7. Soojavarustus ja jahutus

Uueturu tn 1 planeeritud hoone soojavarustus on planeeritud vastavalt Gren Tartu AS tehnilistele tingimustele nr 55/24 kaugküttega Kūūni tänaval asuvast olemasolevast soojustorustikust. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Uueturu tn 1 planeeritud hoone jahutus on planeeritud vastavalt Gren Tartu AS tehnilistele tingimustele nr 8/24 kaugjahutusega Kūūni tänavale varem projekteeritud jahutustorustikust (Keskonnaprojekt OÜ, töö nr TP1983). Jahutustorustik projekteerida rõhuklass PN10 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Vabaduse pst 1a ja Vabaduse pst 1c on planeeritud väikesemahulised hooajalise iseloomuga hooned, mille soojavarustus ja jahutus lahendatakse lokaalselt.

2.6.8. Gaasivarustus

Planeeritud hoonete gaasivarustus on planeeritud vastavalt AS Gaasivõrgu tehnilistele tingimustele nr 3-6/142-24 Vabaduse puiesteel olemasolevast A-kategooria gaasitorustikust. Gaasivõrguga liituvat krundi piirile võimalikult lähedale projekteerida nõuetele (sh õigusaktidele, standarditele) vastava liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meetri teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla. Uueturu tn 1 planeeritud hoones on gaasivarustust lubatud kasutada tehnoseadmetes (nt köögiseadmed), gaasi kasutamine soojavarustuseks ei ole lubatud.

Planeeringualal asub AS-ile Gaasivõrk kuuluvaid gaasipaigaldisi, mille asukoht on olemasolevate andmete alusel võimalik määrata kuni 10 m täpsusega, mistõttu tuleb gaasipaigaldise täpse asukoha määramiseks projekteerimise eelselt teostada välimõõdistus. Gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamisel on vajalik olemasolev gaasitorustik ümber isoleerida. Gaasipaigaldise kaitsevööndisse ei tohi projekteerida puid, põõsaid, äärekive jne. Seoses tänavahaljastuse planeerimisega on planeeritud torustike ümberpaigutamise vajadus Vabaduse puiesteel.

2.7. Kujad

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

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on välisruum 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.



Kuritegevusriski 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 hoonele, 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 keskkonnatingimused

1. Planeeritud hoonestuse ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne läheduses asuvates elukorterites. Hoonele kavandatavate tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid ning võimalusel vältida seadmete paigutust lähimate elamute poolsele küljele ja/või rakendada müra levikut tõkestavaid meetmeid seadme asukohas. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elamutest ja ühiskondlikest hoonetest võimaliku kaugemale. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalne müraekraan või mürasummutuskast.
2. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagab vibratsiooni väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.
3. Planeeritud alale mitte kavandada keskkonnaohtlikke objekte.
4. Pargi pindala vähenemist tuleb kompenseerida olemasolevate kõvakattega alade vähendamisega piirkonnas, pargi kui ökosüsteemi toimimise olulise parandamise ning ka mitmesuguste rohelahenduste kasutamisega hoone projekteerimisel. Tuginedes geodeetilise alusplaani andmetele on kogu planeeritud 44 803 m² suurusest maa-alast planeeringu elluviimise eelselt infiltreeruva pinnase osakaal (muru ja istutusadad) 16 853 m² ehk ligikaudu 37,6%. Planeeringu joonisel 4 kajastatud näitlikus lahenduses on infiltreeruva pinnase osakaal u 12 000 m² ehk ligikaudu 27%, sellele lisanduvad projekteerimisel leitavad lahendused nt katusehaljastus jm. Kokkuvõttes jääb infiltreeruva pinnase osakaal planeeringu elluviimisel ligikaudu samasuguseks praeguse olukorraga.
5. 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.
6. 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.
7. Planeeringualale ulatub Emajõe kalda ehituskeeluvöönd, mis üldplaneeringuga on vähendatud viiele meetrile põhikaardile kantud veepiirist. Ligikaudu poolele planeeringualast ulatub Emajõe kalda 100 m piiranguvöönd. Kalda piiranguvööndis ja ehituskeeluvööndis tuleb arvestada looduskaitsealade esitatud nõuetega.
8. Kuna täpsemalt ei ole planeeringuläheduses jõe osas nimetatud terrassi, astmestiku vms lahendusi kirjeldatud, tuleb võimalikke 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. Muinsuskaitseelised tingimused

Planeeringuala asub osaliselt Poe tänava ja Kүүni tänava poolisel 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 ning vastavad muinsuskaitseelised nõuded sisalduvad planeeringu lahenduses. Uueturu tn 1 krundi planeeritava hoone suurimat kõrgust on korrigeeritud – vt ptk 2.2. Muinsuskaitse eritingimused on esitatud planeeringu lisana.

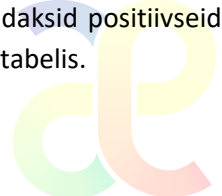
Planeeritud hoone nurk jääb u 10 m ulatuses ehitismälestise Tartu Turuhoone (reg nr 6995) kaitsevööndisse. Mälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, kinnismälestise vaadeldavus ja mälestisele avanevate algupäraste vaadete säilimine. Sobiva ja toetava keskkonna loob kvaliteetne arhitektuur. Hoone, mille kõrgust soovitakse järgida (Riia tn 1 asuv Tartu Kaubamaja abs kõrgusega 58.14), 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 Uueturu tn 1 krundi 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 muinsuskaitse eritingimustes 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 kultuurikiht, 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;
- vajalik on teha arheoloogiline uuring ja see jagada etappideks; projekteerimise ajal tuleb 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 soovitused 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 soovitus	Ettepanekuga arvestamine
	Leevendavad meetmed	
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 jõearsele haljasalale, 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 kasutamisega hoone projekteerimisel. Planeeringualal säilival ja loodavatel rohealadel tuleb tagada elurikas haljasala.	Arvestatud ja arvestatakse edasisel projekteerimisel.
3.	Ettepanek on vähendada kõvakatte pindala osaliselt turuhoone esise parkla, Tartu Kaubamaja esise parkla ning Vabaduse puistee sõiduradade, parkimisplatsi ja kõnnitee arvelt.	Arvestatud ja arvestatakse edasisel 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, veevaliteedile, elustikule jne.	Arvestatud.
5.	Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagab vibratsiooni väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.	Arvestatud ja arvestatakse edasisel projekteerimisel.
	Ettepanekud planeeringulahenduse täiendamiseks või täpsustamiseks	
	Mõju sotsiaalsetele vajadustele	
6.	Täpsustada planeeringut, kas ja kuhu on noortele suunatud välisruum kavandatud. Arvestades ootustega, mida erinevad alad planeeringualal peaksid täitma (nt vaikne pargiala, lastele suunatud pargiala, esindusväljak, kunstitegelik kohvikutega jms), on noortele sobivaks alaks jõearne ala.	Arvestatakse edasisel projekteerimisel.
	Mõju liikuvusele	
7.	Detailplaneeringu joonisel näidata Vabaduse puistee põhimõttelist ruumijaotust, et avalikkusel oleks võimalik aru saada ja kaasa rääkida puistee ümberkujundamises detailplaneeringu protsessi raames.	Arvestatud.
8.	Soovitav on märkida joonisele Vabaduse puistee 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 Kõüni tänava, pargi ja jõekalda seovad.	Arvestatud.

<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitus</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
9.	Kõrvaldada seletuskirja ja joonise vastuolu: seletuskirja põhjal jääb Vabaduse puiesteele ka autoliiklus kahe sõidurajana, kus ruum eeldatavalt siiski ei ole jagatud – st kogu sõidutee ulatuses jalakäija ja ratturi eesõigusega.	Arvestatud.
10.	Jalgrattateede ja kõnniteede paigutamisel arvestada, et jalakäijale tekiks meeldiv liikumis- ja viibimiskeskond. Eelistatud on liiklejate paigutamine nii liikumiskiiruse kui tundlikkuse järgi – sõidutee kõrval jalgrattatee, jalgrattatee kõrval kõnnitee.	Arvestatud ja arvestatakse projekteerimisel.
11.	Täiendavalt analüüsida, kas autoliiklusele suunatud Uueturu tänava 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).	Arvestatud planeerimisel ja arvestatakse projekteerimisel.
13.	Täpsustada planeeringut, kas ja kuidas toimub planeeringualal rattaringluse ja tõukerataste parkimine.	Arvestatud.
	Mõju bioloogilisele mitmekesisusele	
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.	Arvestatud. Täpsustatakse edasisel projekteerimisel.
	Mõju rohevõrgustikule	
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.	Arvestatud. Arvestatakse täiendavalt projekteerimisel.
16.	Uueturu tänava – Kүүni tänava – Vabaduse puiestee lõigus lisada võimalusel täiendavaid haljastuslahendusi (näiteks kujundada ala roheliste taskuparkide ja haljassaartega) ning tagada seeläbi Emajõe rohekoridori sidusus Uueturu pargiga.	Arvestatud. Arvestatakse täiendavalt projekteerimisel.
	Mõju kultuuripärandile	
17.	Tuua planeeringu seletuskirjas välja, et võimalusel eksponeeritakse allesjääval pargi alal varasemate ehitiste müüre/osi.	Arvestatud.



Jrk nr	Ettepanekud ja soovitused	Ettepanekuga arvestamine
	Soovitused	
	Müra ja vibratsioon	
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.
	Mõju sotsiaalsetele vajadustele	
19.	Pöörata Uueturu tänava – Küüni tänava – Vabaduse puiestee lõigus tähelepanu täiendavale haljastuslahendustele, et kujundada inimhõõtmelisem ruum.	Arvestatud. Arvestatakse täiendavalt projekteerimisel
20.	Ettepanek pargi täpsemal kavandamisel arvestada vaiksema ala säilitamise vajadusega Küüni tänava poolses osas, võimalusel luua pargis täiendavaid vaikkeid alasid. Vaiksemas alas on soovitatav luua ka sobiv puhketaristu – eelkõige pingid ning võimalikud muud puhkeotstarbelised rajatised, mille tegevused toetavad vaikselt toimimist. Kliimamuutuste ja eesõbraliku (imikud, eakad) linnaplaneerimise valguses on soovitatav paigutada pingid ka poolvarjuliselt/varjuliselt kohtadele, et pakkuda kuumalainete ajal varju.	Arvestatud. Arvestatakse täiendavalt projekteerimisel
21.	Vabaduse puiesteel pöörata tähelepanu nii täiendavale haljastusele kui tänavamööblile jms ruumilahendustele, mis muudavad ruumi jalakäijaeesõbralikumaks ja inimhõõtmelisemaks.	Arvestatakse projekteerimisel.
	Mõju liikuvusele	
22.	Võimalusel mitte kavandada lahendust, kus kõnnitee ja seega ka valdav osa tänavamööblist (st loodavast viibimise ruumist) asub sõidutee ja jalgrattatee vahel.	Arvestatud ja arvestatakse projekteerimisel.
23.	Kuna parki läbiva endise Kauba tänava asukohas kavandatava mänguala kasutajateks on suuresti lapsed, on vajalik tagada selle suubumisel Vabaduse puiesteele nii laste kui ka teiste liiklejate ohutus. Eelistatud on lahendus, kus mänguala suubub Vabaduse puiesteele jõudes kõnniteele, mitte jalgrattatele. Mänguala otsas on võimalik rakendada ka muid meetmeid (nt hekk, piire vms).	Arvestatud ja arvestatakse projekteerimisel.
24.	Uueturu tänava täpsemal kavandamisel analüüsida rambiga seonduvat liiklust (nt kas on vajalik ümber rambi liiklus) ning ruumijaotust; rambist loobumise korral kaaluda lisahaljastuse loomist antud alal.	Arvestatud.
25.	Tagada vähemalt invasõidukite parkimine turuhoone ees, kus on võimalik hoonesse siseneda samal tasapinnal; invasõidukite ja lastega perede parkimiskohad teiste turuhoone sissepääsude juures.	Arvestatud.
	Mõju bioloogilisele mitmekesisusele	

<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitused</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
	Detailplaneeringu elluviimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada Roheuuring (2022) analüüsis toodud soovitusi detailplaneeringuala ning Kesklinna pargi rekonstrueerimise projekteerimiseks (Roheuuring 2022 alapeatükk 3), et tagada säilitatavate rohealade kvaliteet:	
26.	Pargi pindala vähenemist tuleb kompenseerida olemasolevate kõvakattega alade vähendamisega piirkonnas, pargi kui ökosüsteemi toimimise olulise parandamise ning ka mitmesuguste rohelahenduste kasutamisega hoone projekteerimisel.	Arvestatud. Arvestatakse täiendavalt projekteerimisel.
27.	Elurikkuse seisukohalt on ideaaliks puisniidulaadne maastik, kus puud ei kasva liialt tihedalt ja varjulised alad vahelduvad avatud linnaniitudega.	Arvestatakse projekteerimisel.
28.	Lindude liigirikkuse soodustamiseks on olulised taimestiku mitmekesisus ja struktuur, linde mitteohustavad arhitektuursed lahendused hoonel, looduslikud või tehisoõnsused puudel ja veesilmad.	Arvestatakse projekteerimisel.
29.	Selgrootute liigirikkust soodustavad mitmekesisem rohttaimestik, mitmekesisem hooldus (sh harvem niitmine), liigi- ja struktuurirohkem puu- ja põõsarinne, mitmekesised valgustingimused ning sobilikud pesitsus- ja varjupaigad.	Arvestatakse projekteerimisel.
30.	Arhitektuurilahendus peab leidma optimaalse võimaluse pargi mürakoormuse oluliseks vähendamiseks, rakendama loodust säästvamaid valguslahendusi ning looma võimalused kuumasaarte tekke ja mõjude kahandamiseks.	Arvestatakse projekteerimisel.
	Mõju veekeskkonnale	
31.	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.
32.	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.
	Mõju kliimamuutustele	
33.	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.
	Mõju kultuuripärandile	
34.	Turuhoone kui ehitismälestise puhul arvestada jõeäärse ala kavandamisel, sh turuväljaku esise ala lahendamisel, turuhoone kui maamärgi vaadeldavusega jalakäijatele kavandatud ruumist.	Arvestatud. Arvestatakse täiendavalt projekteerimisel.

<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitused</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
	Täiendav ettepanek septembris 2024	
35.	Uueturu tänaval Tartu Kaubamaja ees olev kõnnitee säilitada, et tagada võimalus liikuda kogu kvartalit hõlmava Kaubamaja kõikidel külgedel.	Arvestatud.

2.12. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kultuurikeskuse hoone ehituse ajal peab olema tagatud Tartu Kaubamaja laadimisala toimimine ning Uueturu tänavalt parklasse sisse ja väljasõit.

Riia tn 1 hoone ühendamine rambiga eeldab tehnovõrkude ümbertõstmist, mille osas linn ei võta endale kohustust kanda rajatise ümbertõstmise kulusid. Ümbertõstmine toimub koostöös võrguvaldajaga Riia tn 1 igakordse omaniku kulul kui ei ole linnaga kokkulepitud teisiti.

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



3. Jooniste nimekiri (esitatud eraldi failidena)

- 1 Situatsiooniskeem**
- 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**
- 3 Olemasolev olukord**
- 4 Põhijoonis**
- 5 Tehnovõrgud**



4. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Päästeamet, lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo, nõunik Margo Lempu 07.11.2024: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Terviseamet, vaneminspektor Aira Varblane 21.10.2024: kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Transpordiamet, planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse peaspetsialist Kristi Kuuse 21.10.2024: kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Keskkonnaamet, keskkonnakorralduse büroo peaspetsialist juhataja ülesannetes Irma Pakkonen 23.10.2024: kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, peadirektori asetäitja Katri Raudsepp 23.10.2024: kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- Muinsuskaitseamet, Egle Tamm 12.11.2024: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, ehituse tegevusõiguse talituse juhataja Liina Roosimägi 11.10.2024: vastuskiri (vt planeeringu lisad).

Koostöö raames on planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Marge Kasenurm 22.08.2024: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- Telia Eesti AS, Margus Kukk 15.08.2024: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- Gren Tartu AS, Ülar Roose 16.08.2024: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- AS Gaasivõrk, Tanel Kerner 27.08.2024: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevärk, Liisa Unt 16.10.2024: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad).

