# Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala piirkonnas, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on segahoonestusala, lubatud on elamu- ja ärifunktsioon. Planeeringu lahendus näeb ette korterelamu, kaubandus, toitlustus- ja teenindushoone, kontori- ja büroohoone ning parkimisehitise maa krundi moodustamise ja määrab ehitustingimused äripindadega korterelamu püstitamiseks, seega täidab detailplaneering üldplaneeringuga kavandatava eesmärgi.

Kuna üldplaneering annab võimaluse kuni 5-korruseliste ärihoonete ja elamute püstitamiseks, siis planeeringuala edelaossa kavandatava kuni 7-korruselise hoonestuse osaga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu põhilahendust (selle hooneosa ulatuses) hoonete lubatud korruselisuse osas.



**Skeem 1.** Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu **Skeem 2.** Üldplaneeringu muutmise kaardist „Tartu linna maa- veealade üldised ettepanek

kasutamis- ja ehitustingimused“



Planeeringuala piirneb Emajõe suunal linnakeskuse areneva piirkonnaga, kuhu on ette nähtud multifunktsionaalne keskkond, kus põimuvad elu-, äri-, teenindus- ja puhkefunktsioon.

Asudes praktiliselt linna keskuses omab planeeritav ala kõrget arengupotentsiaali elu- ja ärikvartalina.Käsitletav **ala sobib hästi hoonestuse tihendamiseks**, kuna asub suure veovõimsusega ühistranspordiliinide läheduses soodustades ühistranspordi eelistamist autoliiklusele ning aidates vältida valglinnastumisega tekkivaid probleeme nagu kaasnev pendelränne, liikluskoormuse kasv, järjest suurenev müra- ja õhusaaste, ummikud tipptundidel, parkimisprobleemid jne. Tihendamisega luuakse eeldused uute elamisvõimaluste loomiseks ja uute töökohtade tekitamiseks kesklinna naabrusse ning linna elanike arvu kasvule.

Salto AB OÜ poolt 2014. aastal koostatud Pärmivabriku arhitektuurikonkursi võidutöö lahendab kogu pärmivabriku kvartali hoonestuse arhitektuurselt kompaktse tervikuna. Žürii väärtustas võidutööd selle suhteliselt lakoonilise, linnaruumiliselt äärmiselt tundliku ja avatud, olemasolevaid kvaliteete võimendava lahenduse eest.

Võidutöö suurim pluss on linnaruumiline lisakvaliteet, mida väljapakutud planeeringulahendus tekitab - üsna eklektilisse keskkonda tundlikult kujundatud kvartal pole suletud, vaid suhtleb aktiivselt nii Emajõe kaldapealse kui kõrvalasuva paneelelamute rajooniga, jättes samas delikaatselt puhverruumi kirdepoolse väikeelamutega puitasumi vahele.

Ilmakaarte ja ümbritseva linnaruumi suhtes on lahendus paigutatud pea ideaalselt –lõuna poole kujuneb päikesele avatud haljasala ning säilitatud on vaated Emajõele. Parkimise lahendamisega täielikult hoone koosseisus, tagatakse alal võimalikult suur haljastatava ala osakaal. Positiivselt väärib esiletõstmist jalakäijate promenaadi sidumine kogu uue kvartaliga ja sealses ruumis inimmõõtmelisuse, mitmekülgselt suhtleva ruumi säilitamine. Luuakse uus ümbritsevaga seotud avalik pargiala, mis piirneb aktiivse jalakäijate liiklustrassiga Annelinna ja Kesklinna vahel ning asub Turu silla ja Emajõe äärse rohevööndi vahetus läheduses.

Võrreldes olemasoleva olukorraga, kus haljastatud oli vaid 13,8% alast, suureneb oluliselt haljastatava ala osakaal (haljastatakse 34,6% alast), säilitatakse kergliiklusteega piirnev väärtuslik puuderivi ja istutatakse uut kõrghaljastust. Planeeringulahendusega luuakse eeldused linnaruumi paremaks avalikuks kasutuseks (kvaliteetne pargiruum), olemasoleva elukeskkonna parandamiseks ning valglinnastumise vähendamiseks luues rohelisemat ja inimsõbralikku keskkonda.

Planeeritud lahenduse elluviimisel tekib kvartali igasse külge aktiivne tänavafront, kuhu sobivad kaubanduspinnad, kohvikud, galeriid ja stuudiokorterid. Aktiivne perimeeter laieneb ka kvartali sisse.

Pika tänava ääres, 1-korruse tasandil ületab liiklusmüra piirtaseme normi, et kõrgem müratase ei kahjustaks elanike elukvaliteeti ega tervist on selles hooneosas ette nähtud äripinnad. Pika tänava 1-korruse hoonefrondis ja ala keskosas loodavad avalikkusele suunatud äripinnad aitavad kaasa avaliku taskupargi ja Emajõe äärse piirkonna aktiviseerumisele.

Säilitamisele kuuluvad endise Pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava fassaadid ja korsten, Pärna tänava äärne kontorihoone ning krundil paiknev ajalooline toorainemahuti. Planeeritud hoonemahud madalduvad astmeliselt kvartali sügavuse suunas tekitades sujuva ülemineku 2- korruseliste puitelamute piirkonnale ning säilitades nende valgustingimused. Salto OÜ võidutöös Pika tänava äärde kujundatud seitsmekorruseline „nokaga“ hoonefront moodustab astmeliselt tõusvale ja tervikliku hoonestuslahendusele sobiva lõpetuse. Kavandatud 7–korruselise hooneosa kaldkatuse terav tipp loob identifitseeritava märgi kogu kvartalile, mis on vaadeldav Fortuuna tänavalt, Emajõelt ja jõe kaldaaladelt (k.a. Sadamateatri ja turupiirkonna aladelt) ja Turu jalakäijate sillalt.

Lahendus toetab ala kultuurtööstuslikku identiteeti ja väärtustab olemasolevat keskkonda.

Hoonestuse kõrgeima katusetipu asetus on selline, et see ei halvenda ühegi teise hoone või krundi päikesevalguse kättesaadavust või vaadet ning tegemist ei ole massiivse hoonestusmahu vaid kvartali terviklikule arhitektuursele lahendusele omase terava katusetipuga, mis on oluline Pärmivabriku kvartali nähtavaks muutmiseks ühekõrguste paneel-elamute vahel.

Planeeritud 7-korruseline kaldkatusega hoonemaht ei too kaasa ala kasutuskoormuse kasvu, sest planeeritud maht on peaaegu võrdne 5-korruselise hoone täismahuga. Visuaalselt mõjub antud asukohas 7-korruseline lahendus sobivamana ja linnaruumi elavdavamana, kui täismahus 5-korruseline hoonemaht, mis jätkaks pigem Annelinna monotoonset miljööd.

Salto AB OÜ koostatud Pärmivabriku kvartali arhitektuurikonkursi võidutöö arhitektuurne lahendus seab eesmärgiks ruumiliselt eristuda ümberkaudsete monotoonsete paneelmajade tüüplahendustest nii sisu kui välimuse osas. Väliselt on lahenduse eesmärk anda kvartalile terviklik meeldejääv kuvand, et võimendada kohalikku identiteeti.

Planeeringulahendus loob eeldused pikemat aega vähe kasutust leidnud, osaliselt tühjana olnud ja lagunenud hoonetekompleksile uueks rakenduseks. Endise Pärmivabriku kompleksi kordategemine ja arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Käesoleva planeeringu eesmärgiks on muuta endine suhteliselt suletud territoorium avatuks ja atraktiivseks linnaruumiks, väärtustades endise Pärmivabriku arhitektuuri samas sidudes selle tänapäevase arhitektuurse lahendusega. Koos Fortuuna ja Pika tänavale planeeritud hoonetega moodustab sobiva ansambli, rikastades linna vaateid ja üldpilti. Endise Pärmivabriku territooriumi väljaehitamine, avamine Pikale tänavale ja kergliiklusteele loob linnaehitusliku puhvri kahe erineva hoonestuslaadi vahel, kus Annelinna poolele jäävad monotoonsed paneelelamud ja Pika ning Fortuuna vahelisse piirkonda modernsed elu- ja ärihooned.