

## Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneering

Tartu linn

### Eskiislahendus

Seotud kultuurimälestised: Tartu vanalinna muinsuskaitseala registrinumbriga 27006, Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.–18. saj ehitismälestis registrinumbriga 6884



Töö nr: 23073DP1

Huvitatud isik: Tartu linn

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob  
Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Esikaane foto: Maa-ameti kaldaerofoto, pildistatud 13.04.2023.



## Sisukord

<b>1. Üldosa .....</b>	<b>5</b>
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs .....	5
<b>2. Planeeringulahendus .....</b>	<b>8</b>
2.1. Planeeringlahenduse põhjendus .....	8
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	8
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus .....	8
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	9
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted .....	10
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
2.7. Tehnovõrgud .....	12
2.7.1. Üldosa.....	12
2.7.2. Sidevarustus .....	12
2.7.3. Elektrivarustus.....	12
2.7.4. Vee- ja tuletõrjevõrvarustus .....	12
2.7.5. Reoveekanaliseerimine.....	13
2.7.6. Sademevee ärajuhtimine .....	13
2.7.7. Soojavarustus ja jahutus .....	13
2.8. Kujud.....	13
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	13
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused .....	13
2.11. Muinsuskaitse tingimused .....	14
2.12. Servituutide seadmise vajadus.....	14
2.13. Planeeringu elluviimine .....	14
<b>3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte .....</b>	<b>16</b>
<b>4. Joonised (esitatud eraldi failidena) .....</b>	<b>17</b>





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas. Planeeringuala hõlmab Vanemuise tn 1 krundi, sellega piirnevaid Vabaduse puiestee, Uueturu, Poe ja Küüni tänava alasid ning Emajõe äärset ala. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,6 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Vanemuise tn 1 krundile kultuurikeskuse rajamiseks, kogu planeeringuala kvaliteetseks ja inimsõbralikuks avalikuks ruumiks kaasajastamiseks ning Vabaduse puiestee, Uueturu, Poe ja Küüni 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 november 2021. a töö nr GE-97-21; 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;
- *Tartu südalinna kultuurikeskuse parkimisvajaduse analüüs*, Liikuvusagentuur OÜ 2021. a töö;
- *Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala (Südalinna kultuurikeskuse) detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang*, koostaja Skepast&Puhkim OÜ 2022. a töö nr 2022\_0003;
- *Tartu Kesklinna pargi seisundi, elurikkuse ja ökoloogilise sidususe analüüs*, Nordic Botanical OÜ 2022. a;
- *Puittaimestiku hinnang. Tartu Keskpark ja lähiümbrus. Vanemuise tn 1, Poe tänav T1, Vabaduse pst T1, osaliselt Vabaduse pst 1c ja Küüni tänav T1*, Dendro SJ OÜ 2022. a töö;
- 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.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvõõndi analüüs

Planeeritaval Vanemuise tn 1 maaüksusel asub haljasala, mida nimetatakse keskpargiks. Haljasala piiravad kolmest küljest tänavad – ainult kergliiklejatele avatud Küüni tänav edelas, autodele tupiktänavana ja parkimisplatsina toimiv Poe tänav loodes, parklana ja kaubamajja juurdepääsuna toimiv Uueturu tänav kagus ning Vabaduse puiestee läbib planeeringuala kirdeosa ning jagab haljasala kaheks jättes väiksema osa jõe kaldale. Haljasalal paiknevad suures osas elujõulised puud,

jalakäiguteed, pargipingid, lillepeenrad, R-kiosk, WC ja kõige populaarsema atraktsioonina laste mänguväljak. Jõe äärde Vabaduse pst 1c maaüksusele on ehitatud viimastel aastatel kolm hooajalist kohvikut, samuti jääb sinna Vabaduse pst 1a maaüksusel olev turuhoone parkla. Keskparki ei kasutata niivõrd vaba aja veetmiseks (v.a mänguväljak), vaid pigem läbikäigukohana väljaspool planeeringuala asuvate sihtkohtadeni jõudmiseks. Jõeäärsele alale on kohvikud ja viimasel kahel aastal suviti ajutise atraktsioonina rajatud autovabaduse puiestee toonud rohkem rahvast. Varasematel aastatel on jõeäärne olnud väga madala kasutusega, eriti võrreldes sõjaeelse ajaga. Jõe äärt ei kutsu muuhulgas kasutama praegune kõrge kaldakindlustus, kust on vaid üks ligipääs vee tasandile (jõelaevade peatuskoht).

Vabaduse puiestee on rajatud endisele turuplatsile ning kujundati pärast sõda esindustänavaks, kus vastu võtta vähemalt kaks korda aastas (mais ja novembris) toimunud paraade. Tänapäevane 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 (südalinna kultuurikeskus), mis peale linnaraamatukogu ja kunstimuseumi sisaldaks ka muid avalikke ja poolavalikke funktsioone. Kultuurikeskuse eesmärk on peale kesksetele 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 ülikooliga 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.

Kultuurikeskuse rajamine tänasele haljasalale on põhjustanud ka elanike vastuseisu. Varasematel kavandati raamatukogu ja kunstimuseumi 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 Vanemuise tn 1 krundi juhtfunktsioon roheala koos ühiskondliku hoone maa-alaga, kus kuni 50%

ulatuses võib kavandada ühiskondliku otstarbega hooneid. Vabaduse pst 1c krundi juhtotstarve on puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala, toetava otstarbena kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga teenindus- ja toitlustushoonete maa-ala. Vabaduse pst 1a ja Uueturu tänav T1 krundi juhtotstarve on parkimisehitise maa-ala, Vabaduse puiestee T1 ja Poe tänav T1 krundi juhtotstarve tee- ja tänava maa-ala ning Kүүni 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 (Vanemuise tn 1 krunt) peab säilima rohealana ja tuleb rekonstrueerida koos hoone kavandamisega terviklikuks avalikuks ruumiks. Vabaduse puiestee tuleb rekonstrueerida terviklahendusena koos Emajõe-äärse rohealaga, kujundades inimestele mugava avaliku linnaruumi, muuhulgas esindusüritusteks. Lubatud korruselisus on 2 kuni 4.

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

Planeeringuala asub osaliselt Poe ja Kүүni 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 tehnovõrguliinidega – elekter, ühisveevõrk- ja kanalisatsioon, sademeveekanaliseatsioon, kaugküte ning telekommunikatsioon.

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



## 2. Planeeringulahendus

### 2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringuga teostatakse üldplaneeringus kavandatud võimaldamaks ühiskondliku hoone ning teenindushoonete ehitamist.

Parima võimaliku, keskkonnasõbraliku ja miljösse sobiva linnaruumilise terviklahenduse leidmiseks ja kõrgeima arhitektuurikvaliteedi tagamiseks on läbi viidud rahvusvaheline arhitektuurivõistlus. 14.07.2023 kuulutati arhitektuurivõistluse võitjaks töö nimega "Paabel", planeeringu koostamisel on arvestatud võidutöö põhimõtetega.

Detailplaneeringuga planeeritav kultuurikeskus on Tartu linna ja kogu Lõuna-Eesti piirkonna oluline kultuuriasutus, mille kavandamine on ette nähtud ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Riigikogu täiskogu on oma otsusega kinnitanud riiklikult tähtsate kultuuriehitiste pingerea, kus Tartusse rajatav kultuurikeskus on esimesel kohal.

Tartu südalinna rajatav kultuurikeskus:

- loob kaasaegsed tingimused Tartu kunstimuseumile, et eksponeerida kogudes olevaid Eesti kunsti tippteoseid ning võõrustada maailmatasemel külalishäidusi, mille väljapanekuks pole praegu sobivaid tingimusi;
- loob kaasaegsed ja mitmekülgsed võimalused Tartu linnaraamatukogule tuua kirjandus ja lugemine igale inimesele käeulatusse ning edendada huviharidust, elukestvat õpet ja seltsitegevust;
- suurendab märkimisväärselt kultuurist osasaajate hulka;
- 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 (3500...4000 igapäevast külastust raamatukogus, 400...600 kunstimuseumis, 300...500 sündmusruumides).

Uudne kontseptsioon loob koha, kus saab oma töist ja vaba aega veeta moel, mis ei eelda alati külaliselt hoones viibimise eest maksmist. Seega on külastaja profiil mitmekesine: noored (kooliealised ja üliõpilased), pered, täiskasvanud igas vanuses; kohalikud, sise- ja välituristid. Samuti on keskus võimaluste mõttes mitmekülgne: saab niisama olla ja sõpradega kohtuda, üksi või rühmas töötada, kunsti või toitu nautida, kinos, etendusel, kontserdil käia. Esimese korruse üldala on kõigile avatud ja ligipääsetav, võimalus ka linna tegevuste kohta infot saada (näiteks planeeringute avalikustamine jm kaasamine).

### 2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga säilivad olemasolevad katastriüksuste piirid. Planeeritud kruntide piirid, kruntide suurus ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

### 2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi 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 rajatisi, kohvikupaviljone, tualette jms. Joonisel 4 on esitatud näitlik Vanemuise tn 1 krundile planeeritud hoone asukoht, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingmargiga tähistatud ala piires täpsustada arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid. Vanemuise tn 1 on planeeritud kaks erineva kõrgusega hoonestusala – Vabaduse puistee poolne hoonestusala võimaldab rajada Riia tn 1 krundil asuva kaubamajaga samas kõrguses või madalama hoonestuse ning Küüni tänava pool Küüni tn 5b asuva hoonega samas kõrguses või madalama hoonestuse. Vabaduse puistee pool peab Vanemuise tn 1 planeeritud hoone fassaadi põhiosa asuma kohustuslikul ehitusjoonel, mis tuleneb Poe tn 10 hoone idanurgast ning Riia tn 1 kaubamaja hoone põhjanurgast. 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.

Vanemuise tn 1 planeeritud hoonetele on kavandatud maa-alune hoonestusala, mis võimaldab kuni kahe maa-aluse korruse ehitamist. Maa-aluse hoonestuse ehitusõigus on antud ka Uueturu tänav T1 ja Küüni tänav T1 krundile.

Vabaduse pst 1a ja Vabaduse pst 1c krundile on planeeritud hoonestusala kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga teenindus- ja toitlustushoonete ehitamiseks, kus hoonete asukoht määratakse projektiga.

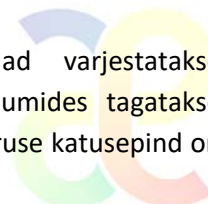
#### **2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

Planeeritud hoonete ja välisruumi arhitektuurne ja kujunduslik lahendus peab lähtuma arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest, kus arhitektuurne lahendus põhineb korrastatuse ja loomuliku kontrastil: poolmetsik park endise kaubahoovi asukohas, esinduslik väljak selle kõrval ja kultuurikeskuse maalähedane hoone, mida Uueturu tänava poolt piirab tegevusi täis telg. Liikudes mööda Vabaduse puisteed, tunnetame neid eriilmelisi süžeesid, mis loovad linnaruumi vajaliku vahelduse. Tegevusi eraldades on oma koht rohekoridoril ja uus hoone taasloob linnalist kvartaalsust ühendades linna, maa ja jõe.

Hoone projekteerimisel kasutatakse rohelisi materjale, mis on keskkonnasõbralikud ja kergesti taaskasutatavad. Maapealsete korruste kandva skeleti moodustavad liimpuittalad ja teraspostid. Ristikujulise ristlõikega teraspostid kaetakse puiduga. Ülemistel korrustel, kus koormused on väiksemad saab teraspostid asendada sama ristlõikega liimpuitpostidega. Välisviimistluses kasutatakse põhiliselt puitu ja klaasi. Puit on ristkihtpuidu (CLT – cross-laminated timber) paneelidena. Varjestavate ribide servad, välisseina nišside paled ja eenduvate hoonemahtude laed on kaetud tumehalli titaantsinkplaadiga. Hoonestamisel tuleb fassaadid kavandada esinduslikud ning vältida pikkade üksluiste fassaadide tekkimist. Maa-aluste korruste konstruktsioone kannavad raudbetoonpostid ja välisseinad valatakse monoliitsest raudbetoonist.

Ala on planeeritud kultuurikeskuse lähiümbruses Küüni tänava poolt sujuvalt langema Vabaduse puisteele ning sealt jõeni. Nii on kõigilt hoone külgedelt sissepääsud sujuvad ja treppideta. Säilitatavad puud jäetakse senisele kõrgusele. Poe ning Kauba tänava vahelisel pargialal säilitatakse olemasolev kõrgus, mängutänaval luuakse lokaalseid mängulisi maapinnavorme. Jõeäärsele alale on tänase vertikaalse kaldakindluse asemele kahes lõigus (Uueturu tänava pikendusel ja kultuurikeskuse peasissepääsu eest) kavandatud astmeliselt veepiirini langev kaldakindlustus või võimalusel ka murukattega looduslähedane kallas.

Hoone projekteeritakse liginullenergiahoonena. Hoone suured klaaspinnad varjestatakse vertikaalsete puitribidega või eenduva hoonemahuga. Õhuvahetus hoone ruumides tagatakse soojustagastusega ja kõrge kasuteguriga ventilatsiooniseadmetega. Kolmanda korruse katusepind on



suuremas osas planeeritud päikesepaneelide paigaldamiseks, paneelide alune katuse pind on haljastatud, mis vähendab paneelide ülekuumenemise riski.

Vältida tuleb tehnoseadmete ja -võrkude paigutamist hoone(te) välisküljele ja katusele ilma neid varjamata, kus need häirivad vaadet. Samas ei ole keelatud päikesepaneelide kui keskkonnasäästlikkust tagava vahendi kasutamine katusel ja fassaadil.

Krundile piirete rajamine ei ole lubatud, v.a tõkkepuu maa-alusesse parklasse pääsuks.

## 2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Kultuurikeskuse peasissepääsu tugevdamiseks on loodud läbiv lineaarne avalik telg, mis viib Küüni tänavast Emajõeni. Kultuurikeskuse hoone kõrval loodeküljel on Küüni tänav ja Vabaduse puistee vahel välikohvikualaga kunstitänav. Ristumine Vabaduse puistee sõiduteega toimub jagatud ruumi põhimõttel, kus autod peavad ristuvale kergliiklusele teed andma. Sama jagatud ruumi põhimõtet on rakendatud ka Poe tänaval ja selle ristumisel Vabaduse puisteelega. Emajõe ääres on kavas tehnilise võimaluse olemasolu korral viia jalakäijad jõeni langeva astmestikuna mitte kõrge kaldakindlustusena nagu praegu. Lahendus loob otsese sideme Emajõe ja kultuurikeskuse vahel.

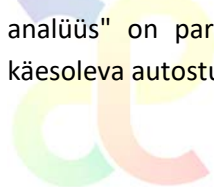
Uueturu tänavale on kavandatud teine kergliiklusele suunatud telg, mis viib Emajõeni ning tagab ka üldplaneeringu kohase Küüni tänavat ja Vabaduse puisteed ühendava jalgratturite sõidusuuna. Sel teljel on ka autoliiklust, mh kultuurikeskuse maa-alusesse parklasse sisse- ja väljasõit. Jalgrattaparklad asuvad nii kultuurikeskuse ees kui ka turuhoone ees. Autode parkimise säilitamist võib kaaluda turuhoone ees, kuid Uueturu tänavale autode parkimist ei kavandata.

Vabaduse puistee säilib tänavana, kus on kõnnitee, rattarajad ja kahesuunaline rahustatud liiklusega sõidutee (üks sõidurada kummaski suunas). Tänavaruumis on ka bussipeatused ja turismibusside peatumise kohad ning haljastus ja tänavamööbel. Planeeringualale on kavandatud kolm ristumist sõidutee ja kergliikluse vahel: Uueturu tänav suunas, kultuurikeskuse peasissepääsu ees ja Poe tänav suunas. Esimene ristumistest on reguleeritud valgusfooriga ning teised kaks toimivad jagatud ruumina ehk laia ülekäigurajana nagu eespool kirjeldatud.

Kui kultuurikeskuse maa-alused osad saab kokku viia kaubamaja (Riia tn 1) maa-aluste parkimiskorrustega, saab olemasolevad kaubamaja parklasse sisse- ja väljapääsu ühendada uue rambi peale. Sel juhul võib kaaluda Uueturu tänavale kultuurikeskuse ja kaubamaja vahele ainult rambi liikluse ning kaubamaja teenindava autoliikluse kavandamist ning ülejäänud ala võib jääda kergliiklusele. Kui selline ühendamine ei õnnestu, tuleb Uueturu tänav tasandil anda autodele võimalus liikuda ümber rambi (näidatud joonisel 4 Põhijoonis).

Kultuurikeskust teenindav transport on kavandatud esimesele maa-alusele korrusele. Suuremate, erakorraliste vedude tarbeks on lubatud transpordiautode peatumine ka Uueturu tänaval.

Rattaparklad on kavandatud võimalikult hoone sissepääsude lähedusse, eelistatult katuse alla, U 160 jalgrataste parkimiskohta on kavandatud Vanemuise tn 1 hoone mahus. Autode parkimine on kavandatud Vanemuise 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. Vastavalt uuringule "Tartu südalinna kultuurikeskuse parkimisvajaduse analüüs" on parkimisvajadus, lähtudes hoone mahust ja funktsionaalsusest ning piirilukorrast, käesoleva autostumise taseme juures 233 kohta, 2040. aastal 129 kohta.



Hoone mahus on kavandatud kuni 219 autode parkimiskohta (sh 5 minibussidele). 9 peatumiskohta taksodele ning sõiduautodele on kavandatud Uueturu tänava äärde, 11 parkimiskohta Poe tänava jagatud ruumi ning kaks peatumiskohta Vabaduse puiestee äärde planeeringuala põhjapoolses osas. Lisaks võib kaaluda piiratud arvul parkimiskohtade säilitamist turuhoone ees. Põhiline turuhoone parkla on kavandatud turuhoone teistele külgedele, kus võib vajadusel rakendada parkimisajale näiteks ühe tunni pikkust piirangut, et parkimiskohti kasutaksid eelkõige just turu külastajad. Turuhoone esine ala on kavandatud eelkõige välimüügikioskite- ja lettide jaoks ning erinevateks välitegevusteks.

Bussipeatused Vabaduse puiestee ääres on kavandatud ligikaudu praegustesse asukohtadesse. Vabaduse puiestee äärde on ette nähtud kuni viis busside peatumiskohta turismibussidele.

## 2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Projekteerimisel tuleb arvestada, et vähemalt pool Vanemuise tn 1 alast peab säilima rohealana (sh Küüni tänava äärne jalg- ja jalgrattatee ala, pargiteed ja mängualad ning planeeritud hoone loodepoolse fassaadi esine väljakuala) ja hoonestatud võib olla kuni 50% krundi pindalast. Vabaduse pst 1c krundile ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada, et tehispindade osakaal ei tohi ületada 1/3 rohealast.

Arhitektuurivõistluse võidutöö kontseptsiooni kohaselt jätkub Toomemäelt tulev rohekoridor Barclay platsi ja säilitatava pargiga endise kaubahoovi asukohas üle Vabaduse puiestee Emajõe äärde, kus kulgeb piki kallast kummaski suunas. Kavandatud on rajada haljastust Uueturu tänavale, et ühendada rohekoridor ka Uueturu pargiga Uueturu–Küüni–Riia–Ülikooli kvartalis. Vähemalt pool Vanemuise tn 1 rohealast on kavas säilitada ja muuta mitmerindeliseks elurikkaks koosluseks. Lisaks elanike füüsilise ja vaimse heaolu tõstmisele loob see linnaruumi elupaiku ka putukatele, lindudele ja väikeloomastikule. Endise Kauba tänava koridori on kavandatud piklik mänguväljak võimaldades säilitada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse, mis ei ole istutatud Kauba tänava koridori arvestavalt.

Vanemuise tn 1 planeeritud hoone katus on kavandatud rajada suures osas haljaskatusena, mis koosneb kukeharjast ning heintaimede ja õitsvate niidutaimede segust ja madalamatest puhmastest ja põõsastest.

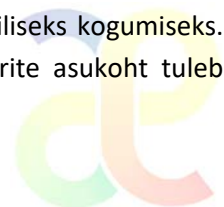
Planeeritud on säilitada olemasolevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alale. Ülejäänud planeeringualal kasvavad puud, samuti kehvast tervislikus seisukorras olevad puud on lubatud asendada või likvideerida. Säilitatavad ja likvideeritavad puud täpsustatakse projektiga lähtudes muuhulgas ka dendroloogilisest hinnangust, mida on tõenäoliselt vaja uuendada.

Kogu planeeringualal on lubatud täiendada haljastuse rajamine, kuid arvestada tuleb olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude kaitsevööndiga.

Sademevett immutatakse haljastatud katustel ja pargialadel, ülejääv sademevesi suunatakse Emajõkke, milleks võib endise Kauba tänava asukohas rajada väikese kanali või renni.

Planeeringuala välisruum, sh haljastus, mängu- ja tänavainventar jms, tuleb lahendada terviklikult maastikuarhitektuurse projektiga lähtudes arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest.

Planeeringualal tekkivad jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, mis peavad asuma hoones. Tänavaja- ja väljakualadel tuleb tagada prügikastid jäätmete eriliigiliseks kogumiseks. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete ja teede täpsest paigutusest.



## 2.7. Tehnovõrgud

### 2.7.1. Üldosa

Planeeringuala piirkond on varustatud hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrguliinidega. Detailplaneeringus määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste näitlik asukoht, mida on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajate ning maaomanikega.

### 2.7.2. Sidevarustus

Olemasoleva sidekanalisatsioon asub nii Küüni tänaval kui ka Vabaduse puiesteel.

*Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.*

### 2.7.3. Elektrivarustus

Olemasolevad elektrikaablid asuvad nii Küüni tänaval, Uueturu tänaval kui ka Vabaduse puiesteel.

Avalike alade valgustuse puhul vältida valgusreostust ning samuti alt üles suunatud valgustust. Öisel ajal reguleeritakse valgus hämaraks või lülitatakse punasele valgusele, et loodus saaks magada. Jalgteed valgustatakse madalate valgustitega, et anda võimalus säilitada vaadet tähistaevasse.

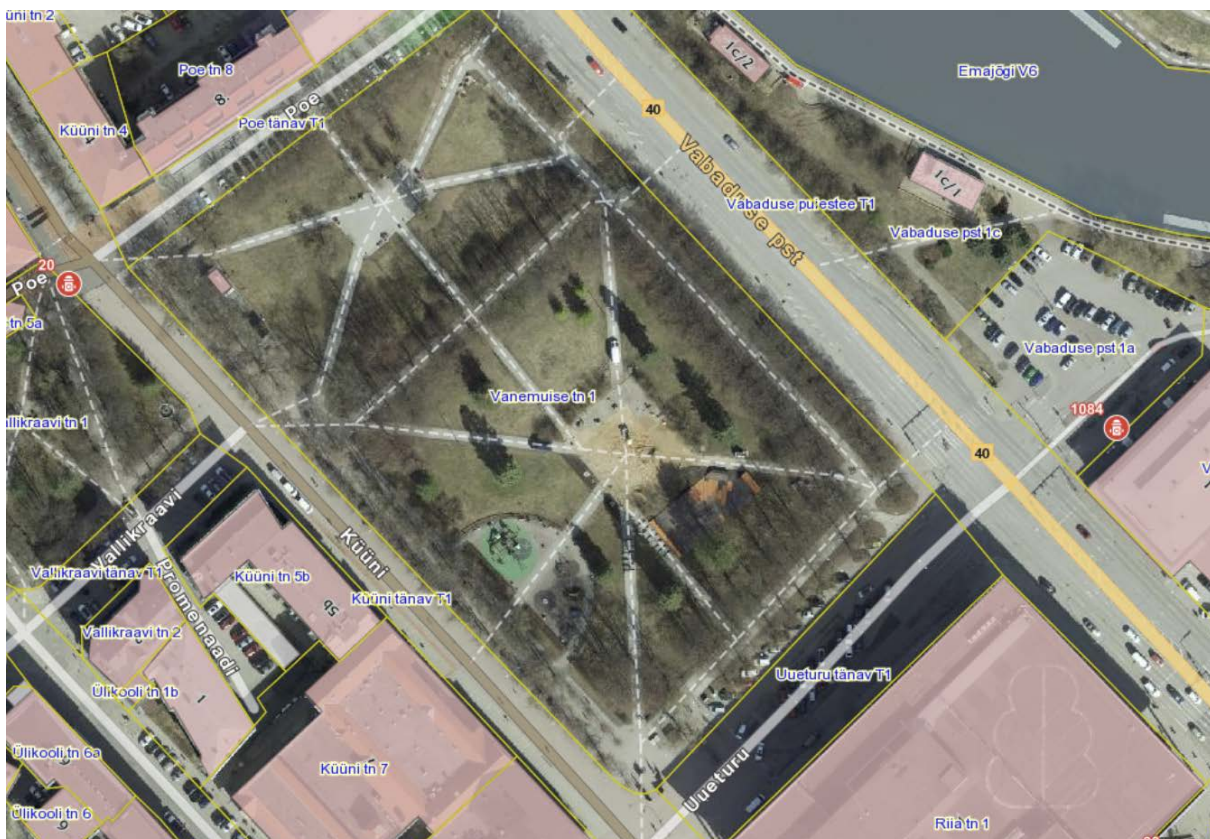
*Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.*

### 2.7.4. Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud ühisveevõrgust.

Tuletõrje veevarustus tuleb lahendada vastavalt Päästeameti nõuetele. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele asub planeeringualal kaks olemasolevat tuletõrjehüdranti – Küüni tänaval ning Vabaduse pst 1a maaüksusel.

*Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.*



*Skeem 1. Olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade paiknemine, planeeringuala ja selle vahetus läheduses asuvad hüdrandid nr 20 ja 1084.*

### 2.7.5. Reoveekanalisatsioon

Planeeritud hoonete reovesi on planeeritud suunata ühisreoveekanalisatsiooni.

*Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.*

### 2.7.6. Sademevee ärajuhtimine

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Sademevett on planeeritud võimalikult suures mahus immutada haljastatud katustel ja pargialadel, ülejääv sademevesi suunatakse Emajõkke, milleks võib endise Kauba tänava asukohas rajada väikese kanali või renni või sademeveekanalisatsiooni. 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.

*Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.*

### 2.7.7. Soojavarustus ja jahutus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud kaugküttega ning jahutus kaugjahutusega.

*Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.*

## 2.8. Kujad

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

## 2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

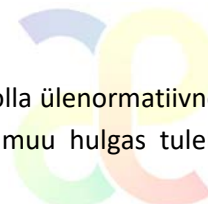
- kvaliteetse disaini ja materjalide kasutamine, mis soodustab suuremast osast ööpäevast sotsiaalse kontrolli (alal viibivate inimeste) olemasolu;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja piiratud juurdepääsu vajadusega ala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva 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.

## 2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud hoonestuse ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne läheduses asuvates elukorterites. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muu hulgas tuleb



isoleerida ja suunata elukorteritest eemale hoonete tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite täpne asukoht määrata projekteerimisel.

Planeeringualale ulatub Emajõe kalda ehituskeeluvöönd, mis üldplaneeringuga on vähendatud viiele meetrile põhikaardile kantud veepiirist ning veekaitsevöönd, mis on 10 m veepiirist. Ligikaudu poolele planeeringualast ulatub Emajõe kalda 100 m piiranguvöönd. Kalda ehituskeeluvööndis tuleb arvestada looduskaitsealades esitatud nõuetega ning veekaitsevööndis veeseaduses esitatud nõuetega.

Täpsemad keskkonnatingimused ning leevendusmeetmed määratakse keskkonnamõju strateegilise hindamisega, mis toimub samaaegselt detailplaneeringu koostamisega.

### **2.11. Muinsuskaitse tingimused**

Planeeringuala asub osaliselt Poe tänava ja Kүүni tänava poolisel alal Tartu muinsuskaitsealal (mälestise reg nr 27006) ning kogu ülejäänud planeeringuala ulatuses muinsuskaitsealal kaitsevööndis. Suurem osa planeeringualast asub mälestise Tartu linnakindlustused (reg nr 6884) alal.

Detailplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustega on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud. Vanemuise tn 1 kultuurikeskuse kõrguse kohta on detailplaneeringuga tehtud ettepanek järgida Vabaduse puistee äärsel osal Riia tn 1 kaubamaja kõrgust.

Edaspidiseks on muinsuskaitse eritingimustes välja toodud järgnevad arheoloogia alased nõuded:

- Ajaloolise Kauba tänava ja Uueturu tänava vahelisel alal (vaata 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 kivimüüri ega selle muid osi – linnakindlustuste ulatus täpsustatakse arheoloogiliste uuringute käigus.
- 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.

### **2.12. Servituutide seadmise vajadus**

Vanemuise tn 1 krundile ehitatava hoone konsoolse hooneosa ehitamisel üle krundi piiri Vabaduse puistee T1 ja/või Uueturu tänav T1 tänavamaa kohale tuleb vajadusel seada üleehituservituut.

*Täiendatakse edasisel planeeringu koostamisel.*

### **2.13. Planeeringu elluviimine**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeering on kavandatud ellu viia tervikuna ühes etapis, v.a jõeäärne kallas ning Vabaduse pst 1a ja Vabaduse pst 1c planeeritud hooned, mis võib rajada eraldi ehitusetappidena.

Planeeritud ehitusõiguse realiseerib ja rahastab krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Hoone(te) projektid tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse kulud kannab krundi omanik ja/või valdaja.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb krundi igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.

Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne, kui on välja ehitatud projekti kohased teenindavad tehnovõrgud, välisruum, tänavad, haljastus ja muu taristu.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.



### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kuupäev ja number	Märkused
1.	Päästeamet		
2.	Muinsuskaitseamet		
3.	Keskkonnaamet		
4.	Elektrilevi OÜ		
5.	Telia Eesti AS		
6.	AS Tartu Veevärk		
7.	Gren OÜ		

*Täiendatakse planeeringu edasise koostamise käigus.*





#### **4. Joonised (esitatud eraldi failidena)**

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
4. Eskiislahendus

