

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## INFORMATSIOON

Tartu

07.03.2024 nr LVK-I-0095

**Informatsioon Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendusest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõust**Asjaolud

Tartu Linnavolikogu 08.12.2022 otsusega nr 84 algatati Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Vanemuise tn 1 krundile kultuurikeskuse rajamiseks, kogu planeeringuala kvaliteetseks ja inimsõbralikuks avalikuks ruumiks kaasajastamiseks ning Vabaduse pst, Uueturu, Poe ja Kүүni tänava terviklahenduse leidmiseks koos Emajõe-äärse rohealaga. Sama otsusega algatati detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ, KSH läbiviija Roheplaan OÜ (Riin Kutsar /KMH litsents nr KMH00131).

Planeeringuala suurusega ligikaudu 4,6 ha asub Kesklinna linnaosas Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27006) kaitsevööndis ja osaliselt vanalinna muinsuskaitsealal. Planeeringualale ulatub ehitismälestis *Tartu linnakindlustused – linnamüüri, vallikraavi, muldkindlustuste ja kaitseehitiste säilmed, 13.-18. saj (reg nr 6884)*, Emajõe kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd.

Parima võimaliku, keskkonnasõbraliku ja miljöösse sobiva linnaruumilise terviklahenduse leidmiseks ja kõrgeima arhitektuurikvaliteedi tagamiseks viidi läbi rahvusvaheline arhitektuurivõistlus, mille võitjaks kuulutati 14.07.2023 töö nimega "Paabel" (3+1 arhitektid ja Kino maastikuarhitektid).

**Detailplaneeringu eskiislahendus**Ehitusõigus

Planeering on koostatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule, muinsuskaitse eritingimustele ja arhitektuurivõistluse võidutööle.

Vanemuise tn 1 krundile on planeeritud nii maapealne kui maa-alune hoonestusala. Sätestatud on, et Vabaduse puistee pool peab hoone fassaadi põhiosa asuma kohustuslikul ehitusjoonel, millest võib üle ulatuda konsoolne hooneosa.

Maapealne hoonestusala on jagatud, arvestades hoone võimalikku kõrgust, kaheks – Vabaduse puistee pool on suurim lubatud absoluutkõrgus määratud Riia tn 1 krundil asuva kaubamaja kõrguse järgi ning Kүүni tänava pool Kүүni tn 5b asuva hoone kõrguse järgi. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on kõrgemal hoonestusalal 58.14, madalamal 55.60.

Hoonete suurim lubatud maa-pealne ehitisealune pind on Vanemuise tn 1 krundil 10 666 m<sup>2</sup>. Maa-alune hoonestusala võimaldab kuni kahe maa-aluse korruse ehitamist, suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind on Vanemuise tn 1 krundil 10 666 m<sup>2</sup>, Uueturu tänav T1 krundil 1000 m<sup>2</sup>, Kүүni tänav T1 krundil 150 m<sup>2</sup>, suurim lubatud sügavus 26.00.

Vabaduse pst 1c krundile on planeeritud hoonestusala teenindus- ja toitlustushoonete ehitamiseks. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud nii olemasolevate kohvikute säilimise kui ka ala täiendava

hoonestamise võimalusega. Hooned võivad olla integreeritud jalakäijate alale ja väljakule. Vabaduse pst 1a turuhoone esisele alale on planeeringuga senisel parklaalal antud täiendav võimalus erinevate välitegevuste kavandamiseks, sh välimüügikioskite- ja lettide paigaldamiseks. Hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind on Vabaduse pst 1a krundil 300 m<sup>2</sup>, Vabaduse pst 1c krundil 500 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus 39.50 m.

Hoonete suurim lubatud arv on Vanemuise tn 1 krundil 3, Vabaduse pst 1a krundil 5 ja Vabaduse pst 1c krundil 5 hoonet.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed on:

- Vanemuise tn 1 - 50% haljasala maa, 50% kultuuriasutuse maa, millest kuni 15% kaubandus-, toitlustus- ja teenindusasutuste maa,
- Vabaduse pst 1a - tänava maa, linnaväljaku maa,
- Vabaduse pst 1c - kultuuri- ja puhkerajatiste maa, teenindus- ja toitlustushoonete maa
- ülejäänud kruntidel tänava maa.

#### Avalik ruum ja haljastus

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud üldplaneeringukohast eesmärki säilitada vähemalt pool pargist (Vanemuise tn 1) rohealana ja rekonstrueerida see koos hoone kavandamisega terviklikuks avalikuks ruumiks. Roheala on planeeritud muuta mitmerindeliseks elurikkaks koosluseks. Kultuurikeskuse katus on kavandatud rajada osaliselt haljaskatusena.

Planeeritud on säilitada olemasolevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alale. Ülejäänud planeeringualal kasvavad puud, samuti kehvas tervislikus seisukorras olevad puud on lubatud asendada või likvideerida. Likvideeritavad puud täpsustatakse projekteerimise käigus, muu hulgas tuleb leida lahendused kõrghaljastuse asendusistutuseks muul avalikul alal.

Jõeäärsel alal tuleb järgida ja igakordsete muudatuste kavandamisel arvestada, et tehispindade osakaal ei tohi ületada 1/3 Vabaduse pst 1c ja Vabaduse pst 1b krundil vähendatud ehituskeeluvööndi alast. Jõeäärsele alale on kahes lõigus (Uueturu tänava pikendusel ja kultuurikeskuse peasissepääsu eest) antud võimalus veepiirini langeva astmelise kaldakindlustuse rajamiseks, samas on võimalik ka praeguse kaldakindlustuse säilimine.

#### Liikumisvõimalused

Planeeringuga on sätestatud, et ajalooline Kauba tänav tuleb taastada jalakäijate tänavana või linnaruumis markeerida. Ristumine Vabaduse puistega on lahendatud jagatud ruumi põhimõttel, kus autod peavad teed andma. Jagatud ruumi põhimõtet on rakendatud kultuurikeskuse peasissepääsu ees ning Poe tänaval ja selle ristumisel Vabaduse puistega.

Vabaduse puistee kavandatakse planeeringuala ulatuses tänavana, kus on kõnnitee, rattarajad ja kahe-suunaline rahustatud liiklusega sõidutee (üks sõidurada kummaski suunas). Tänu sellele, et sõidutee sõiduradade arvu on kavandatud võrreldes praegusega vähendada, on võimalik parandada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalusi ning muuta ruum jalakäijasõbralikumaks ja inimõõtmelisemaks.

Uueturu tänavale, kuhu jääb ka osaliselt autode liiklus, on kuni Emajõe ni kavandatud kergliiklusele suunatud telg, ristumine Vabaduse puistega on planeeritud foorjuhitavana.

#### Parkimine

Rattaparklad on kavandatud võimalikult kultuurikeskuse sissepääsude lähedusse, eelistatult katuse alla, ligikaudu 160 jalgrataste parkimiskohta on kavandatud hoone mahus.

Autode parkimine on kavandatud Vanemuise tn 1 hoone maa-alustele korrustele, kuhu juurdepääs on Uueturu tänavale planeeritud rambi kaudu. Detailplaneeringuga on maa-alusesse parklasse kavandatud kuni 219 parkimiskohta.

#### Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu

KSH aruande eelnõu toob välja eeldatavad mõjud ning esitab edasisteks etappideks ettepanekud ja soovitused, mis aitavad minimeerida planeeringu elluviimisega kaasnevaid võimalikke keskkonnahäiringuid ning võimendada positiivseid mõjusid linnakeskkonnas.

### Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Eelnõus on välja toodud, et planeeringu elluviimise laiem mõju linnaruumile on positiivne. Kultuurikeskus uue funktsionaalse ja arhitektuurilise sihtkohana tugevdab Tartu linna toimimist – tekib uus oluline kultuuriline maamärk linnasüdames. See tasakaalustab linna äärealadele suundunud funktsioone ning toob kesklinna taas fookusesse ning toetab Küüni tänava kui jalakäijate peatänava toimimist, lisades funktsioone. Tõuseb jõe-äärse ala atraktiivsus, seosed paranevad kavandatud liikumistelgede kaudu. Väheneb turuhoone isoleeritus.

Rohealade ruumiline kättesaadavus oluliselt ei halvene. Tõuseb eeldatavalt roheala kvaliteet haljasala ja maastiku atraktiivsuse osas, samuti lastele suunatud puhketaristu osas.

Planeeringuala muutub autoliikluse seisukohast inimõõtmelisemaks: Vabaduse pst muutub rahustatud liiklusega tänavaks. Kaasneb eeldatavalt Vabaduse pst automüra vähenemine, Vanemuise tn 1 krundile planeeritud hoone tõkestab Uueturu tänavalt lähtuva liiklusrüüra levikut pargile, mis toob kaasa pargi müraolukorra paranemise võrreldes olemasoleva olukorraga. Väheneb tänava äärne parkimine, parkimine lahendatakse maa-alusena.

### Mõju looduskeskkonnale

Eelnõus on välja toodud, et planeeringu elluviimine põhjustab pargi likvideerimise ligikaudu poole ulatuses ehk ca 1 ha suurusel alal ja roheala vähendamine linnakeskkonnas toob endaga kaasa negatiivse mõju taimkattele, puude likvideerimine suurendab kliimamuutuste mõju avaldumise riski Tartu kesklinnas. Samas aitab pargi pindalalise osakaalu vähendamist kompenseerida läbimõeldud ja kvaliteetne linnahaljastus.

Negatiivset mõju erinevatele loomastikugruppidele ei kaasne, kuna planeeringuala puhul ei ole tegemist erinevatele liikidele sobilike elupaikadega. Juhul, kui säilib olemasolev kaldakindlustus, siis mõjud kaitstavatele kalaliikidele ei avaldu, kuna kavandataval tegevusel puudub puutumus Emajõe veekeskonna ning liikide elupaikadega. Terrassi, astmestiku vms kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel kaaluda keskkonnamõju hindamise läbiviimise vajadust, mille käigus tuleb hinnata võimalikku mõju Emajõe veevoolule, veekvaliteedile, elustikule jne.

### Mõju kultuuripärandile

Kultuuripärandiga on planeeringulahenduses arvestatud ning pärand on oluliseks lahendust suunavaks teemaks. Pärandiga arvestamise edasistes etappides tagavad ka nõuded viia läbi arheoloogilised uuringud.

### Mõju majanduskeskkonnale

Eeldatavalt on planeeringu elluviimine olulise positiivse mõjuga ettevõtlusele ja tööhõivele ning majandusele tervikuna.

### Alternatiivide hindamine

KSH aruande eelnõus hinnati põhialternatiivi ehk planeeringu eskiislahendusega kaasnevaid eeldatavaid mõjusid võrrelduna neid läbivalt kõikides peatükkides olemasoleva olukorraga ehk 0-alternatiiviga. 0-alternatiivi jätkumisega kaasnevaid mõjusid ei analüüsitud, kuna üldplaneeringust lähtuvalt on tegemist rohealaga, kus kuni 50% ulatuses võib kavandada ühiskondliku otstarbega hooneid. Seega on kehtiv üldplaneering juba arvestanud kultuurikeskuse rajamise vajaduse ja võimalikkusega.

Eraldi on eelnõus hinnatud planeeringus toodud variante Emajõe kaldapealse ja Uueturu tänava liikluskorralduse tehniliste lahenduste osas. Võimalike negatiivsete mõjudena on välja toodud:

- 1) terrassi või astmestiku rajamisel mõju Emajõe voolule, veekvaliteedile (ehitusaegsed mõjud), jõega seotud elustikule, nt käsitiivalised ja kalad, erosioonioht;
- 2) Uueturu tänaval autoliikluse kavandamisel ümber rambi tehispindade suur osakaal ja kergliiklusalade suurendamiseks võimaluse puudumine.

### KSH aruande eelnõu teeb muu hulgas järgmised ettepanekud DP täpsustamiseks ja leevendavate meetmete rakendamiseks:

- 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 eluhoonetest võimalikult kaugele. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalne müraekraan või mürasummutuskast;

- Täpsustada planeeringut, kas ja kuhu on noortele suunatud väliruum kavandatud. Arvestades ootustega, mida erinevad alad planeeringualal peaksid täitma (nt vaikne pargiala, lastele suunatud pargiala; esindusväljak, kunstitelg kohvikutega jms), on noortele sobivaks alaks jõeäärne ala;
- Arvestada jõeäärse ala kavandamisel, sh turuväljaku esise ala lahendamisel turuhoone kui maamärgi vaadeldavusega;
- Vabaduse puisteel pöörata tähelepanu nii täiendavale haljastusele kui tänavamööblile jms ruumilahendustele, mis muudavad ruumi jalakäijasõbralikumaks ja inimõõtmelisemaks;
- Detailplaneeringu joonisel näidata Vabaduse puistee põhimõtteline ruumijaotus, et avalikkusel oleks võimalik aru saada ja kaasa rääkida puistee ümberkujundamises detailplaneeringu protsessi raames;
- Rattaradade ja kõnniteede paigutamisel arvestada, et jalakäijale tekiks meeldiv liikumis- ja viibimiskeskond. Eelistatud on liiklejate paigutamine nii liikumiskiiruse kui tundlikkuse järgi – autotee kõrval rattarada, rattaraja kõrval kõnnitee;
- Uueturu tänava täpsemal lahendamisel analüüsida rambiga seonduvat liiklust (nt kas on vajalik ümber rambi liiklus) ning ruumijaotust; rambist loobumise korral kaaluda lisahaljastuse kavandamise võimalusi;
- Vähendada kõvakatte pinda osaliselt Turuhoone parkla, Kaubamaja parkla ning Vabaduse puistee sõiduradade, parkimisplatsi ja kõnnitee arvelt;
- Pargi pindala vähenemist tuleb kompenseerida olemasolevate kõvakattega alade vähendamisega piirkonnas, pargi kui ökosüsteemi toimimise olulise parandamise ning ka mitmesuguste rohelahenduste kasutamise ja hoone projekteerimisel;
- Arhitektuurilahendus peab leidma optimaalse võimaluse pargi mürakoormuse oluliseks vähendamiseks, rakendama loodust säästvamaid valguslahendusi ning looma võimalused kuumasaarte tekke ja mõjude kahandamiseks;
- Lisada võimalusel Uueturu tänavale Kүүni tn – Vabaduse pst lõigus täiendavaid haljastuslahendusi, et kujundada inimõõtmelisem ja sidusam linnaruum.

Meemete rakendamisel tõuseb eeldatavalt planeeringu elluviimisel roheala kvaliteet haljasala ja maastiku atraktiivsuse osas. Leevendavate meetmetega arvestamise osas võetud seisukohad on seletuskirjas välja toodud tabelis. Ettepanekuid, mida ei ole planeeringu eskiislahendusse sisse viidud, kaalutakse edaspidi veel planeeringu põhilahenduse koostamise ja/või projekteerimise käigus.

### **Avaliku väljapaneku korraldamine**

Vastavalt planeerimisseaduse §-le 82 korraldab Tartu linn Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku.

Avaliku väljapaneku aeg on 21. märts kuni 22. aprill 2024. a.

Avaliku arutelu eeldatav toimumise aeg on 23. mai ja koht on Tartu Linnaraamatukogu saal.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Linna kaalutusotsuste tulemusel võib planeeringulahendus pärast avalikustamist muutuda. Planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osalisi rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõuga paberkujul on võimalik tutvuda infokeskuses raekojas, digitaalsete materjalidega Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, Ehitus ja Planeeringud > Planeerimine).

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 07.03.2024 istungi protokoll nr 21**

Ettekandja: **Elo Kiivet**