

# **Vanemuise 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

<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. Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	9
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	10
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	15
2.6. Tehnovõrgud .....	16
2.6.1. Üldosa.....	16
2.6.2. Sidevarustus .....	16
2.6.3. Elektrivarustus.....	16
2.6.4. Vee- ja tuletõrjevõrkuvarustus .....	17
2.6.5. Reoveekanaliseerimine.....	17
2.6.6. Sademevee ärajuhtimine .....	18
2.6.7. Soojavarustus ja jahutus .....	18
2.6.8. Gaasivarustus .....	19
2.7. Kujud.....	19
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	19
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused .....	19
2.10. Muinsuskaitse tingimused .....	20
2.11. Leevendavad meetmed ja edasised soovitud planeeringulahenduse täiendamiseks/projekteerimiseks .....	21
2.12. Planeeringu elluviimine.....	25
<b>3. Jooniste nimekiri (esitatud eraldi failidena).....</b>	<b>26</b>
1 Situatsiooniskeem .....	
2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	
3 Olemasolev olukord .....	
4 Põhijoonis.....	
5 Tehnovõrgud .....	





## 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 puiestee, Uueturu, Poe ja Küüni tänava alasid ning Emajõe-äärset ala. Planeeringu koostamise käigus on Emajõe-äärse 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 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 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 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, 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 Tartu turuhoone 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 võrreldes sõjajärgse ajaga. Emajõe ääres on praegu 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, mis peale linnaraamatukogu ja kunstimuuseumi 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 valginnastumisega 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 rajada 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 rattaelistusega 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 puiestee tuleb planeeringuala ulatuses kujundada 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 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 tehnovõrguliinidega – elekter, ühisveevõrk- ja kanalisatsioon, sademeveekanaliseerimine, 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 eesmärgid:

- 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 puiestee tuleb rekonstrueerida terviklahendustena koos Emajõe-äärse rohealaga, kujundades inimestele mugava avaliku linnaruumi, mh esindusüritusteks.

Uueturu tn 1 krundile planeeritud hoonestusala on 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 mitmekülgsed võimalused Tartu linnaraamatukogule tuua kirjandus ja lugemine igale inimesele käeulatusse ning edendada huviharidust, elukestvate õpet ja seltsitegevust, raamatukogu on kõigile avatud ja ligipääsetav;
- suurendab märkimisväärselt kultuurist osasaajate hulka;
- toob Tartusse rohkem sünnimusi, 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 hoonestuses 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.

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. Eelnevalt 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.

Uueturu tn 1 krundil on planeeritud kaks erineva kõrgusega hoonestusala – Vabaduse puistee poolne hoonestusala võimaldab rajada Riia tn 1 krundil asuva Tartu Kaubamajaga samas kõrguses või madalama hoonestuse ning Kүүni tänava pool Kүүni 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 Kүүni tänav T1 krundile.

Vabaduse pst 1c krundile on planeeritud kahe erineva suurima kõrgusega hoonestusala ja määratud ehitusõigus teenindus- ja toitlustushoonete ehitamiseks. Hoonestusala on määratud ulatuslikumalt eesmärgiga arvestada hoonete asukoha määramisel olemasoleva kõrghaljastuse ja tehnovõrguliinide asukohaga. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud nii olemasolevate kohvikute säilimise kui ka ala täiendava hoonestamise võimalusega.

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

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

1. Planeeritud hoonete arhitektuurne ning kujunduslik lahendus peab järgima arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtteid.
2. Materjalide valikul hoone projekteerimisel tuleb eelistada keskkonnasõbralikke ja kergesti taaskasutatavaid materjale.

3. Fassaadid peavad olema esinduslikud ning vältida tuleb pikkade üksluiste fassaadide teket.
4. Ala kujundus peab võimaldama sujuvat liikumist, Uueturu tn 1 krundil tuleb tagada sissepääsud hoonele kõigilt külgedelt ilma treppideta.
5. 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.
6. Poe tänava ning ajaloolise Kauba tänava vahelisel pargialal säilitada olemasolev kõrgus.
7. Planeeringuga kavandatavaid jalgteid koos võimalike astmestike, platvormide jms detailidega käsitletakse looduskaitseaduse mõistes avalikult kasutatava tee osadena, millele ei laiene looduskaitseaduse kohane ehituskeeld.
8. 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.
9. Päikesepaneelid ja muud tehnoseadmed peavad jääma hoone lubatud kõrguse sisse ja fassaadidele kavandatavad päikesepaneelid peavad olema integreeritud hoone arhitektuuri.
10. Vältida Uueturu tn 1 hoone katusele kavandatavate päikesepaneelide ülekuumenemise riski.
11. Krundile piirete rajamine ei ole lubatud, v.a tõkkepuu maa-alusesse parklasse pääsuks.
12. Tagada jalgteede ja muude alade sujuv kõrguslik sidumine ja mugav kasutamine.
13. Ajaloolised kihid võimalusel säilitada, eksponeerida (soklid ja müürid).
14. 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 liikumisviisi jalgsi, jalgrattaga või ühistranspordiga. Hoone peasissepääsu tugevdamiseks on kavandatud kaks lineaarset telge, mis viivad Kūni tänavast Emajõeni. 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 puiestega 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 puiestee on kavandatud planeeringuala ulatuses tänavana, kus on kõnniteed, jalgrattateed ja kahe-suunaline rahustatud liiklusega sõidutee (üks sõidurada kummaski suunas). Bussipeatused Vabaduse puiestee 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 inimhõõtmelisemaks. Ristumine Vabaduse puiestee 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. Autode liiklus jääb Tartu Kaubamaja teenindamiseks, täiendavalt on planeeritud ramp, mis võimaldab kokku viia Tartu Kaubamaja (Riia tn 1) ja Uueturu tn 1 planeeritud hoone maa-alused parkimiskorrused, ühendades nii olemasolevad Tartu Kaubamaja parklasse sisse- ja väljapääsud ühise uue rambi peale. Ristumine Vabaduse puiestega on reguleeritud valgusfooriga.

Vabaduse pst ja Emajõe vahelisele alale on jalakäiatele 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 võib aga muutuda, 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 igapäevase külastajate arvuga u 2500, on vähim rattaparkimiskohtade arv ligikaudu 200. 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 sõiduaudode parkimismateriiv 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. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada elektriautode laadimistaristu vajadusega vastavalt kehtivatele nõuetele. Elektriautode parkimiskohtade arv ja paiknemine määratakse projektiga.

### Olemasolevad liikluskoormused

Tartu linnas 2023. aasta liikluskoormuse uuringu<sup>1</sup> (koostaja Stratum OÜ) järgi on hommikul tipp tunnil liiklussagedused Vabaduse puiesteel järgnevad:

- Kaarsilla ja Poe tänava vahelises lõigis Kaarsilla suunas 465 autot ning Poe tänava suunas 497 autot;
- Poe ja Uueturu tänava vahelises lõigis Poe tänava suunas 488 autot ning Uueturu tänava suunas 510 autot;
- Uueturu ja Riia tänava vahelises lõigis 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:

---

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



- 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 tiptunnil F, mis tähendab ühe mootorsõiduki ooteaega üle 80 sekundi. Vabaduse puiestee ja Poe tänava ristmiku ning Vabaduse puiestee ja Uueturu tänava ristmiku teenidustaset<sup>2</sup> 2023. a liikluskoormuse uuring ei käsitle.

#### Liiklusprognosisid ja modelleerimised planeeringu elluviimisel

Eeldatavasti on kultuurikeskusega seotud liikluse tippaeg peale Tartu üldise liikluse õhtust tiptundi, mis kesklinna alal on ajavahemikus 16:30-17:30. Suuremad üritused algavad tavaliselt kell 18:00 või peale seda. Tartu liikluse prognoosimise abivahendi LUISA näitel oleks eraldi funktsioonidega arvutades perspektiivne liiklussagedus õhtusel tiptunnil:

- 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 m<sup>2</sup> bruto, 81 a/h (44 sisse, 38 välja).

Liikluse modelleerimistes on kultuurikeskuse tekkivaks liiklussageduseks hinnanguliselt 185 a/h õhtusel tiptunnil (116 sisse, 69 välja) ja 69 a/h hommikul tiptunnil (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 tänaval ka osa Tartu Kaubamaja maa-aluse parkla liiklusest.

Stratum OÜ (töö nr 2023-T153) on prognoosinud hommikuse ja õhtuse tiptunni liiklussagedusi ning ristmike läbilaskvust planeeritud kultuurikeskuse eeldatud valmimisaja järgselt 2029. a kui ka 2040+. Liiklusmudel 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 sõiduauto kasutamise vähenemist tempoga ligikaudu 1% aastas. Aastaks 2029 tehtud modelleerimistes on arvestatud autokasutuse vähenemisega 6% võrreldes olemasoleva olukorraga.

Liiklusprognosis aastaks 2029 on arvestatud:

- Tartu jalgrattateede põhivõrgustiku rajamise 1. etapi objektidega (Vabaduse puiestee, Lai tänav, Jakobi tänav (Lai 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 puiestee ühendusteega (uus tee);
- Vabaduse – Uueturu ristmiku rekonstrueerimine ja sõiduradade arvu vähendamine, adaptiivne foorijuhtimine; autokasutuse vähenemine ligikaudu 6%.

<sup>2</sup> Ristmiku teenidustase on kindlatele kriteeriumitele tuginev hinnang liikumismugavusele. Teenidustasemed on A, B, C, D, E ja F, millest A on kõige mugavam ja F kõige ebamugavam (pikem ooteaeg).

Liiklusprognosis 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.

Liiklusuuringus on modelleeritud olukorda, kus kultuurikeskuse maa-alune parkla on ühendatud Tartu Kaubamaja maa-aluse parklaga ning kasutatakse ühist rampi.

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

### Tartu linn, SüKu liiklusuuring

Joonis STR-02. SüKu liiklusprognosis 2029

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

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



Skeem 1. Õhtune tiptund, liiklussagedused (a/h) ja ristmike teenindustase, 2029. a prognoos.

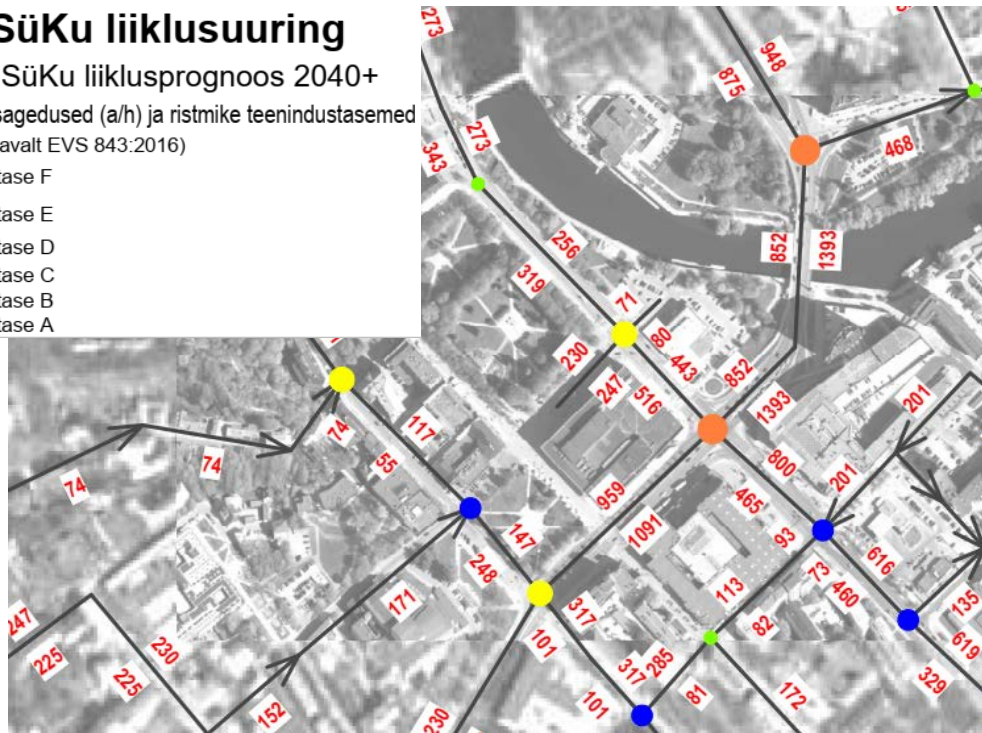


## Tartu linn, SüKu liiklusuuring

Joonis STR-06. SüKu liiklusprognos 2040+

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

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



Skeem 2. Õhtune tipp tund, 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 tipp tunnil. Aastaks 2040+ peaks üldise autokasutuse vähenemine andma juba suurema positiivse mõju, mis kajastub ka teenindustasemetes. Ristmikul on tüüpiliselt rohkem liiklust õhtusel tipp tunnil, kui Tartu Kaubamaja külastatavus on suur ja eeldatavasti on rohkem külastajaid ka kultuurikeskuse hoones. Turuhoone liiklus on suurim laupäeval päeval lõuna ajal, tavalise tööpäeva õhtusel tipp tunnil on liiklus väiksem. Varasemate loenduste põhjal on turuhoonega seotud liiklus tööpäeva õhtusel tipp tunnil kokku ligikaudu 100 a/h (50 sisse, 50 välja).

2029. a liiklusprognosis halveneb *Vabaduse – Riia – Turu ristmiku* teenindustase hommikul tipp tunnil tasemelt E tasemele F, mis tähendab ühe mootorsõiduki ooteaega üle 80 sekundi. Õhtusel tipp tunnil 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 tipp tunnil *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 eesmärke, 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 tipp tundide liiklussagedus nii 2029. a kui ka 2040+. a modelleeringus. Peamine liikluse ümberjagunemine on *Vabaduse* puiestee läbilaskvuse vähenemise korral *Narva tänavale*.

Perspektiivne planeeritud teedevõrk suudab autode liiklusnõudluse rahuldada rahuldaval tasemel.

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 virgestuseks 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 endise kaubahoovi asukohas üle Vabaduse puistee 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 kehvas tervislikus seisukorras olevad puud on lubatud asendada või likvideerida. Kүүni tänava äärne puuderida vajab dendrooloogilise hinnangu järgi uuendamist koos kasvupinnase väljavahetamisega, et tagada uutele puudele aastakümneteks vajalikud kasvutingimused. Kүүni 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:

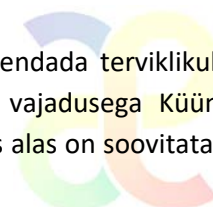
- likvideeritavaid puud on märgitud 90, lisaks likvideeritakse vastavalt vajadusele põõsastikke;
- 31 Kүүni tänava äärset puud on märgitud säilitatavaks või vajadusel kohustuslikult asendatavaks;
- 20 puud on märgitud soovitatavalt säilivaks;
- uushaljastust on planeeritud 40 suurt puud, 33 konteineriga puud ning 50 väikest puud või põõsast.

Kokkuvõttes on võimalik ligikaudu kuni 95 väärtusliku või olulise puu (2. ja 3. väärtusklass) likvideerimine. Planeeringuala siseselt on asendusistutusi kavandatud ligikaudu 66 suurt ja keskmisekasvulist puud ning 62 väikest puud või põõsast.

Säilitatavad ja likvideeritavad puud täpsustatakse projektiga lähtudes muu hulgas uuendatud dendrooloogilisest 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 Kүүni tänava poolses osas, võimalusel luua pargis täiendavaid vaikkeid alasid. Vaiksemas alas on soovitatav



luua ka istumiskohti ja sobiv puhketaristu, mille tegevused toetavad vaikse ala toimimist. Olemasolev Uueturu tn 1 krundil olev mänguväljak tõstetakse ümber teise asukohta lähipiirkonnas.

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.

## **2.6. Tehnovõrgud**

### **2.6.1. 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. Projekteeritavate hoonete alale jäävad olemasolevad tehnovõrguliinid tuleb ümber tõsta, planeeringus on esitatud näitlik ümber tõstetavate tehnovõrguliinide asukoht Kүүni tänaval, Uueturu tänaval ja Vabaduse puiesteel, mida tuleb projektiga täpsustada. Uueturu tänaval tuleb maa-aluse hoonestuse ning juurdepääsurambi projekteerimisel tagada piki Uueturu tänavat kulgevate tehnovõrguliinide, sh magistraalsademeveetoru toimimine ning vajadusel ümbertõstmine kas Uueturu tänav koridoris või naabertänavatele. Olemasolevate säilivate puude juurestiku kaitsealal tuleb maa-alused tehnovõrguliinid rajada kinnisel meetodil ning arvestades standardis EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ esitatud nõuetega puude ehitusaegseks kaitseks.

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) 24-kiuline *singlemode* metalliga 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. Öisel ajal reguleeritakse valgus hämaraks või lülitatakse punasele valgusele, et loodus saaks magada. Jalgteed valgustatakse madalate valgustitega, et anda võimalus säilitada vaadet tähistavasse. Valgustite asukohad määratakse projektiga, vajadusel nähakse ette olemasolevate valgustite asendamise ja/või ümberpaigutamise.

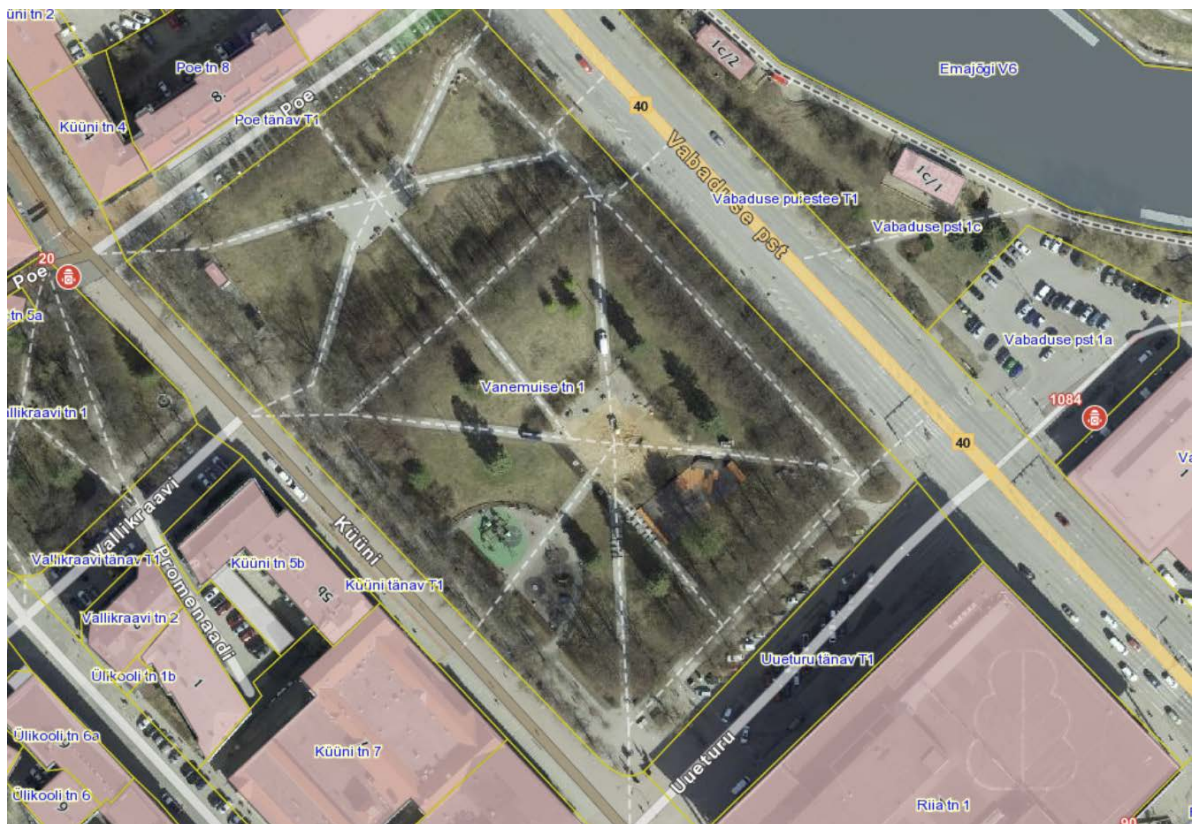


### 2.6.4. Vee- ja tuletõrjerveevarustus

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 on näidatud uued veeühendused, mis lahendatakse täpsemalt projektiga. 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 Vanemuse ja Ülikooli tänava ristmikust kuni Emajõe 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 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” esitatud nõuetega. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele asub planeeringualal kaks olemasolevat tuletõrjehüdranti – Kүүni tänaval ning Vabaduse pst 1a maaüksusel.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk määratakse hoone suurima tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormuse järgi vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta 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).



Skeem 3. Olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade paiknemine, planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvad hüdrandid nr 20 ja 1084.

### 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 tänava De 630 reoveekanaliseerimistorustikku. 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 reoveekanaliseerimistorustikud, kuhu juhtida kruntide reoveekanaliseerimine. Vabaduse puiestee tänavamaal asub reoveekanaliseerimiskollektor, 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. Sademeveekanaliseerimistorustik projekteerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Sademeveett on planeeritud võimalikult suures mahus immutada haljastatud katustel ja pargialadel, üle jääv sademevesi suunatakse Emajõkke, milleks võib endise Kauba tänava asukohas rajada väikese kanali või renni või sademeveekanaliseerimistorustik. 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 krundi.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku 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 Kūüni 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 Kūüni tänavale varem projekteeritud jahustorustikust (Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr TP1983). Jahustorustik 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 saajavarustus 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 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest 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 keskkonningimused

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 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 kaugele. 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 vähendamise ja piirkonnas, pargi kui ökosüsteemi toimimise olulise parandamise ning ka mitmesuguste rohelaenduste kasutamise ja hoone projekteerimisel. Tuginedes geodeetilise alusplaani andmetele on kogu planeeritud 44 803 m<sup>2</sup> suurusest maa-alast planeeringu elluviimise eelselt infiltreeruva pinnase osakaal (muru ja istutusala) 16 853 m<sup>2</sup> ehk ligikaudu 37,6%. Planeeringu joonisel 4 kajastatud näitlikus lahenduses on infiltreeruva pinnase osakaal u 12 000 m<sup>2</sup> 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 rohelaenduste (haljaskatted, 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 looduskaitsealades esitatud nõuetega.
  8. Kuna täpsemalt ei ole planeeringulaheduses 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. Muinsuskaitse tingimused

Planeeringuala asub osaliselt Poe tänava ja Kүүni tänava poolsel 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 muinsuskaitse 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 soovitusel 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 soovitusel	Ettepanekuga arvestamine
	<b>Leevendavad meetmed</b>	
1.	Edaspidisel planeerimisel ja projekteerimisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktsel haljastuse säilitamist uuel 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 kõvakattega 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 puiestee sõiduradade, parkimisplatsi ja kõnnitee arvelt.	Arvestatud ja arvestatakse edasisel projekteerimisel.

<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitus</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
4.	Kuna täpsemalt ei ole planeeringulaheduses 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, veekvaliteedile, elustikule jne.	Arvestatud.
5.	Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagab vibratsiooni väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.	Arvestatud ja arvestatakse projekteerimisel.
	<b><u>Ettepanekud planeeringulahenduse täiendamiseks või täpsustamiseks</u></b>	
	<b><i>Mõju sotsiaalsetele vajadustele</i></b>	
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, kunstitelg kohvikutega jms), on noortele sobivaks alaks jõeäärne ala.	Arvestatakse projekteerimisel.
	<b><i>Mõju liikuvusele</i></b>	
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 Kүүni tänava, pargi ja jõekalda seovad.	Arvestatud.
9.	Kõrvaldada seletuskirja ja joonise vastuolu: seletuskirja põhjal jääb Vabaduse puisteele 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.

<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitused</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
	<b>Mõju bioloogilisele mitmekesisusele</b>	
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.
	<b>Mõju rohevõrgustikule</b>	
15.	Säilitatava pargi ja jõeäärse vahelisel alal on Vabaduse puistee osas ette nähtud bussipaviljon ja peatumisalad, mis ei kitsenda olemasolevat Vabaduse puistee osa ning ei soodusta ökoloogilise koridori ja rohealade sidusust. Teeme ettepaneku Vabaduse puistee 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 – Küüni tänava – Vabaduse puistee lõigus lisada võimalusel täiendavaid haljastuslahendusi (näiteks kujundada ala roheliste taskuparkide ja haljassaartega) ning tagada seeläbi Emajõe rohekoridori sidusus Uueturu pargiga.	Arvestatud. Arvestatakse täiendavalt projekteerimisel.
	<b>Mõju kultuuripärandile</b>	
17.	Tuua planeeringu seletuskirjas välja, et võimalusel eksponeeritakse allesjääval pargi alal varasemate ehitiste müüre/osi.	Arvestatud.
	<b>Soovitused</b>	
	<b>Müra ja vibratsioon</b>	
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.
	<b>Mõju sotsiaalsetele vajadustele</b>	
19.	Pöörata Uueturu tänava – Küüni tänava – Vabaduse puistee 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 vaikke ala toimimist. Kliimamuutuste ja easõbraliku (imikud, eakad) linnaplaneerimise valguses on soovitatav paigutada pingid ka poolvarjulisse/varjulisse kohta, et pakkuda kuumalainete ajal varju.	Arvestatud..

<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitused</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
21.	Vabaduse puiesteel pöörata tähelepanu nii täiendavale haljastusele kui tänavamööblile jms ruumilahendustele, mis muudavad ruumi jalakäijasõbralikumaks ja inimhõõtmelisemaks.	Arvestatakse projekteerimisel.
	<b>Mõju liikuvusele</b>	
22.	Võimalusel mitte kavandada lahendust, kus kõnnitee ja seega ka valdav osa tänavamööblit (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.
	<b>Mõju bioloogilisele mitmekesisusele</b>	
	Detailplaneeringu elluviimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada Roheuring (2022) analüüsis toodud soovitusi detailplaneeringuala ning Kesklinna pargi rekonstrueerimise projekteerimiseks (Roheuring 2022 alapeatükk 3), et tagada säilitatavate rohealade kvaliteet:	
26.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pargi pindala vähenemist tuleb kompenseerida olemasolevate kõvakattega alade vähendamisega piirkonnas, pargi kui ökosüsteemi toimimise olulise parandamise ning ka mitmesuguste rohelahenduste kasutamisega hoone projekteerimisel.</li> </ul>	Arvestatakse projekteerimisel.
27.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elurikkuse seisukohalt on ideaaliks puisniidulaadne maastik, kus puud ei kasva liialt tihedalt ja varjulised alad vahelduvad avatud linnaniitudega.</li> </ul>	Arvestatakse projekteerimisel.
28.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lindude liigirikkuse soodustamiseks on olulised taimestiku mitmekesisus ja struktuur, linde mitteohustavad arhitektuursed lahendused hoonel, looduslikud või tehiseõõnsused puudel ja veesilmad.</li> </ul>	Arvestatakse projekteerimisel.
29.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selgrootute liigirikkust soodustavad mitmekesisem rohttaimestik, mitmekesisem hooldus (sh harvem niitmine), liigi- ja struktuurirohkem puu- ja põõsarinne, mitmekesised valgustingimused ning sobilikud pesitsus- ja varjupaigad.</li> </ul>	Arvestatakse projekteerimisel.



<i>Jrk nr</i>	<i>Ettepanekud ja soovitused</i>	<i>Ettepanekuga arvestamine</i>
30.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arhitektuurilahendus peab leidma optimaalse võimaluse pargi mürakoormuse oluliseks vähendamiseks, rakendama loodust säästvamaid valguslahendusi ning looma võimalused kuumasaarte tekke ja mõjude kahandamiseks.</li> </ul>	Arvestatakse projekteerimisel.
	<b>Mõju veekeskkonnale</b>	
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.
	<b>Mõju kliimamuutustele</b>	
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.
	<b>Mõju kultuuripärandile</b>	
34.	Turuhoone kui ehitismälestise puhul arvestada jõeäärse ala kavandamisel, sh turuväljaku esise ala lahendamisel, turuhoone kui maamärgi vaadeldavusega jalakäijatele kavandatud ruumist.	Arvestatakse projekteerimisel.
	<b>Täiendav ettepanek septembris 2024</b>	
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. Planeeringut võib ellu viia etapiviisiliselt.

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**

