



Regionaal- ja põllumajandusministeerium  
ingo@agri.ee

07.03.2024 nr 9-3.2/DP-21-030

Kliimaministeerium  
info@kliimaministeerium.ee

Kultuuriministeerium  
min@kul.ee

Keskkonnaamet  
info@keskkonnaamet.ee

Muinsuskaitseamet  
info@muinsuskaitseamet.ee

Terviseamet  
info@terviseamet.ee

Eesti Keskkonnanühenduste Koda  
info@eko.org.ee

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet  
info@ttja.ee

**Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala (Südalinna kultuurikeskuse) detailplaneeringu eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek ja arutelu**

Tartu Linnavalitsus suunas avalikule väljapanekule Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi DP) eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) aruande eelnõu.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk on kaasata avalikkust planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide huvitatud või puudutatud isikute seisukohad planeeringulahenduse osas ning tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

DP eskiislahenduse ja KSH aruande **avalik väljapanek toimub 21.03 - 22.04.2024**. DP eskiislahenduse ja KSH aruande eelnõuga paberkujul on võimalik tutvuda infokeskuses Tartu raekoja esimesel korrusel, digitaalsete materjalidega Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee): <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-21-030>

Arvamusi on võimalik esitada posti teel, e-postiga või veebikeskkonnas: <https://tartu.ee/et/planeerimine-info#planeeringute-avalikustamine>

DP eskiislahenduse ja KSH aruande eelnõu **avalik arutelu toimub 23. mail kell 17** Tartu Linnaraamatukogu saalis.

## Detailplaneeringu eskiislahenduse lühitutvustus

Planeeringuala suurusega ligikaudu 4,6 ha asub Kesklinna linnaosas ja piirneb Poe, Küüni ja Uueturu tänavaga ning Emajõega. Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ, KSH läbiviija Roheplaan OÜ.

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

### Ehitusõigus

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud üldplaneeringu eesmärgist säilitada vähemalt pool pargist rohealana ja luua alale terviklik avalik ruum. Vanemuise tn 1 krundile on planeeritud nii maapealne kui maa-alune hoonestusala. Maapealne hoonestusala on jagatud, arvestades hoone võimalikku kõrgust, kaheks – Vabaduse puiestee pool on suurim lubatud absoluutkõrgus määratud Riia tn 1 krundil asuva kaubamaja kõrguse järgi (absoluutkõrgus 58.14) ning Küüni tänava pool Küüni tn 5b asuva hoone kõrguse järgi (absoluutkõrgus 55.60). Hoonete suurim lubatud maapealne 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>, Küüni tänav T1 krundil 150 m<sup>2</sup>.

Emajõe-äärsel alale, 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 antud täiendav võimalus erinevate välitegevuste kavandamiseks, sh ajutiste välimüügikioskite ja -lettide paigaldamiseks. Parkimine turuhoone ümber säilib, kuid parkimiskohtade arv ja paigutus võib tulevikus muutuda, sest detailplaneering annab võimaluse luua Uueturu tänava pikendusena jalakäijatele mugava ja turvalise otsepääsu Emajõe äärde.

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.

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

Vastavalt üldplaneeringule säilib vähemalt pool pargist (Vanemuise tn 1) rohealana ja see rekonstrueeritakse 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 kehvast tervislikus seisukorras olevad puud, on lubatud asendada või likvideerida. Likvideeritavad puud täpsustatakse projekteerimise käigus, muu hulgas tuleb leida lahendused kõrghaljastuse asendusistutuseks muul avalikul alal.

Emajõe kaldaalal on antud võimalus veepiirini langeva astmelise kaldakindlustuse rajamiseks, samas on võimalik ka praeguse kaldakindlustuse säilimine.

## Liikumisvõimalused

Vabaduse puiestee kavandatakse planeeringuala ulatuses tänavana, kus on kõnnitee, rattarajad ja kahesuunaline rahustatud liiklusega sõidutee (üks sõidurada kummaski suunas). Tänu sellele, et sõiduradade arvu on planeeritud vähendada, on võimalik parandada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalusi ning muuta ruum jalakäijasõbralikumaks ja inimõõtmelisemaks.

Uueturu tänavale, kuhu jääb ka autoliiklus, on kuni Emajõeni kavandatud kergliiklusele suunatud telg, ristumine Vabaduse puiestega on planeeritud foorjuhitavana.

Ajalooline Kauba tänav taastatakse jalakäijate tänavana. Ristumine Vabaduse puiestega 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 puiestega.

## 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-alusele korrusele (kuni 219 parkimiskohta), kuhu juurdepääs on planeeritud Uueturu tänavale kavandatud rambi kaudu.

## **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 keskkonnanäringuid ning võimendada positiivseid mõjusid linnakeskkonnas.

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 linnasüdamel. See tasakaalustab linna äärealadele suundunud funktsioone ning toob kesklinna taas fookusesse ning toetab Küüni tänavat kui jalakäijate peatänavat toimimist, lisades funktsioone. Tõuseb jõe-äärse ala atraktiivsus, paranevad seosed kavandatud liikumistelgede kaudu. Väheneb turuhoone isoleeritus. Eeldatavalt tõuseb roheala kvaliteet. Planeeringuala muutub autoliikluse seisukohast inimõõtmelisemaks: Vabaduse pst muutub rahustatud liiklusega tänavaks. Kaasneb eeldatavalt automüra vähenemine. Väheneb tänavaaärne parkimine.

## **Kokkuvõtte aruandes toodud ettepanekutest DP täpsustamiseks ja leevendavate meetmete rakendamiseks:**

- Arhitektuurilahendus peab leidma optimaalse võimaluse pargi mürakoormuse oluliseks vähendamiseks, rakendama loodust säästvamaid valguslahendusi ning looma võimalused kuumasaarte tekke ja mõjude kahandamiseks;
- Täpsustada planeeringut, kas ja kuhu on noortele suunatud väliruum kavandatud;
- Pargi pindala vähenemist kompenseerida olemasolevate kõvakattega alade vähendamisega piirkonnas: vähendada kõvakatte pinda osaliselt Turuhoone parkla, Kaubamaja parkla ning Vabaduse puiestee sõiduradade, parkimisplatsi ja kõnnitee arvelt;
- Detailplaneeringu joonisel näidata Vabaduse puiestee põhimõtteline ruumijaotus. Vabaduse puiesteel pöörata tähelepanu nii täiendavale haljastusele kui tänavamööblile jms ruumilahendustele, mis muudavad ruumi jalakäijasõbralikumaks ja inimõõtmelisemaks;
- Uueturu tänavat täpsusel lahendamisel analüüsida rambiga seonduvat liiklust (nt kas on vajalik ümber rambi liiklus) ning ruumijaotust; rambist loobumise korral kaaluda lisahaljastuse kavandamise võimalusi;
- Rattaradade ja kõnniteede paigutamisel on eelistatud liiklejate paigutamine nii liikumiskiiruse kui tundlikkuse järgi – autotee kõrval rattarada, rattaraja kõrval kõnnitee;
- Arvestada jõeäärse ala kavandamisel, sh turuväljaku esise ala lahendamisel turuhoone kui maamärgi vaadeldavusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Liis Randmets

736 1253 [Liis.Randmets@tartu.ee](mailto:Liis.Randmets@tartu.ee)