

TARTU KESKLINNA ÜLDPLANEERING. *CITY VERSUS HORTUS*

Egle Tamm

Tartu kesklinna üldplaneering kehtestati 1. juulil 2016. Sellega lõppes viis ja pool aastat kestnud protsess, millega lepiti kokku kesklinna ruumilise arengu põhimõtted ning kesklinna piirkonna ehitustingimused. Planeeringu põhilahenduse kohta esitas kirjalikke ettepanekuid 164 üksikisikut ja organisatsiooni, kokku laekus üle 300 küsimuse, ettepaneku või nõude. Avalikkusele pakkusid enim huvi kolm teemat: pargid, uushoonestus ja liiklus.

Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi hõlmavad kesklinna üldplaneeringu alast umbes poole. Kõik teemad puudutasid vähemal või suuremal määral vanalinna muinsuskaitseala ja probleemide kese asus selle muinsuskaitseala kaitsevööndis, täpsemalt sealsetes parkides.

PARGID JA UUSHOONESTUS

Nagu paljude teiste linnade jaoks on ka Tartu probleem elanike arvu vähenemine, valglinnastumine ja autostumine. Selle protsessi peatamise üks meede on linnasüdame aktiveerimine, võimaldades luua sinna rohkem elu-, töö- ja vaba aja veetmise võimalusi. Seetõttu näeb kesklinna üldplaneering ette linnasüdame tihendamise hoonetega, muutes vähemaks jäävat avalikku ruumi samal ajal kvaliteetsemaks. Tihedam polüfunktsionaalne kesklinn võimaldab vähendada autoga sõitmise vajadust juhul, kui samal ajal parandatakse kergliiklusteede võrgustikku ja kvaliteeti. Nii näeb planeering ette parklate, tühermaade ja osaliselt parkide hoonestamise.

Tartu linn sai teises maailmasõjas palju kannatada, mistõttu on siiani vanalinnas ja selle kaitsevööndis palju hoonestamata alasid, sealhulgas parke. Muinsuskaitse eritingimuste ja planeeringuga lubatakse vanalinna muinsuskaitsealal hoonestada krundid, kus oli hoonestus ka enne teist maailmasõda. Erand on raekojatagune Pirogovi plats kui haljasala, mida noored kasutavad aktiivselt. Samuti ei saa muinsuskaitsealal pidada vaele vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis olevate pargialade hoonestamist, sest need olid samuti enne teist maailmasõda hoonestatud.

Kõige rohkem vastukaja tekitas linnaelanikes esiteks soov ehitada vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi alale jäävasse Kesklinna parki (Küüni ja Poe tänava, Vabaduse pst ja Uueturu tänava kvartal) linnaraamatukogu hoone, teiseks Ülejõe parki riigiametite ühishoone ning kolmandaks Vanemuise teatri ja Tartu kaubamaja vahelisse parki ärihoone.

Kolmandana nimetatud plaanist linn loobus, sest selleks puudus selgepiiriline idee – hoonestamissoov lähtus strateegias tuua kesklinna rohkem inimesi. Üks parke kaitsev kodanik kirjutab: „Suurlinnad on aru saanud, et pargid on linna üks parimaid kohti, seega on taunitav muuta meie ilus Emajõe äärne ala tiheda hoonestusega äripindadeks.“ Nii tsiteeritud linnaelanik kui ka paljud teised sõnavõtjad ei tundnud tegelikult planeeringu sisu, rääkimata strateegilise eesmärgi mõistmisest.

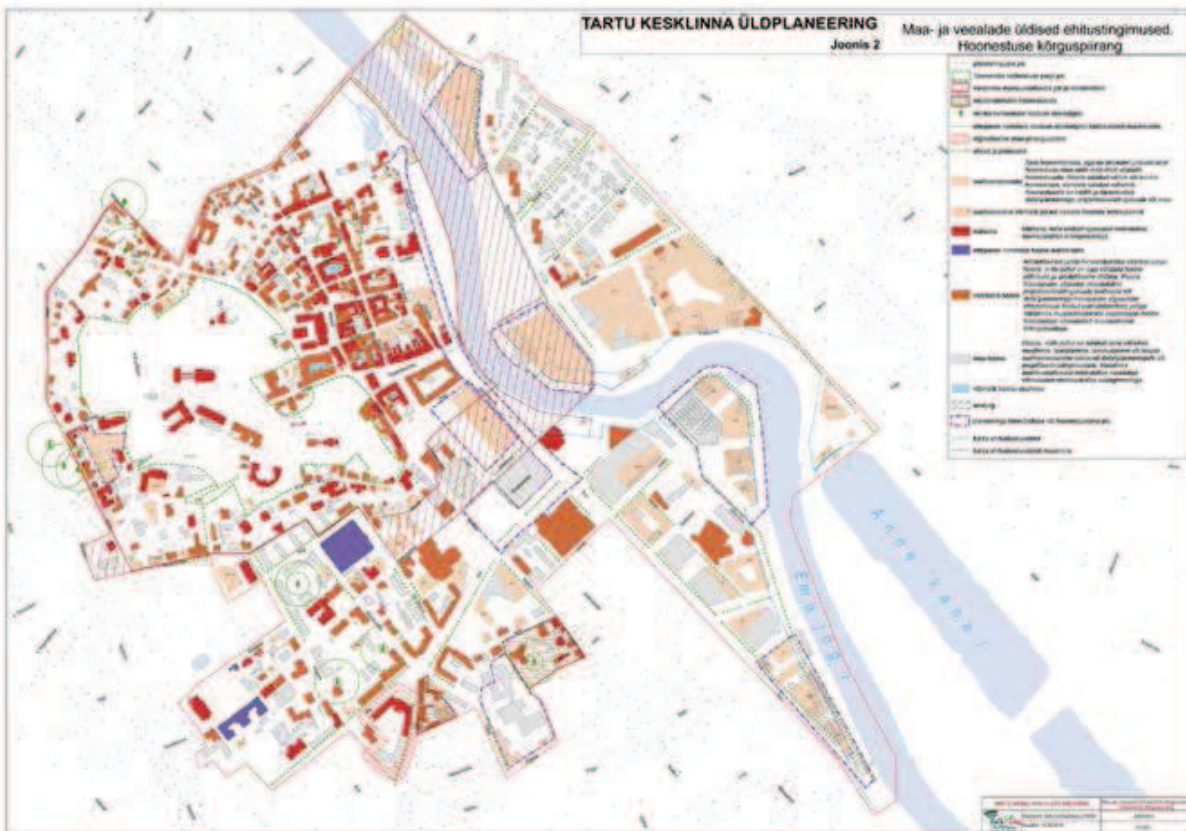
Planeeringuga on määratud vanalinnas hoonete maksimumkõrgusena viis ja vanalinnast väljaspool kuus korrust, ent varem detailplaneeringuga kokku lepitud kohtades planeeritud kohaselt ka rohkem. Leidus rahuliku ja roheline pargirikka linna pooldajaid, samas tundus väikesele osale inimestest, kelle enamasti enda ärihuvid mängus, madaltiheda hoonestuse kavandamine kesk-pärase lähenemisena. *City*-ambitsioone väljendas üks elanik humoorikalt, kirjutades: „Tahan küsida, et mis jant uushoonete kõrguspiirangutega on Tartu linnas, et igale poole on ette nähtud maks 6 korrust. Kas Tartu kesklinna on tulevikus planeeritud lennujaam, et kõrgemad majad kujutavad sellele ohtu?“

Rahuldumata jäi ka soov ehitada vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis asuva restoran-ööklubi Atlantis asemele New Yorgi terrorirünnakus purustatud kaksiktornide eeskujul kaks kõrghoonet ja jätta nende ümber park. Selle mõtte teostumisel poleks jäänud park mitte ainult tornide ümber, vaid kadunuks lootus hoonestada ülejäänud kesklinna tühermaad, sest kaks kõrghoonet võtaksid Tartu-suurusel linnas mitmeks aastaks nõudluse sama tüüpi pindade järele. Vanalinna kaaperdavate kaksiktornidest dominandi asemele on võimalik ehitada vanalinnapoolsesse ossa jõe äärde kuni neli korrust ja jõest kaugemale kuni kuus korrust.

LIIKLUS

Liiklusele on üldplaneeringuga seatud eesmärk vähendada autode kasutamist ja piirata kesklinna läbiva liikluse mahtu. Liikumisruumi keskmes on inimesed, mitte sõidukid, mistõttu on vanalinna alal vähendatud tänaval parkimise võimalusi. Neist olulisim on kitsas tänavalõik Ülikooli tänaval von Bocki maja ja Wernerihövi vahel (Lossi ja Küütri tn vahel), kus liigub ülikooli õppehoonete läheduses palju jalakäijaid. Seal parkimise keelamine avab paremini vaate Wernerihövi (Ülikooli 11) juurest Tartu Ülikooli peahoonele. Kui astuda paar sammu tagasi

(1)



(1) Tartu kesklinna üldplaneeringu maa- ja veelade üldised ehitustingimused. Allikas Tartu Linnavalitsus

raekoja poole, saab ühekorraga nautida von Bocki maja seinale maalitud ülikooli peahoone 1830. aastate vaadet ja praegu avanevat pilti.

Selleks, et tasakaalustada parkimisvõimaluste vähendamist, on juba ehitatud ja kavandatud kesklinna mitu hoonet, mille juurde kuulub nõutavast enam parkimiskohti, kuid ükski neist ei asu vanalinnas ega selle kaitsevööndis. Et lahendada vanalinna parkimisprobleem, sündis Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni kaasates otsus lubada ehitada praeguse Magistri tänava parkla asemele parkimismaja. Parkla on sellel keskaegse linnamüüri tagusel alal olnud viimased kümme aastat, nõukogude ajal oli seal muruplats ja enne seda turuplats. Parkimismajale omase utilitaarse iseloomu vähendamiseks on esimesele korrusele kavandatud kaubanduspinnad ja parema arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus.

VAATED VANALINNALE

Tartul puudub märgiline siluett – nagu vaade merelt Tallinnale ehk nn kilukarbisiluett –, sest sinne vanalinn asub suures osas Emajõe orus, ümbritsevast linnast all-pool. Ka on kesklinna kandis palju suurte puudega parke.

Kuigi linnale ei ole häid ülevaatlikke vaateid, ei ole Tartu päris ilma kaugvaadeteta. Vaatesektorite määramise vastaste seisukoht lähtuski võrdlusest Tallinnaga, et pole sellist terviklikku vaadet. Vaadete hindajate seisukoht

lähtus aga selle vähesegi säilitamise vajadusest.

Kõrguspiirangud määrati vaatesektoritesse Vorbuse teelt, Narva maantee ja Puiestee ristmikult, Mäe ja Roosi tänavalt, Jaama tänavalt Rahumäe kalmistu juurest ja Võidu sillalt. Ainult Vorbuse teelt ja Võidu sillalt avaneb vaade vanalinnale üldiselt. Vaade ülejäänud punktidest tähendab vaadet ühele või mitmele tornile: tähetornile, raekoja tornile, Jaani kiriku tornile või katoliku Maarja kiriku tornile.

MUINSUSKAITSEALA PÕHIMÄÄRUSE NÕUETE EHTUSTINGIMUSTE TÄPSUSTAMINE

Vanalinna muinsuskaitseala hooned jaotati väärtuse põhjal nelja rühma: mälestised, mälestiseks nimetamise ettepanekuga hooned, väärtuslikud hooned ja muud hooned. Väärtuslikuks nimetatud hoonel on arhitektuurne ja/või linnaehituslik väärtus, vaja on säilitada hoone põhimuht ja arhitektuurne ilme. Muude hulka liigitatud hooned on ehitatud valdavalt nõukogude ajal või hiljem. Selline on näiteks Jaani kiriku kõrval asuv hruštšovka, mille võib lammutada või ümber ehitada, taotledes paremat sobivust vanalinnaga.

Omaette plokki üldplaneeringu muinsuskaitseosast moodustab tehnoseadmete peatükk. Sellest oli kõige problemaatilisem päikesepaneelide võimaldamine, mis sai Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni otsusel väga detailne ja siinkirjutaja hinnangul väga liberaalne.



(2)

(2) Tartu kesklinnas on peaaegu võrdselt rohelust ja maju. Paljude linlaste jaoks määravad Tartu identiteedi kesklinna pargid. Foto Timo Arbeiter

Vanalinna muinsuskaitseala ajaloolistele hoonetele (ehitatud enne 1940. a) on päikesepaneele lubatud paigaldada ainult katusega samale tasapinnale ja nii, et need ei oleks vaadeldavad tänavatasandilt avalikust ruumist, Toomemäelt, Jaani kiriku tornist ega Sadama asumist.

Vanalinna muinsuskaitseala uushoonetele ja kaitsevööndi hoonetele on päikesepaneele lubatud paigaldada olenemata vaatepunktist. Siiski ei tohi need varjata vaateid vanalinnale, need peavad uusehitistel olema arvestatud hoone üldkõrguse hulka, lõimitud hoone mahtu ja kandma arhitektuurset mõtet.

Üldplaneeringud kipuvad olema nagu kahe teraga mõök. Ühelt poolt soovitakse anda dokumendile, millele ruumilise arengu suunamisel tugineda, võimalikult täpne raamistik. Teisalt on raske näha ette erisusi ja küllaltki detailsed tingimused võivad osutuda piiravaks.



(3)

(3) Tartu Jaani kiriku ja 18. saj linnakodaniku maja vahel olev hruštšovka on kesklinna üldplaneeringuga määratud muuks hooneks, mis tähendab, et selle võib lammutada või põhjalikult ümber ehitada. Foto Egle Tamm