

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

06.12.2010 nr LVK-O-0161

**Kesklinna üldplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine**

Tartu kesklinn (linna üldkeskus) piirneb Tartu linna üldplaneeringu järgi Pargi ja Aida tänava, Emajõe, Paju tänava, Pika, Sauna, Laia, K. E. von Baeri, Vallikraavi, J. Kuperjanovi, Pepleri ja Väike-Tähe tänavatega (edaspidi kesklinn).

Kesklinna eristab muudest linna piirkondadest avalike funktsioonide domineerimine, kus tihedalt on läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus-teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarvetega maa-alad.

Kesklinna piirkonna kohta on viimati koostatud ja kehtestatud liigilt üldine planeering aastal 1995 ("Tartu vanalinna regenereerimisprojekt ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuur"). Nimetatud planeering keskendus aga peamiselt vanalinna tsonerimise ja hoonestamise küsimustele, linna uuskeskust (vanalinna muinsuskaitsevööndist väljapoole jäävat ala) käsitleti vaid kuni Riia tänavani. Lisaks puudutab linna üldkeskust ka 2003. aastal kehtestatud Toomemäe üldplaneering. Detailplaneeringute koostamise aluseks on lisaks nimetatud planeeringutele ka linna üldplaneering.

1995. aastal kehtestatud planeeringu järgselt on linnakeskkonnas toimunud muutused, mis oluliselt on mõjutanud kesklinna ruumilist arengut üldiselt (uute kaubanduskeskuste rajamine nii linna üldkeskusesse kui ka muudesse linnaosadesse, uute hotellide lisandumine, Jaani kiriku avamine, muudatused Tartu Ülikooli ja TÜ Kliinikumi ruumilises arengus, elanikke teenindavate riigiasutuste väljaviimine kesklinnast, Eesti Rahva Muuseumi uue asukoha valik jne). Nimetatud tegevused on mõjutanud kesklinna elanike, üliõpilaste, siin töötavate ja teiste linlaste ning külaliste liikumist kesklinnas nii ajalises kui ruumilises mõttes.

Tartu linna üldplaneeringu korralisel ülevaatamisel käesoleval aastal tõdeti muuhulgas, et uue teemaplaneeringu vajadus võib ilmnedu linna üldkeskuse puhul, kus ajaloolises kesklinnas on süvenev tendents kaupluste asendumiseks toitlustusettevõtetega ning paljud rendipinnad seisavad kasutuseta. Vajalik on kesklinna kaubandusettevõtete mitmekesistamine ja avalike funktsioonide (avalikkusele suunatud asutused, äri- ja teenindusettevõtted ning kultuuriasutused) säilitamine ja juurdetoomine üldkeskusesse.

Lähtuvalt linna arengustrateegiast Tartu 2030 peab Tartust kujunema rahvusvaheliselt atraktiivne teadmuslinn ja ülikoolilinn ning Lõuna-Eesti regiooni keskus. Sellest tuleneb vajadus teha strateegilised otsused, millised regioonikeskuse ja linnaelu funktsioonid nagu olulised riigiasutused, ettevõtlus-, kaubandus-, teenindus- ja kultuuriasutused, ürituste ning vaba aja veetmise kohad asuvad kesklinnas ja millised uutes tegevuskeskustes kesklinnast eemal.

Eeltoodust tulenevalt on linnavolikogu seisukohal, et kesklinna kohta on vaja koostada linnaosa üldplaneering.

Üldplaneeringu üheks oluliseks ülesandeks on kesklinna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning ruumilise arenguga kaasnedavate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude hindamine.

Nimetatud põhimõtete väljatöötamisel tuleb eelkõige keskenduda kesklinna visiooni ja jätkusuutliku sotsiaal-majandusliku ning kultuurilise arengutsenaariumi leidmisele. Alles vastava stsenaariumi olemasolul saab keskenduda üldplaneeringu muude ülesannete täitmisele (maakasutuse juhtfunktsioonid, tänavad, puhkealad, hoonestuse põhimõtted jne).

Arengutsenaariumiga töötatakse välja kesklinna ruumilise arengu põhimõtted. Ühtlasi on stsenaarium aluseks 10-15 aastaks kavandatavate tegevuste koordineerimiseks riigi, kohaliku omavalitsuse, kodanikeühenduste, kesklinna kultuuri- ja teenindusasutuste ning kohalike elanike vahel.

Nii visioonide kui lõpliku arengustrateegia väljatöötamisel peab aluseks olema olemasoleva olukorra audit, mis hindab tendentse kesklinna linnaruumis ja selgitab välja praeguse funktsionaalse profiili.

Sõltuvalt arengutsenaariumis antavatele ruumilise arengu põhimõtetele nähakse üldplaneeringuga ette olemasolevate hoonete kasutusotstarbed ja vajadus uute hoonete ehitamiseks või olemasolevate ümberehitamiseks, haljasalade säilitamise ja/või uute rajamise vajadus ja nende kasutus, juurdepääsud kesklinnale ja liikumine ning parkimine kesklinnas, linnadisaini kujundamise vajadus jne. Erilisel kohal peab üldplaneeringus olema nii linna kui ka eraomandis olevate maade ja vajadusel ka hoonete või nende osade avaliku kasutuse määramine.

Kesklinna üldplaneeringu lisaeesmärgiks on analüüsida üldiseid mõjutegureid, mis Tartu kesklinna arengut mõjutavad, ja teha vastavasisulised ettepanekud teistesse linna ja regiooni planeeringudokumentidesse.

Arengustrateegia ja üldplaneeringu koostamisel võib selguda linnakeskuse ala piiride muutmise vajadus.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 31, planeerimisseaduse § 8 lg-d 1 ja 3, § 10 lg 4, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tartu kesklinna üldplaneeringu koostamine. Üldplaneeringu koostamine näha ette järgnevate ülesannete kaudu:

## **I Olemasoleva olukorra analüüs**

1.1. Välja selgitada kvartalite kaupa korterite arv, eraldi büroo-, toitlustusasutuste, muude

teenindusasutuste, jaekaubanduse ettevõtete, kultuuriasutuste, alus- ja põhi- ja kõrgharidusasutuste pinnad, töökohtade arv ja nende muutumise dünaamika, välja tuua kvartalisiseste olemasolevate ja detailplaneeringutega kavandatud parkimiskohtade arv.

1.2. Analüüsida Tartu kesklinna toimimist eraldi rahvusvahelise, üleriigilise, regionaalse, ülelinnalise keskusena ning linnaosana (kohaliku kogukonna elamiskohana) ning määrata kesklinna praegune funktsionaalne profiil (funktsionaalse profiilina kesklinna üldplaneeringu juures käsitletakse kesklinna kui asustuspiirkonna funktsionaalset liigendatust erinevate sihtrühmade jaoks. Funktsioonid on määratletavad nii linnakeskkonna poolt pakutavate võimalustena kui ka kohustustena - mida linnakeskkond erinevate regionaalse tasandiga seotud huvirühmadele pakub ja mida peab või peaks pakkuma). Funktsionaalse profiili koostamisel tuleb lähtuda muuhulgas erineva tegevusprofiili ja/või sotsiaalse staatusega gruppide huvide väljaselgitamise vajadusest.

1.3. Selgitada välja erinevate hierarhiatasandite arengut segavad asjaolud ja võimalikud probleemid, ühe või teise tasandi arendamisega kaasnevad võimalikud positiivsed ja kahjulikud mõjud ning viimaseid leevendavad meetmed.

## **II Arengustsenaariumi väljaselgitamine**

2.1. Teha ettepanekud kesklinna paremaks toimimiseks erinevate asustuse hierarhiatasandite kaupa ning töötada välja erinevad arengustsenaariumid. Arengustsenaariumites käsitleda kesklinna erinevatel tasanditel (või neid kombineerides) kui kõrghariduskeskust, kui kultuuri- ja vaba aja keskust, kui avalikke teenuseid osutavat keskust, kui töötamise keskust, kui kaubandus- ja teeninduskeskust, kui kohaliku kogukonna elamise keskust jne.

2.2. Arengustsenaariumite väljatöötamiseks ja tutvustamiseks tuleb läbi viia seminare ja töötubasid, kuhu kaasatakse linna elanikke, arhitekte, vastava valdkonna spetsialiste, ettevõtjaid, riigiasutuste ning kõrgharidusasutuste ja linnavolikogu esindajaid. Lisaks sellele korraldab linnavalitsus stsenaariumite tutvustamiseks avaliku väljapaneku ja avalikke arutelusid väljapaneku ajal.

## **III Üldplaneeringu koostamine**

3.1. Lõpliku arengustsenaariumi alusel töötada välja kesklinna üldplaneeringu lahendus, arvestades muuhulgas järgnevat:

3.1.1. Määratleda kesklinna piir ja ruumilise arengu üldised põhimõtted (üldised funktsioonid piirkondade kaupa, hoonestamise tihendamise või uushoonestuse vajadus, liikumine kesklinna ja kesklinnas, puhkealade arengusuunad jms).

3.1.2. Kehtivatele õigusaktidele tuginedes määratleda võimalike ehitustegevuste üldpõhimõtted vanalinna muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis (eluruumide ümberehitamine mitteiluruumideks, lubatavad funktsioonid neis ruumides, uute hoonete ehitamine ja olemasolevatele hoonete laiendamine, ajaloolise krundistruktuuri ja tänavakoridoridega arvestamine, üldnõuded linnakujundusele, sh reklaamile ja tänavamööblile jms). Fikseerida looduskaitseala ja üksikobjektid. Vajaduse korral teha ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks või kaitse alla võtmiseks.

3.1.3. Anda täiendavate kaubandus- ja teenindusettevõtete (koos liigitusega) pindade vajadus ligikaudu ruutmeetrites, täiendavate kultuuri- ja vabaaja asutuste vajadus, maa või hoonete reserveerimise vajadus riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutustele, täiendava elamispinna vajadus ligikaudu ruutmeetrites, maa või hoonete reserveerimise vajadus haridusasutustele.

3.1.4. Määrata avalikult kasutatavate parkide, haljakute ehk skvääride, bulvarite, puiesteede, linnaväljakute, sisehoovide, jalgradade jms asukohad. Määrata eraõiguslikud kinnistud või selle osad, mis peaksid olema avalikult kasutatavad.

3.1.5. Arvestades eelnevates punktides toodut anda kvartalite kaupa maa-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused, diferentseerides neid vajadusel ka korruste kaupa. Vajadusel anda üldnõuded hoonete arhitektuurile.

3.1.6. Arvestades arengustsenaariumi, kesklinna hoonestamise ja maa-alade üldkontseptsiooni töötada välja liikumise skeem kesklinna pääsemiseks ja liikluse korraldamise põhimõtted. Skeemiga näidata tänavate liigitus, tuues muuhulgas eraldi välja jalakäijate tänavad. Määrata parkimismajade ja avalikult kasutatavate parkimisalade asukoht ning tänavad, kus parkimine on keelatud.

3.1.7. Teha ettepanekud linnakujunduse osas (tänavate, väljakute fassaadide, parkide, jõekallaste kujundus, nõuded reklaamile ja tänavamööblile jne). Ettepanekud teha eraldi kaitsealadele ja muule linnakeskkonnale.

4. Otsus jõustub 20. detsembril 2010. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 6.12.2010 istungi protokoll nr 75**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kesklinna üldplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine" juurde**

Tartu linna üldplaneeringuga määratud linna üldkeskuse kohta pole pärast üldplaneeringu kehtestamist koostatud terviklikku planeeringut. Kesklinna on planeeritud üksikute detailplaneeringute kaudu, mis ei ole andnud võimalust kesklinna käsitlemiseks ühtse tervikuna.

Viimase aastakümne jooksul linnas ja lähivaldades toimunud ruumilised arengud võivad vähendada inimeste liikumist kesklinnas (võrreldes alternatiivsete uute keskustega: kaubanduskeskused, meditsiinilinnak, uute õppehoonete piirkonnad jt) ja seeläbi muudavad ettevõtjatele perspektiivituks kesklinna investeerimise ja pikemas perspektiivis ka kesklinnas ja selle läheduses elamise. Tartu linn ei saa otseselt sekkuda linna lähiumbruse valdade planeerimistegevusse ega asutuste ruumilise arengu kavandamisse. Seetõttu valitseb oht inimeste ja majandustegevuse laialivalgumiseks linnas ja regioonis. Vastukaaluks hajumisele on linnal vaja läbi mõelda, millist nišši peaks Tartu kesklinn täitma Tartu linna ja regiooni muutuva ruumistruktuuri korral ning kavandama selle saavutamiseks vajalikud strateegilised tegevused ja ruumilised lahendused.

Kesklinnas ja selle lähedal paiknevates elukvartalites elamise soodustamiseks alternatiivina valglinnastumisele on tarvis hoida kriitiline osa töökohtadest ja inimeste igapäevaste tegevusruumidega seotud asutustest kesklinnas.

Üldplaneeringu aruteludesse on otstarbekas kaasata kogu linna elanikkond, kodanikeühendused, kõrgkoolid ning teised tähtsamad asutused. Strateegiaprotsessi aruteludes oleks otstarbekas jätta võimalus käsitleda linna funktsionaalse üldkeskusena ka kesklinna linnaosast erinevat ala. Teisi Tartu linnaosasis puudutavaid ruumilise arengu ettepanekuid käsitletakse muudatusettepanekutena Tartu linna üldplaneeringule ja teistele planeerimisdokumentidele.

Ülikoolilinnade rahvusvahelises konkurentsisis on järjest olulisem linna imidž, elukeskkonna ja linnakultuuri kvaliteet. Koostöös kõrgharidusasutustega on tarvis teha strateegilised valikud, kuidas Tartu kesklinna keskkond võiks Tartut maineka ülikoolilinnana toetada.

Arengutsenaariumi selgumisel tuleb asuda maakasutust reguleeriva planeeringu koostamisele, kus lahendamist vajavad teemad oleksid muuhulgas järgnevad:

- ühendada loogiliselt ja mugavalt omavahel ajalooline vanalinn ning regionaalsete funktsioonidega uus linnakeskus Turu tänava ja Emajõe vahel, et linna ajalooline ja uus keskus üksteist täiendaksid;
- leida Riia-Turu ristmikule lahendus sujuvaks autoliikluseks, mis samas tagaks jalakäijatele vaba liikumise kesklinna eri osade vahel;
- luua jalakäijatele sõbralik lahendus Kalevi ja Aleksandri tänava piirkonna ühendamiseks üle Riia maantee Ülikooli ja Kүүni tänavaga;
- leida kaasaegsed lahendused sidumaks hästi säilinud, kuid aktiivsest linnaelust kõrvale jäänud Laia ja Kroonuaia tänava piirkond ülejäänud vanalinnaga;
- täpsustada ja kaasajastada vanalinna miljööväärusliku piirkonna kaitse ja linnaelulised ülesanded;
- siduda Emajõgi ja Toomemägi linnaeluga, muutes jõeäärse ala ja Toomemäe pargi vaba aja

- veetmise kohaks;
- arendada kesklinna, sealhulgas uue keskuse avalikku ruumi nii, et olulisemad üritused toimuksid kesklinnas ning kesklinn säiliks eri vanuses ja eri huvidega inimeste peamise kohtumispaigana ja vaba aja veetmise kohana;
  - kujundada kesklinnast Lõuna-Eesti regiooni keskus, mis oleks põhiväravaks linna saabuvatele külalistele ning oleks hästi ühendatud linna teiste keskuste, raudteejaama ja lennujaamaga;
  - leida viisid, mis soodustaks inimeste elamist kesklinnas ning selle läheduses;
  - laiendada jalakäijate ja kergliikluse ala kesklinnas;
  - leida lahendused parkimisprobleemidele kesklinnas.

Üldplaneeringu aruteludesse on vaja kaasata linna elanikkond, ettevõtjad, kodanikeühendused, kõrgharidusasutused ja Riigi Kinnisvara AS.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas **Kesklinna üldplaneeringu** eesmärgiga välja töötada kesklinna ruumilise arengu stsenaarium ja selle alusel maakasutust reguleeriv planeering. Planeeringualaks on selle algatamisel Tartu linna üldplaneeringuga määratud linna üldkeskuse maa-ala."