

Tartu linnavalitsus

[lv@tartu.ee](mailto:lv@tartu.ee)

Lp Kertu Vuks

Ruumilooe osakond

[Kertu.Vuks@tartu.ee](mailto:Kertu.Vuks@tartu.ee)

[rlo@tartu.ee](mailto:rlo@tartu.ee)

*kuupäev digikonteineris*

## ARVAMUS

Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta

Tartu linnavalitsuse Ruumilooe osakond saatis 01.10.2024 TKM Kinnisvara Tartu OÜ-le (edaspidi **TKM Tartu**) kirja, milles andis võimaluse anda arvamus enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi **DP** või **Detailplaneering**, Vanemuise tn 1 kultuurikeskus edaspidi nimetatud Siuru) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu (edaspidi **KSH**) kohta 30 päeva jooksul ehk kuni 31.10.2024.

Kokkuvõtvalt leiab TKM Tartu, et nii DP kui ka KSH ei ole valmis vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks, kuivõrd paljud olulised teemad on endiselt Detailplaneeringus läbimõttlemata ja -kaalutlemata. Oluline on mõista, et Detailplaneeringu vastuvõtmisega annab linn PlanS § 134 tulenevalt kinnituse, et Detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele. Seda kinnitust ei ole hetkel võimalik anda ainuüksi põhjusel, et Detailplaneeringu oluline ülesanne, PlanS § 126 lg 1 p 7 on lahendatud selgelt oluliste puudustega.

Tegemist on Tartu kesklinna ühe kõige olulisema ehitise ehitusega, mis muudab oluliselt kesklinna liikluskorraldust ja mõjutab olemasolevate naaberehitiste senist kasutust ja korraldust. Niivõrd oluliste ehitiste puhul ei saa teha läbimõttlematuid ja rutakaid otsuseid, mis võivad hiljem tuua piirkonnale olulist kahju. TKM Tartu sisustab eelnevat alljärgneva.

1. **Detailplaneeringu olemasolev lahendus Uuetänava tänavalt parklasse sissesõidu osas on vastuolus kehtiva Tartu Kaubamaja detailplaneeringuga ja ohtlik. Vastuolu ja ohtlikkus tuleb lahendada enne Detailplaneeringu vastuvõtmist**

Tartu Kaubamaja osas kehtivad käesoleval hetkel kaks detailplaneeringut: Riia t, Vabaduse pst, Vanemuise t ja Kүүuni t vahelise ala (Hansakvartali) detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 05.06.2003 otsusega nr 150, edaspidi **2003 planeering**) ja Riia tn 1 krundi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.04.2016 otsusega nr 323, edaspidi **2016 planeering**). Tartu Kaubamaja sisse- ja väljasõidu liikluslahendus Uueturu tänavalt on praeguseks

kooskõlas kehtivate detailplaneeringutega välja ehitatud TKM Tartu poolt ja saanud nii ehitus- kui ka kasutusload, **millega sõidukite juurdepääs kaubamaja maa-alusesse parklasse toimub Riia ja Uueturu tänavalt -1 korruselt ning väljasõit maa-alusest parklast toimub Uueturu tänavale 0 korruselt**. 2016 planeering eelneva osas muudatusi kaasa ei toonud (vt ka 2016 planeeringu Seletuskirja lk 6).

Detailplaneeringu Seletuskirja punktis 2.4 (Liikluskorralduse põhimõtted) on kirjeldatud järgnevat: *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 parkimiskorruused, ühendades nii olemasolevad Tartu Kaubamaja parklasse sisse- ja väljapääsud ühise uue rambi peale. Ristumine Vabaduse puistestega on reguleeritud valgusfooriga.*

Puudub vaidlus sellest, et kehtivatest detailplaneeringutest võrsuvad TKM Tartule subjektiivsed kaitstavad õigused (asi nr 3-13-385, p 11). TKM Tartu on tellinud Detailplaneeringus viidatud liikluslahenduse hindamiseks ekspertarvamuse SV Liiklus liikuvusinsenerilt Siim Viin (edaspidi **Ekspertarvamus**, lisa nr 1), kelle järelduse kohaselt on Detailplaneeringuga kavandatud liikluslahendus osaliselt lausa ohtlik, DP Seletuskiri ja joonis omavahel vastuolus ning joonisel kujutatud rambi lahendust ei ole võimalik ellu viia. Joonisel pakutud lahendus on läbimõttlemata ega arvesta olemasolevate tingimuste ja väljaehitatud lahendustega (vt lisa nr 1, lk 1 ja 2). Läbi tuleb mõelda ka jalakäijate ja jalgrataste ning kullerite liiklemine Uueturu tänaval. Samuti kauba- ja prügiautode liikumine, mis on hetkel planeeringus käsitlemata. Oluline, millele Ekspertarvamus ka tähelepanu juhib, on asjaolu, et **puudub olemasolevate liiklussageduste ja ristmike teenindustasemete uuring, sh võrdlus tulevikus kavandatavaga**.

Detailplaneeringus tuleb arvestada tehniliselt olemasoleva olukorraga, sh TKM Tartu subjektiivsete õigustega ja selle ümberehitamine Tartu Kaubamaja siseselt peab olema minimaalne, s.t Siuru sõidukite sissepääs ei tohi kaasa tuua TKM Tartule kohustust ümber ehitada enda hoone ülesehitust. Tartu Kaubamaja külastajatele peab säilima ka edaspidi väljapääs 0 korruselt ning -1 korrusele ehitatava rambi kaudu peab pääsema nii kaubamaja kui ka Siuru külastaja sisse ja välja. Lisaks, Tartu Kaubamaja kaubalaadimise ja teenindamise alale juurdepääsu ei ole võimalik viia mujale ning sellele tuleb tagada ohutu liikluslahendus mis arvestab muu liiklusega ja selle suurenemisega Siuru tõttu. Hetkel ei esine mitte ühtegi objektiivset põhjust TKM Tartu subjektiivsetest õigustest kõrvalevaatamiseks liikluskorralduslikes küsimuses. Sellel on ennekõike kaks põhjust: esiteks ei ole võimalik Tartu Kaubamaja 0 parkimiskorruselt saada tagasi -1 korrusele ja teiseks, hajutab see lahendus Uueturu ristmiku liikluskoormust, mis on hetkel liiklusuuringus märgitud tasemele „E“ ehk mittesoovitav (vt selle osas ka Ekspertarvamuse lehekülg 4). Ei ole mõeldav lahendus, mille kohaselt säilitada olemasolev olukord ja lisada sellele vaid sisse-väljapääs Siuru külastajatele sõidukitele – see on mõeldamatu nii tehniliselt kui ka ohtlik külastajatele. Ainus lahendus, kuidas tagada Siuru külastajatele sõidukitega hoonesse pääs Uueturu tänavale rajatava rambiga, on ühendada kahe maja sisse- ja väljapääsud kahele erinevale tasandile. Juhul, kui alternatiivselt hakkab Siuru juurdepääs asuma hoone mahus, siis peab Uueturu tänav jääma ühiselt kaustatavaks liiklusalaks. Samuti on vajalik planeerida ka kogu Uueturu tänav haljastus, kergliiklejatele liikumisteed ning lahendada ära kaubavedu ja kullerite liikumine. Hetkel kõigile liiklejatele ohutut ja sobivat liikluslahendust Detailplaneeringus ei ole. Ei ole välistatud, et sel põhjusel on täitmata ka Detailplaneeringu algatamise korralduse lähteülesande punktist 5.6.1 tulenev nõue, et analüüsida ja kaaluda erinevate liiklusviiside teket ja jaotumist.

Läbimõtlemtatus seoses Uueturu tänava liikluslahenduse ja nii Tartu Kaubamaja kui ka Siurusse sisse- ja väljapääsudega ning seonduvate jalgteede ja haljastusega toob välja ka KSH. Selle dokumendi leheküljed 33 ja 36 sisaldavad ettepanekud: *Uueturu tn võib planeeringu elluviimisel jääda pigem autoliikluse keskseks, hoolimata avaparkimise kaotamisest: Uueturu tn rambi kaudu pääseb kultuurikeskuse maa-alusesse parklasse. Juhul, kui on võimalik ühendada kaubamaja ja kultuurikeskuse maa-alused parklakorruused ja ramp saab teenindada mõlema hoone sisse- ja väljasõite, ei ole vajalik kavandada rambi maapealset ümbersõitu. Ümbersõidu asemel saaks planeerida laiemad kergliiklusteed. KSH soovitab viimase lahenduse korral kaaluda lisahaljastuse võimaluse loomist nimetatud alale. Inimmõõtmelisema ruumi tekke seisukohalt on eelistatud ühise rambi kavandamine mõlema hoone maa-aluse parkimise sisse- ja väljapääsuks. Antud lahenduse võimalikkus selgub järgmistes etappides.*

***Uueturu tn osas teeb KSH ettepaneku täiendavalt analüüsida, kas rambi ja rambi ümbersõidu markerimine jalakäijate, jalgratturite ja mootorsõidukite jagatud alana on otstarbekas. Ramp ja rambi ümbersõit teenindavad selgelt autoliikluse vajadusi ning turvalisuse huvides ei ole vajalik antud alale (võimaliku liikumise eelisõigusega) suunata ka jalakäijat ja ratturit. Edasisel kavandamisel arvestada Uueturu tänaval ruumijaotusega, mis tahab nii jalakäijate kui ratturite turvalise liiklemise.***

Võttes arvesse nii ekspertarvamuses kui ka KSH-s toodut leiame, et Detailplaneeringu liikluslahenduse põhimõtted ei ole ohutult ja inimmõõtmelise ruumi tekke tagamise põhimõtetest lähtuvalt lahendatud, järelikult ei saa Detailplaneeringut pidada vastuvõtmiseks valmis olevaks. Linn ei tohi unustada, et PlanS § 8 järgi tuleb planeerimismenetluses elukeskkonda parandada ja olemasolevaid väärtusi põhimõtteliselt säilitada. Kohtupraktika on rõhutanud, et ruumilisel planeerimisel ei tule lähtuda üksnes õigusnormidega seatud piiridest, vaid leida optimaalne tasakaal kõigi puudutatud isikute huvide vahel (asi nr 3-3-1-88-15, p 25).

Kehtiv Riia tn 1 detailplaneering näeb konkreetselt ette, kus peavad olema sisse- ja väljasõidud Tartu Kaubamaja parkimismajja. Väärib kordamist eelnevalt selgitatu, et kehtivast detailplaneeringust võrsuvad TKM Tartu subjektiivsed õigused ja ootus, et aastaid kehtiv ja sobiv liikluslahendus kaubamaja juures säilib. Eelnev tähendab, et juhul kui linn planeerib kaubamaja lähedusse uusi detailplaneeringuid, siis peab linn tagama, et liikluslahenduse osas säiliks olemasolev olukord, s.h peavad juurdepääsud olema tagatud ja nende kasutus faktiliselt säilitatud. Alternatiivselt, kui linn ei suuda neid subjektiivseid õigusi tagada, peab uus lahendus olema saavutatud läbi kokkuleppe ja see peab arvestama PlanS §-st 8 tulenevat parendamise põhimõtete, teisisõnu uus lahendus peaks tänase, kehtivast detailplaneeringust tuleneva lahendusega võrreldes olema parem. Puudub vaidlus ja Ekspertarvamus kinnitab seda, et Detailplaneeringuga kavandatud liikluslahendus ei ole tänasest liikluslahendusest parem, veel enamgi, see pole sellega ka võrdväärne – tegemist on selgelt halvema, sh liiklusohutlikuma lahendusega. Enne planeeringu vastuvõtmist ja avalikule arutelule suunamist on vaja leida kokkuleppe mõlemaid pooli rahuldavas liikluslahenduses, kuna tegemist on põhimõttelise juurdepääsu küsimusega, mis TKM Tartu jaoks oli reguleeritud õigusena kehtivates detailplaneeringutes. Seda, mh PlanS §-st 10 võrsuvat põhimõtet pole linn senini arvestanud.

**Eeltoodust tulenevalt on enne Detailplaneeringu vastuvõtmist vajalik kokku leppida TKM Tartuga kõigile osapooltele sobiv liiklustehniline lahendus nii Tartu Kaubamaja kui Siurusse sisse- ja väljasõiduks Uueturu tänavalt igat liiki sõidukitega ning sellega seonduvalt ka uus haljastuslahendus Uueturu tänavale koos jalg- ja rattateedega.**

Ühepoolset Detailplaneeringuga muudatuste tegemine, mis mõjutab negatiivselt Tartu Kaubamaja liikluslahendust (mis on hetkel TKM Tartule sobiv ja toimiv) ja on TKM Tartu hinnangul ebaproportsionaalne sekkumine TKM Tartu äritegevusse, ei ole lubatud. Olemasoleva olukorra halvendamine on vastuolus nii õigusaktide kui ka kohtupraktikaga.

TKM Tartu rõhutab, et eelneva lahendamine edaspidises projekteerimismenetluses ei ole võimalik, kuna detailplaneeringu üheks ülesandeks on piisava liiklusruumi broneerimine ehituseks ning hetkel ei ole teada, kui suurt liiklusruumi rambi ehitus ja sellega kaasnev vajab. See võib tekitada olukorra, kus edaspidine lahendus ei mahu oma suuruselt või kujult arvestatud liiklusruumi sisse.

## 2. Liiklusuuringud nii Uueturu kui ka Riia tn ristumisel Vabaduse puistega on puudlikud. Vajalikud on täiendavad uuringud

SV Liiklus ekspertarvamusest tulevad välja vasturääkivused ja usutavate uuringute puudumine seoses Siuru ümbruse liikluskoormusega.

Ekspertarvamuses on tuvastatud, et Planeeringu menetluse raames koostatud liiklusuuringus puudub **olemasolevate** tegelikel mõõtmistel põhinevate liiklussageduste ja ristmike teenindustasemete võrdlus tulevikuga Vabaduse - Lai, Vabaduse – Uueturu ja Vabaduse – Turu - Riia ristmikel (vt Ekspertarvamuse lehekülj 4). Ekspertdile teadaolevalt puudub olemasoleva olukorra käsitus ja mõõtmised. Baasandmete puudumine tekitab aga vale-eelduste tekkimise ning puuduliku baasi tuleviku perspektiividega võrdluses. Ei ole välistatud, et sedavõrd oluline puudujääk toob kaasa ka Detailplaneeringu lahenduse vastuolu Detailplaneeringu algatamise korralduse lähteseisukohtade punktiga 5.6.1.

Oluline on see planeeringu mõttes eelkõige põhjusel, et Detailplaneering lähtub eeldusest, et tulevikus liikluskoormus Siuru ümbruses **oluliselt** väheneb. Ka KSH hinnang on tehtud sellel eeldusel. Tegelikuses tekitavad aga tehtud uuringud mitmeid küsimusi ja kahtluse, et olemasoleva olukorra kohta hinnangu puudumine võib tekitada vale-eelduseid, mis võivad viia tulevikus Tartu kesklinna liikluse olulise halvenemiseni. Toome alljärgnevalt välja neist mõned.

Ekspertdile on jäänud arusaamatuks, mis põhjustel on Detailplaneeringu menetlemise käigus jõutud arusaamale, et Siuru lisandumisel väheneb piirkonda Vabaduse pst liikluskoormus märgatavalt rohkem kui Tartu linna kliimakava „Tartu energia 2030“ ette näeb (Ekspertarvamuse leheküljed 4-6). Ekspertarvamusest saab järeldada, et linn on hinnanud Siuru piirkonna liikluskoormuse vähenemist piirkonnas tõenäoliselt liiga optimistlikult. Pigem tuleb jääda konservatiivsele seisukohale liikluse vähenemise osas, sest pigem tekitab see küsitavust, kas niivõrd olulise kultuurikeskuse lisandumisel Tartu kesklinna see üldse vähenebki.

Samuti on linnal liiklusuuringutega täielikult analüüsimata, kuidas mõjutab kesklinna liiklust asjaolu, et nii Siuru kui ka Tartu Kaubamaja külastatavus on kõige suurem just õhtusel ja pühade ajal, kui inimesed on töö lõpetanud ja lähevad kauplustesse ning kultuuriüritustele. See võib tekitada olukorra, kus Uueturu tänava ümbrus saab õhtuti niivõrd suure koormuse lisaliikluse näol, et Tartu Kaubamajja (või ka Siurusse) ligipääs osutub äärmiselt ebamugavaks klientidele ja külastajatele ning sellel on mõju ka kogu lähiümbruse liikluskoormusele. Tartu Kaubamaja klientidele ligipääsetavuse piiramisega olulise ebamugavuse tekitamine on aga oluline TKM Tartu subjektiivsete õiguste riive, mis mõjutab oluliselt Tartu Kaubamaja äritegevust ja konkurentsi teiste Tartu ostukeskustega.

TKM Tartu leiab, et niivõrd monumentaalse ehitise lisandumine tekitab Tartu kesklinnas olulise mõju nii liikluskorraldusele kui ka kesklinna külastatavusele üldiselt, mis tähendab, et liiklushinnangud piirkonnas peavad olema põhjalikud ja täielikud. Need ei tohi tekitada lisaks küsitavusi ning olla vastuolulised olemasolevate Tartu linna plaanidega seoses linna liikluskorraldusega. Enne Detailplaneeringu vastuvõtmist on vajalikud täiendavad uuringud seoses olemasoleva olukorraga piirkonnas, et saada võrreldavad baasandmed tuleviku perspektiividele. Kohtupraktikas on leitud, et kui KOV on otsuse tegemisel tuginenud asjakohaste kaalutluste kõrval ka asjakohatutele, st ebaõigetele faktidele, ei ole võimalik veenduda kaalutluse ratsionaalsuses (asi nr 3-17-563, p 12.3). Seega ei saa linn olukorras, kus olemasoleva liikluslahenduse analüüs puudub, jõuda õiguspäraselt otsustuseni, et kavandatav liikluskorralduslik lahendus on kooskõlas seaduste ja linna ruumilise arengu eesmärkidega.

### **3. Detailplaneeringu menetluses ei ole hinnatud usutavalt mõjusid majanduskeskkonnale**

KSH hinnang järeldeb majanduskeskkonnale (ettevõtleasele ja tööhõivele) mõju eeldatavalt positiivseks (lehekülj 60). KSH kirjeldab, et Siuru külastatavus on 800 000 – 1 000 000 külastatavust aastas ning selle lisandumine tõstab oluliselt südalinna tööhõivet. Lisanduvad uued teenused ja ettevõtted ning eeldatavasti suureneb ka ettevõtete käive.

Käesoleva arvamuse punktis 2 ja Ekspert hinnangus on välja toodud aga linna soov vähendada oluliselt piirkonna liiklust (veel enam, kui seda näeb ette kliimakava) suunates liikluse südalinnast ümbersõitudele. Millised liikumisviisid teenindavad peale liikluse ümbersuunamist ära aga KSH aruande lk 60 toodud töötajad ja külastajad ei ole selgitatud. Liikluse vähenemine ei saa aga olla soovitud eesmärk, kui sellega kaasneb oluliselt suurema kaaluga kaasmõjuna linnasüdame keskkonna oluline halvenemine linlaste jaoks, vähendades juurdepääsetavust südalinnale ning sundides sellega ärisid südalinnast lahkuma. Selle mõjul liikluskoormus Tartu linnas tervikuna ei pruugi väheneda, vaid hoopis teistes piirkondades pigem suureneb. Puudub terviklik uuring, milliseid liikluskorralduslikke samme linna plaanib ellu viia autoliikluse vähenemiseks ja millised on kaasnevad mõjud linnakeskkonnale, s.h äritegevusele linnas, ning kuidas plaanib linn teenindada ära Siuru lisandumisega kaasneva külastajate kasvu.

Eelnevast tulenevalt ei ole lubatav, et niivõrd suure külastatavusega hoone lisandumisel on tehtud KSH käigus vaid lühike ja üldistav (alla poole leheküljeline) arvamus mõjust majanduskeskkonnale, mis ei võta arvesse ka liikluskorralduse muudatusi, mida linn on planeerimas. Ühtpidi soovib linn suunata inimesed südalinnast ümbersõitudele ja teistpidi neid linna sisse tuua. Jääb arusaamatuks, kuidas linn on mõelnud tulevikus tekkivat liiklusolukorda lahendada. Mõju majanduskeskkonnale tuleb KSH hinnangus põhjalikumalt uurida.

### **4. Enne Detailplaneeringu vastuvõtmist on vajalik leida uus asukoht Kaubamaja mänguväljakule**

TKM Tartu on rajanud koostöös linnaga Uueturu parki rohkem kui 15 aasta jooksul mänguväljaku, mis on Tartu linna elanike ja külastajate seas väga populaarne. Siuru rajamisel on aga selge, et antud mänguväljak pargis kahjuks enam säilida ei saa. Kindlasti ei ole peale aastatepikkust tööd ja TKM Tartu investeeringuid mänguväljakusse lubatav lahendus, millega kaotatakse terviklik Kaubamaja mänguväljak jaotades atraksioonid planeeringualal laiali.

Detailplaneeringu seletuskirjas (leheküljel 16) on märgitud elanikele ja külastajatele niivõrd omaks saanud mänguväljaku kohta vaid üks lause: *Olemasolev Uueturu tn 1 krundil olev mänguväljak tõstetakse ümber teise asukohta lähipiirkonnas.*

Kohtumisel linna ja Siuru esindajatega on tutvustatud Kaubamaja mänguväljaku võimaliku uue asukohana Tartu Kaubamaja ja Vanemuise tn vahelist platsi. TKM Tartule on nimetatud asukoht sobiv ning asukoht tuleb ka planeeringusse selliselt lisada. **Rõhutame, et mänguväljak ja selle säilimine on nii Tartu linna elanikele ja külastajatele väga oluline ning seetõttu on vajalik uus asukoht Detailplaneeringus nimetada.**

Kokkuvõtvalt rõhutab TKM Tartu, et tal ei ole mitte midagi Vanemuise tn 1 krundile kultuurikeskuse rajamise vastu, ent seda ei saa teha viisil, kus TKM Tartu huvid ja õigused jäetakse arvestamata ja mõju Tartu Kaubamaja äritegevusele saab olema pöördumatult koormav.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Peeter Kütt

TKM Kinnisvara Tartu OÜ juhatuse liige

Lisa 1 - SV Liiklus ekspertarvamus