



Jaak Laineste  
Linnavolikogu liige

Teie 09.11.2023  
Meie 04.12.2023 nr 1-5/17449

## Vastus arupärimisele südalinna kultuurikeskuse detailplaneeringu ja projekteerimise kaasamisest

Täname küsimuste eest. Annan järgnevalt vastused arupärimisele.

### 1. Kuidas saab projekteerimist alustada ja selleks sõlmida lepingu 5,4 miljonile eurole, kui ala kohta käiv detailplaneering ei ole veel mingi tulemuseni jõudnud?

Tartu linnavolikogu kehtestas 07. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 Tartu linna üldplaneeringu ja sellega koos otsustati ka Vanemuise tn 1 krundi hoonestamine südalinna kultuurikeskusega. Üldplaneeringu ehitustingimused sätestavad, et kultuurikeskuse hoone projekteerimise eelduseks on arhitektuurivõistluse läbiviimine. Antud juhul on üldplaneeringut järgiv arhitektuurivõistlus läbi viidud ning koostatud uuringud (sh detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused) annavad piisavalt lähteandmeid, et alustada projekteerimist.

Detailplaneeringu algatamise järgselt korraldati rahvusvaheline arhitektuurivõistlus, et võidutöö järgi koostada detailplaneeringu lahendus ehk leida südalinna kultuurikeskuse hoone ja väliruumi rajamiseks parim arhitektuurilahendus. Arhitektuurivõistluse võitis töö "Paabel", mille autorid on 3+1 arhitektid ja Kino maastikuarhitektid. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse võidutöö põhimõtteid ning lahendust tutvustatakse detailplaneeringu avalikel väljapanekutel ja aruteludel. Sh käib planeerimine sammu võrra projekteerimisest eespool ja planeeringu käigus tehtud muudatusettepanekud võivad põhjendatud juhul muuta ka võidutöö lahendust. Arhitektuurivõistluse tööd täpsustatakse alati, sest ükskõik kui hästi on koostatud lähteülesanne, ei asenda see arutelusid asjaosaliste ja ekspertidega ning sellega on autorid arvestanud.

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Planeerimissüsteemi hierarhias lähevad planeeringud järjest täpsemaks ja nii täpsustab ka detailplaneering üldplaneeringut. Detailplaneeringust omakorda täpsem on ehitusprojekt oma erinevate etappidega. Planeerimine ja projekteerimine samaaegselt on laialt levinud, otstarbekas ja seaduskohane praktika neljal põhjusel:

- 1) Selleks et aru saada, kuidas hoone hoonestusalal paigutub, kui palju see ruumi võtab, kus võiksid asuda sissepääsud, kus juurdepääsud maa-alusesse parklasse jms, on vaja ehitusprojekti taseme täpsustat. See saab alguse hoone ja selle lähiümbruse esmasest visandist ehk eskiisist, millele järgnevad järjest täpsemad spetsialistide (konstruktsioonide, elektri-, vee ja kanalisatsiooni, ventilatsiooni- jm insenerid) kaasabil koostatud eel-, põhi- ja tööprojektid. Südalinna kultuurikeskuse kui keerulise hoone projekteerimine kestab selle valmimiseni.
- 2) Läbimõeldud lahendus ehk projekt annab avalikkusele parema ettekujutuse, mida antud asukohta planeeritakse, mis funktsioonid ja kuidas seal paiknema hakkavad, mis on hoone kuju jms. Planeeringu tavapärane ruumiline illustratsioon ainult mahulise piirjoonena näitab maksimaalseid mõõtmeid ehk raami, kuhu sisse tulevane hoone mahtuma peab, kuid see annab väga vale ettekujutuse ja põhjustab tihtilugu liigset segadust (nn kastid).

3) Projekteerimistööde täpsusaste on ääretult suur: hooned joonistatakse kolmemõõtmelisena millimeetri täpsusega. Selline täpsus nõuab väga palju ja hoolikat tööd, mille ümbertegemine raiskab nii aega, energiat kui ka raha. Samal ajal tehtuna on planeerimine ja projekteerimine pidevas dialoogis – ühte muutes muutub ka teine.

4) Planeerija pädevus on teistsugune kui projekteerijal. Detailplaneeringu koostaja ei oska öelda, milline on hoone arhitektuur, selle konstruktsioon või ruumiprogramm. Kõik see aga mõjutab ka avalikku ruumi maja ümber. Nt määrab korruse kõrgus, kui pikk on kaldtee maa-alusesse parklasse; sissepääsud määravad eri ruumikasutajate ristumiskohad ja mõjutavad seda, kui suur ala tuleb hajumistsooniks (väljakuks) arvestada; hoone ruutmeetrid ja funktsioonid määravad parkimiskohtade arvu, kus tuleb kontrollida, kas see maa alla või peale ka ära mahub; maastikuarhitektuurilahendus ehk mänguplatside, varjualuste või väljakute kujundus määrab nt selle, millised puud raiutakse ja kuhu saab istutada uusi.

Kokkuvõttes on tegu ettevaatava ja läbimõeldud tööga, mis on igati seaduspärane (sh ei ole vastuolus planeerimiseseadusega). Loomulikult peab projekteerimisel arvestama, et ehitusluba saab taotleda alles pärast detailplaneeringu kehtestamist. Seetõttu on projekteerimise ja planeerimise sünkroonsus eriti oluline. Paralleelne projekteerimine on mh vajalik ka arvestades pingelist ajakava südalinna kultuurikeskuse ehituse riigipoolsel finantseerimisel.

## **2. Millal ja mis kujul tutvustatakse kõiki konkursile esitatud töid volikogule ja linnarahvale, et tagada protsessi täielik läbipaistvus ja et välistada küsimusi lõppvalikusse jõudnud tööde valik osas?**

Kõik arhitektuurivõitlusele esitatud ja nõuetele vastanud 102 tööd on alates võistluse tulemuste väljakuulutamisest 14. juulil 2023 üleval [Tartu kodulehel](#) ja kõigil huvilistel (sh volikogul) on olnud võimalus nendega tutvuda. Lisaks oli alates 14. juulist kesklinnas (alguses Autovabaduse puisteel, hiljem keskpargis) ka kuue auhinnalise töö näitus. Arhitektuurivõistlusest oli selle välja kuulutamise järel erinevates meediakanalites väga palju juttu ja nende hulgas ilmus ka mitmeid põhjalikke ülevaateid auhinnalistest tööd. Lisaks toimus 30. oktoobril Tartu Linnaraamatukogu saalis avalik üritus, kus arhitektid ja maastikuarhitektid tutvustasid linnarahvale põhjalikult võidutööd ja kuhu olid kõik soovijad oodatud. Sealt oli ka otseülekanne, mida saab ka praegu järele vaadata.

Kuna tööde hulk on niivõrd suur, siis füüsilist näitust või tutvustust kõigist hindamisele jõudnud töödest ei ole võimalik korraldada, samuti on materjal liiga mahukas selle ära trükkimiseks mistahes vormis. Isegi virtuaalselt nõuab sellisel hulgal võistlustööde läbitöötamine rohkelt aega ja tahtmist, kuid see võimalus on ka praegu kõigil soovijatel olemas. Lõppvalikusse jõudnud tööde osas on kodulehel olemas ka võistluse žürii väga põhjalik protokoll.

Võidutöö ehk parima linnaruumilise ja arhitektuurse lahenduse valis välja rahvusvaheline žürii. Kuigi arhitektuurivõistluse lähteülesande osaks oli ka avalik ideekorje, kus said kõik huvilised kaasa rääkida, siis vastavalt Eesti arhitektide liidu koostatud heale tavale teevad lõpliku otsuse erialaekspertid ehk žürii. Arhitektuurivõistlus on riigihanke üks vorm, millest tulenes mh ka anonüümsuse nõue (žürii ei teadnud tööde autoreid) ja samuti ei tohtinud žürii töös osalenud inimesed (sh eksperdid) avalikustada enne otsuse väljakuulutamist, mis märgusõnaga töö mis koha saavutas. Eesmärgiks on tagada kõigile osalejatele võrdne kohtlemine ja žürii töö erapooletus.

**3. Mäletame linnaraamatukogu ja kunstimuuseumi protsessi lõpptulemust 2010. aastal, mis tuli tühistada ja kirjutati suurte kahjudega korstnasse, sest toonane linnavalitsus oli teinud planeerimisvea. Selle kulu maksime siis tartlastena ja maksumaksjatena kõik kinni. Kuidas saab linnavalitsus välistada, et ajalugu kordub?**

2011. aastal korraldas Tartu linnavalitsus tõesti rahvusvahelise arhitektuurivõistluse linnaraamatukogu ja kunstimuuseumi ühishooneks laiendusena Magistri tänava parklasse. Võistluse tulemused vaidlustati, see jõudis riigihangete vaidlustuskomisjoni, žürii vaatas tööd uuesti üle, kuid tulemust ei tühistatud ega paremusjärjestust ei muudetud ja auhinnad jagati 2012. aastal välja. Peamine murekoht tollases projektis oli see, et valitud asukoht oli liiga kitsas ega mahutanud kõike soovitud. Hoone jäi ehitamata suuresti siiski seetõttu, et riik ei leidnud kunstimuuseumi arendamiseks toona vahendeid.

Südalinna kultuurikeskuse kõige suurem erinevus eelnevast on selles, et see projekt on äärmiselt põhjalikult läbi mõeldud, sh on lähteülesande koostamise juures olnud väga paljude valdkondade eksperdid, koostatud on mitmeid uuringuid ning kokku on lepitud ka rahastamisskeem linna ja riigi vahel - linna kanda jääb 33% kultuurikeskuse maksumusest ja 67% tasub kultuurkapital.

Südalinna kultuurikeskuse projekti õnnestumisele aitab kaasa ka see, et enne detailplaneeringu kehtestamist on projekt täpsemalt läbi lahendatud. Kui ettevalmistamisel ehk projekteerimisel jääda liiga ebamääraseks, võib juhtuda, et pärast detailplaneeringu kehtestamist ei mahu maja etteantud raamidesse ära. Põhjused võivad olla tehnilised, nt võib selguda, et ventilatsiooniseadmed katusel muudavad hoone kõrgust. Seega on planeerimise ja projekteerimise samaaegne ettevalmistamine antud projekti puhul hea tulemuse saamiseks äärmiselt oluline.

**4. Üldplaneeringu käigus lubati selgelt, et Keslinna pargi alale tehtud muudatusettepanekud lahendatakse detailplaneeringu käigus. Kas antud hetkel, kui projekteerimisleping konkreetse väljavalitud konkursitöö põhjal on kokku lepitud ja alla kirjutatud, on linnakodanikel võimalik üldse enam protsessis sisuliselt kaasa rääkida, või jätkub mitteläbipaistev protsess, kus kogu detailplaneeringu menetlus viiakse läbi üksnes vormi täiteks?**

Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu linna üldplaneering, koostatud uuringud ja arhitektuurivõistluse võidutöö. Detailplaneeringu menetlemisel lähtutakse planeerimisseaduses sätestatust, sh kaasamise ja kaasa rääkimise võimaldamisest. Nagu p 1 kirjeldab, siis detailplaneering ja ehitusprojekt on omavahel dialoogis - üht muutes muutub ka teine. Seega ei ole kumbki protsess üksnes vormi täiteks.

Linn on südalinna kultuurikeskuse kavandamisel olnud avatud ja kaasav, korraldatud on palju eri formaadis avalikke arutelusid, ka arhitektuurivõistluse lähteülesande aluseks olid ideekorje tulemused. Üldplaneeringule esitatud seisukohtadele vastates on linnavalitsus öelnud, et lõplik lahendus (sh viisid rohealade kvaliteedi ja sidususe suurendamiseks) selgub edasiste protsesside käigus: "Hoone täpsem asukoht, kuju ja arhitektuurne lahendus leitakse rahvusvahelise arhitektuurivõistlusega ning võistlusala ulatub Küüni tänavast Emajõeni." Küsimus pole enam, kas keskparki hoonestada, vaid kuidas seda teha.

8. detsembril 2022. aastal algatati volikogus Vanemuise tn 1 ja lähiala ehk südalinna kultuurikeskuse detailplaneering. Hetkel on koostamisel detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu, mille avalikustamine on eeldatavalt järgmise aasta alguses, järgneb avalik arutelu. Detailplaneeringu vastuvõtmise järgselt suunatakse planeering taas avalikule väljapanekule, millele järgneb ka avalik arutelu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Elo Kiivet  
Abilinnapea

Aire Priks  
Detailplaneeringute valdkonna juht