

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

11.12.2013 nr LVK-I-0007

Informatsioon linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile tööst "Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas"

Tartu Linnavolikogu on algatanud mitmeid suuremahulisi hoonestustaotlusega detailplaneeringuid, mis jäävad Riia ja Ringtee tänavate piirkonda. Nii on Tartu Linnavolikogu 27.06.2013 otsusega nr 495 algatatud Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntide detailplaneeringu, otsusega nr 493 Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneering ja otsusega nr 492 Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja kinnitatud lähteseisukohad.

Linnavolikogu leidis, et detailplaneeringu koostamise algatamisel planeeritav äriotstarbelise hoonestuse brutopind võib äärelinna vööndisse kavandamisel oluliselt mõjutada äripindade arengut kesklinnas ja seega mõjutada üldplaneeringuga kehtestatud linna ruumilise arengu üldpõhimõtteid.

Eeltoodud küsimusi arvestades oli linnavolikogu seisukohal, et detailplaneeringu eskiislahenduse faasis tuleb koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuring. Uuring koostatakse koostöös avalik-õiguslike ülikoolidega. Uuringus analüüsitakse detailplaneeringu realiseerumise mõjusid Tartu linna arengule, arvestades järgnevaid aspekte: mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime ja kumulatiivsus ning mõju ilmumise tõenäosus. Uuringu tulemusel täpsustatakse planeeringuala hoonete suurim lubatud ehitusalune pind ja hoonete kasutusotstarve.

Lisaks on koostamisel Ränilinna üldplaneering. Kokku soovitakse piirkonda täiendavalt planeerida ca 100 000 m² kaubandus-, teenindus- meelelahutus- ja büroohonete pindasid. Samas on teada, et piirkonnas on mitmeid juba kehtestatud detailplaneeringuid, kus on analoogne sihtotstarve.

Linnavalitsuse tellimusel on valminud töö "Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas". Uuring on koostatud OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi poolt. Uuringu eesmärk on välja selgitada, millist sotsiaalset ja majanduslikku mõju avaldab Tartu linnaregiooni, linna ja eraldi kesklinna (KL) jätkusuutlikule arengule juba planeeritud ja täiendavalt kavandatav äri- ja teenindustettevõtete ning büroopindade reaalne lisandumine Ringtee tn - Riia tn piirkonda. Analüüsi tulemusena tuli määratleda optimaalne Lõunakeskuse ja selle lähiümbruse (LK) arendusmaht erinevate funktsioonide lõikes ja esitada ettepanekud lubatava brutopinna kohta selles piirkonnas.

Büroopindade osas on tõenäoline, et LK ja KL vahel toimib suhteliselt tasakaalustatud areng,

kuna mõlemal piirkonnal on oma selged eelised, mis pigem täiendavad teineteist. KL on soodne A klassi büroopindade ja LK pigem B klassi büroopindade väljaehitamiseks, tulevikus vajab Tartu loodetavasti mõlemaid. LK piirkonna büroopindade arengu piiramine mõjutaks enam konkurentsituatsiooni teiste linna piirkondadega kui KL-ga, kus piirangute kehtestamist pole seni arutatud. Seega pole linnal selget vajadust büroopindade arendamiseks LK-s sekkuda.

Meelelahutus- ja vaba aja tegevuste valdkonnas võib arenduste realiseerumisel LK roll Tartu linna kontekstis oluliselt kasvada. Samas pole kõigi sellelaadsete pindade planeerimise kogumahtu seal hetkel mõtet piirata, kuna valdkonnas on kasvuruumi.

Linna huvides võiks olla võimaldada LK piirkonnas (mh ka planeeringute kaudu) eelkõige selliseid meelelahutus- ja vaba aja ehitisi, mis vajavad suuri pindu ning mida on keeruline sobitada KL-i (nt spordihall/jäähall, veekeskus, messikeskus, suuremastaabiline lõbustuspark, kardirada vms).

Teiselt poolt, LK arengu tasakaalustamiseks võiks linn toetada ja soodustada KL piirkonda sobivaid ja soovitud algatusi (nn kõrgkultuuri tegevused, kontserdid, traditsioonilised üritused, vanalinna ajalugu ja identiteeti toetavad üritused jms).

Kaubandus- ja teeninduspindu on juba tehniliselt raske üksteisest eristada, sest need pinnad on vastastikku asendatavad ja ruumiliselt tugevasti kobarduvad.

Linna huvides ei ole piirata LK mahulist arengut nende kaubanduspindade osas, mis kesklinna olemuslikult ei sobi (suuremate kestvuskaupe nagu mööbel, ehitusmaterjalid, autokaubad jms kauplused).

LK ja KL konkureerivad omavahel tugevasti just toidu- ja esmatarbekaupade ning väiksemate kestvuskaupe (riided, jalatsid jmt) osas. Nüüdisaegsete ostukeskuste arenguloogika ei võimalda nende müügist ka LK-s loobuda. Küll aga ei ole linna seisukohast otstarbekas LK piirkonda planeerida ühtegi neile kaubagrupidelle keskenduvat uut **suurt ostukeskust**. Seda on võimalik reguleerida nt koostamisel oleva Ränilinna üldplaneeringu raames. Vältimaks konkureeriva ostukeskuse tekkimist vahetult Tartu linna piiridest väljapoole, võiks koostöös Ülenurme vallaga koostada Riia-Ringtee piirkonna kaubanduse- ja teeninduse teemaplaneeringu. Linna ja linna lähiregiooni tervikliku nägemuse kujundamiseks võiks kaaluda ka mahukama kaubanduse ja teeninduse teemaplaneeringu koostamist.

Töö koostajad tegid järeldused, et mehhaaniline mitteselektiivne mahuliste planeerimis- ja arenduspiirangute kehtestamine Lõunakeskuse piirkonnas pole hästi põhjendatav ja ei pruugi anda parimat tulemust linna kui terviku avaliku huvi tagamiseks. Linnal on soovitatav lahendada ettetulevad probleemid üldise planeerimismenetluse raames juhtumipõhiste kaalutusotsuste kaudu. Seda peaks täiendama linna proaktiivne tasakaalustav arenduspoliitika kesklinna kasuks.

Kuna Lõunakeskuse piirkonna areng võib teatud juhtudel mõjutada negatiivselt kesklinna arengut ja tulevik ei ole üheselt prognoositav ei büroopindade ega ka meelelahutus- ja vaba aja ning teenindus- ja kaubanduspindade osas, **on linnal soovitatav kaaluda iga sealse suurema detailplaneeringu korral selle etapiviisilist kehtestamist.** Vastavat lähenemist saab rakendada mh ka käesoleva töö aluseks olnud nelja planeeringu puhul. See tähendab, et planeeringu esimese etapi realiseerimise järgselt hinnatakse uuesti tekkinud olukorda ning võetakse vastu otsus järgmiste etappide kehtestamise osas. Vastav lähenemine võimaldab paindlikult reageerida võimalikele linna kui terviku seisukohast negatiivsetele trendidele.

Linnavalitsus arutas kõnealust tööd oma 10.12.2013 istungil ja otsustas:

1. võtta informatsioon tööst "Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade

arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn – Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas" teadmiseks;

2. jätkata Riia ja Ringtee tänavate piirkonnas koostatavate planeeringute koostamist arvestades järgnevaid avalikest huvidest tulenevaid suuniseid:

2.1. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu puhul ala 8 osas mitte ette näha toidu- ja esmatarbekaupade ning väiksemate kestvuskaukade (riided, jalatsid jmt) müügile orienteeritud kaubanduskeskust, eelistades sellele kestvuskaukade müügile (mööbel, ehitusmaterjalid, autokaubad jms) suunatud kaubanduspindu;

2.2. Riia tn 130, 132, 134 kruntide detailplaneeringu puhul näha ette selle elluviimine etapiviisiliselt, jagades kavandatava brutopinna ligikaudselt kolmeks. Mitte ette näha toidu- ja esmatarbekaupade ning väiksemate kestvuskaukade (riided, jalatsid jmt) müügile orienteeritud kaubanduspindade kavandamist;

2.3. Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja Ringtee tn 75h kruntide detailplaneeringu puhul mitte ette näha toidu- ja esmatarbekaupade ning väiksemate kestvuskaukade (riided, jalatsid jmt) müügile orienteeritud kaubanduspindade laiendamist, toetada suuri pindu vajavate ning kesklinna raskesti sobituvate funktsioonidega (nt spordihall/jäähall, veekeskus, messikeskus, suuremastaabiline lõbustuspark jne) hoonete kavandamist;

2.4. Riia tn 193 krundi detailplaneeringu puhul mitte ette näha toidu- ja esmatarbekaupade ning väiksemate kestvuskaukade (riided, jalatsid jmt) müügile orienteeritud kaubanduspindu, eelistades sellele kestvuskaukade müügile (mööbel, ehitusmaterjalid, autokaubad jms) suunatud kaubanduspindu. Planeeringu elluviimine näha ette etapiviisiliselt, jagades kavandatava brutopinna ligikaudselt kaheks.



cumulus_lõunakeskuse_ja_riia_tn_lõpu_arendamise_kohta.docx



RänilinnaYP_Maakasutusplaan.pdf



Tartu SMMõjude hindamine.pptx

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 10.12.2013 istungi protokoll nr 88**

Ettekandja: **Indrek Ranniku**

Õiend

Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile tööst "Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas"" juurde