

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

05.12.2024 nr LVK-O-0268

Uueturu tn 1 (varem Vanemuise tn 1) krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavolikogu 8. detsembri 2022. a otsusega nr 84 algatati Vanemuise tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Vanemuise tn 1 krundile kultuurikeskuse rajamiseks, kogu planeeringuala kvaliteetseks ja inimsõbralikuks avalikuks ruumiks kaasajastamiseks ning Vabaduse pst, Uueturu, Poe ja Küüni tänava terviklahenduse leidmiseks koos Emajõe-äärse rohealaga. Sama otsusega algatati detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ, KSH läbiviija Roheplaan OÜ.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek toimus 21. märts kuni 22. aprill 2024. a. Kokkuvõtvalt esitati ettepanekuid kultuurikeskust ümbritseva ala kohta, liiklus- ja parkimiskorralduse, kõrghaljastuse ja mänguväljaku ning varjendi planeerimise osas. Toodi välja eskiislahenduse liigne üldistatus ja vajadus lahendust täpsustada.

Tartu Linnavalitsuse 20. mai 2024. a korraldusega nr 431 võttis linn avalikul väljapanekul esitatud arvamuste osas seisukohad, 23. ma 2024. a korraldusega nr 446 täiendavad seisukohad. Avalikud arutelud toimusid 23. mail ja 11. juunil 2024.

Planeeringu koostamise ajal on Vanemuise tn 1 katastriüksuse aadress muutunud - Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna 13. septembri 2024. a otsusega nr O-24-0082 otsustati muuta Vanemuise tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 79507:026:0001) aadressi ning määrata uueks aadressiks Uueturu tn 1, mistõttu on muudetud ka planeeringu nimi: Uueturu tn 1 krundi ja lähiala detailplaneering.

Detailplaneeringu lühituvustus

Planeering on koostatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja muinsuskaitse eritingimustele. Planeeringuala hõlmab Uueturu tn 1 krundi, sellega piirnevaid Vabaduse puistee, Uueturu, Poe ja Küüni tänava alasid ning Emajõe-äärset ala.

Ehitusõigus

Uueturu tn 1 krundile ehitusõiguse määramisel on lähtunud arhitektuurivõistluse võidutööst. Planeeritud on nii maapealne kui ka maa-alune hoonestusala. Vabaduse puistee pool on hoone suurim lubatud kõrgus määratud Riia tn 1 krundil asuva kaubamaja kõrguse järgi (absoluutkõrgus 58.14) ning Küüni tänava pool Küüni tn 5b asuva hoone kõrguse järgi (absoluutkõrgus 55.60). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 10 666 m². Maa-alune hoonestusala võimaldab kuni kahe maa-aluse korruse ehitamist.

Emajõe-äärsele alale, Vabaduse pst 1c krundile on tulenevalt maapinna kõrguste erinevusest planeeritud kahe erineva kõrgusega hoonestusala teenindus- ja toitlustushoonete ehitamiseks. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud nii olemasolevate kohvikute säilimise kui ka ala täiendava hoonestamise võimalusega, suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m².

Turuhoone esisel alal, Vabaduse pst 1a krundil on antud täiendav võimalus erinevate välitegevuste kavandamiseks, sh ajutiste välimüügikioskite ja -lettide paigaldamiseks. Planeering annab võimaluse ka maa-aluse parkla rajamiseks. Suurim lubatud maapealne ehitisealune pind on 300 m², maa-alune 2039 m².

Emajõe kaldaalal on antud võimalus veepiirini langeva astmelise kaldakindlustuse rajamiseks, samas on võimalik ka praeguse kaldakindlustuse säilimine. Turuhoone poolse astmestiku kavandamisel tuleb tagada veesõiduki sildumiseks ja kinnitamiseks mõeldud rajatise toimimine.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed on:

- Uueturu tn 1 - 50% haljasala maa, 50% kultuuriasutuse maa, millest kuni 15% kaubandus-, toitlustus- ja teenindusasutuste maa;
- Vabaduse pst 1a - parkimisehitise maa, tänava maa, linnaväljaku maa;
- Vabaduse pst 1c - kultuuri- ja puhkerajatiste maa, teenindus- ja toitlustushoonete maa
- ülejäänud kruntidel tänava maa.

Haljastus

Planeeringuga on tagatud, et vähemalt pool pargist Uueturu tn 1 krundil säilib rohealana. Ajalooline Kauba tänav markeeritakse ja lahendatakse mängualana, seejuures tagatakse jalakäijate liikumine. Täiendavat haljastust on planeeritud nii Vabaduse puisteele kui ka Uueturu tänavale. Planeeritud on säilitada puud, mis ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alale. Planeeringuala välisruum, sh haljastus, mängu- ja tänavainventar jms tuleb lahendada terviklikult maastikuarhitektuuriprojektiga.

Liikumisvõimalused

Jalakäijatele on kavandatud Kūüni tänavat ja Emajõge ühendavad kaks telge - üks kultuurikeskuse põhjaküljel, teine Uueturu tänaval.

Vabaduse puistee on kavandatud planeeringuala ulatuses tänavana, kus on kõnniteed, rattateed ja kahesuunaline rahustatud liiclusega sõidutee (üks sõidurada kummaski suunas). Sõiduradade arvu vähendamine võimaldab parandada jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalusi ning muuta ruum jalakäijasõbralikumaks. Ristumine Vabaduse puisteelega on planeeritud Uueturu tänavas sihis foorjuhitavana, kultuurikeskuse ees jalakäija eelistusega jagatud ruumina.

Poe tänav on planeeritud jalakäija ja jalgratturi eelistusega jagatud tänavaruumi alana, seejuures on tagatud autodega juurdepääsud Poe tänavas kruntidele.

Uueturu tänavale on planeeritud valdavalt jalakäijate ja ratturite ala. Samas tagatakse autoliiklus kultuurikeskuse ja Tartu Kaubamaja teenindamiseks. Säilivad kaubamaja olemasolevad sisse- ja väljapääsud. Lisaks on planeeritud ramp, mis tagab kultuurikeskuse teenindamise ja võimaldab soovi korral täiendava sissepääsu kaubamajale.

Parkimine

Rattaparklad on kavandatud võimalikult kultuurikeskuse sissepääsude lähedusse ja hoone mahtu. Pargialal ja mujal lahendatakse rataste parkimine vajaduspõhiselt.

Autode parkimine on kavandatud Uueturu tn 1 krundile planeeritud hoone maa-alusele korrusele (kuni 219 parkimiskohta).

Turuhoone esisel alal, Vabaduse pst 1a krundil parkimine säilib, kuid parkimislahendus muutub, kuna luuakse jalakäijatele mugav ja turvaline otsetee jõeni.

Kaasamine ja koostöö

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 esitati planeering kooskõlastamiseks ja anti võimalus avaldada arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Arvamusi esitas naaberkrundi Riia tn 1 omanik TKM Tartu (Tartu Kaubamaja) ja eraisik Juulius Kasemaa. Arvamused puudutavad peamiselt Uueturu tänava ümberkorraldust: liikluslahendust, sh liikluskoormust ja -prognoosi, Tartu Kaubamaja ja Siurusse sisse- ja väljasõidu tehnilist lahendust, planeeringu menetlemise etapis erinevatelt osapooltelt arvamuse küsimist ning mänguväljakule uue asukoha leidmist.

Uueturu tänav ja kavandatav ramp

Arvamuse kohaselt on detailplaneeringu lahendus Uueturu tänavalt parklasse sissesõidu osas vastuolus kehtiva Tartu Kaubamaja detailplaneeringuga, lahendus on läbimõtetamata ega arvesta olemasolevate tingimuste ja väljaehitatud lahendustega.

Välja on toodud, et Uueturu tänavale kavandatav ramp ei tohi kaasa tuua kaubamajale kohustust ümber ehitada enda hoone ülesehitust, kaubalaadimise ja teenindamise ala peavad jääma samasse asukohta ja selleks tuleb tagada ohutu liikluslahendus, mh on välja toodud vajadus arvestada Uueturu tänaval ruumijaotusega, mis tagaks nii jalakäijate kui ratturite turvalise liiklemise.

TKM Tartu soovib enne detailplaneeringu vastuvõtmist kokku leppida sobiva liiklustehnilise lahenduse nii Tartu Kaubamaja kui Siurusse sisse- ja väljasõiduks Uueturu tänavalt igat liiki sõidukitega.

Linn selgitab, et detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtiva Riia tn 1 krundi detailplaneeringuga, planeeritud lahendus arvestab kaubamaja väljaehitatud lahendustega, sh hoonesse sisse- ja väljapääsud. Samuti on arvestatud kaubamaja kauba- ja prügiautode teenindamise vajadusega, joonisel on näidatud sissepääs laadimisalale. Kinnitame, et planeeringuga ei kaasne TKM Tartule kohustust ümber ehitada enda hoonet. Rambi ühendamine on võimalus, mitte kohustus. Planeering arvestab, et Tartu Kaubamaja sisse- ja väljapääsud säilivad oma asukohas, sh kaubalaadimise ja teenindamise ala juurdepääsud. Linn on kokkuvõtvalt seisukohal, et Uueturu tänavale rambi rajamine on elluviidav ning joonis ja seletuskiri ei ole selles osas vastuolus.

Linn nõustub arvamuse avaldajaga, et tagada tuleb ohutu liikluslahendus kõikidele liiklejagruppidele. Planeeritud jalakäijate ja jalgratturite liikumine Uueturu tänaval on läbi mõeldud ning lahendus tagab nii jalakäijatele kui ka ratturitele turvalise liikumise – Uueturu tänavale on suures osas kavandatud jalakäijate ja ratturite ala, suurendatud on jalakäijate kasutuses olevat ruumi ja vähendatud sõidukite liikumist.

Esitatud arvamustest tulenevalt on korrigeeritud planeeringu seletuskirja ja täiendatud järgmiselt: "Planeering võimaldab säilitada Tartu Kaubamaja teenindavad olemasolevad sisse- ja väljapääsud sõidukitele. Kultuurikeskuse teenindamiseks on planeeritud sõidukitele ramp, mis loob võimaluse ka kaubamajale soovi korral juurdepääsude kavandamiseks. Rambi täpne asukoht ja tehniline lahendus selgub projekteerimisel." Planeeringu joonisele on lisatud selgem liiklusskeem koos pöörderaadiustega, sh on kajastatud Uueturu tänavalt väljuval suunal 2 rada ja pöörderaadiused.

Linn nõustub arvamuse avaldajaga, et juhul kui kavandatakse TKM Tartu krundi olemasolevate lahenduste muutmist, tuleb teha koostööd kokkuleppe saavutamiseks.

Liiklusuuring

Arvamuse kohaselt puudub olemasolevate liiklussageduste ja ristmike teenindustasemete uuring, sh võrdlus tulevikus kavandatavaga ning uuringut tuleb täiendada. Samuti on 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. Tartu Kaubamaja klientidele ligipääsetavuse piiramisega olulise ebamugavuse tekitamine on arvamuse kohaselt TKM Tartu subjektiivsete õiguste riive, mis mõjutab oluliselt Tartu Kaubamaja äritegevust ja konkurentsi teiste Tartu ostukeskustega.

Linn on seisukohal, et detailplaneeringuga on määratud piisava täpsusastmega planeerimisseadusest tulenevad liikluskorralduse põhimõtted, lahenduse koostamisel on kaasatud pädevad eksperdid (liiklusinsener tase 7).

- Liiklussageduste ja ristmike teenindustasemete võrdlus

Selgitame, et planeeringu seletuskirja punktis 2.4 on esitatud olemasolevad liikluskoormused, samuti liiklusprognoosid ja modelleerimised planeeringu elluviimisel.

Olemasolevate koormuste selgitamisel on kasutatud aastal 2023 Stratum OÜ poolt koostatud liiklusuuringut: <https://www.tartu.ee/et/uurimused/tartu-liiklus-2023> Liiklusuuringu aruanne sisaldab Tartu linnas 2023. a aprillikuus läbi viidud liiklusuuringu tulemusi. Hommikune tippaeg loendati ajavahemikul 7:00-9:00, õhtune loendus toimus ajaperioodil 16:30-19:00. Loendus kinnitas arvutuslike tipp tundide langemist mainitud ajaperioodide sisse. 2023. aasta uuring viidi läbi videoloendusena. Seejärel loendasid eelnevalt instrueeritud andmetöötajad salvestustelt käsiloenduse teel tänava ristlõiget läbivate sõidukite arvu ette määratud liikide kaupa, liikumissuundade lõikes ning 15-minutiliste perioodide kaupa ette antud perioodil, nii hommikusel kui õhtusel loendusperioodil. Loendustulemused kanti tabelisse, mille analüüsi põhjal leiti tipp tunnid (hommikune ja õhtune). Kokkuvõtvalt on jõutud järeldusele, et perspektiivne planeeritud teedevõrk suudab autode liiklusnõudluse teenindada rahuldaval tasemel.

- Liikluse vähenemine

Muu hulgas on uuringus välja toodud ka viimaste aastate trend, kus võrreldes aastaga 2017 ei ole kesklinna liikluskoormus kasvanud. Liiklusanalüüsi koostamisel on jõutud järeldusele, et Vabaduse pst liikluskoormus väheneb Tartu linna strateegiliste eesmärkide tulemusena ning planeeringualast kaugemal rakendatavate muudatuste tõttu. Liikluse prognoosis on arvestatud muu hulgas näiteks Tartu jalgrattateede põhivõrgu rajamise ja Tartu linna energia- ja kliimakavast „Tartu energia 2030” tulenevate eesmärkidega, mis seavad liikumisviiside osas sihiks sõiduauto igapäevase kasutamise osakaalu vähenemise 25%-le aastaks 2040. Põhimõtteliselt tähendab see sõiduautode kasutuse vähenemist tempoga ligikaudu 1% aastas. Aastaks 2029 tehtud modelleerimistes on arvestatud autokasutuse vähenemisega 6% võrreldes olemasoleva olukorraga.

- Kaubamaja õiguste riive

Planeeringuga ei kavandata Tartu Kaubamaja osas muudatusi. Linn on seisukohal, et kui planeeritud kultuurikeskus hakkab toimima ühtse tervikuna koostöös vanalinna, Tartu Kaubamaja, Kvartali, Tasku, Ahhaa-keskuse ja kavandatavate täiendavate piirkonna hoonetega, siis tihendab see piirkonda, tugevdab kogu piirkonna toimimist rohkemate teenuste näol ning vähendab vajadust linnaserva teenuste järele. Ühtlasi on suurem tõenäosus, et paraneb ühistransport ja rattateede võrgustik ning mõlema kasutajate arv, mis omakorda vähendab autoliiklust. Sellega liigub Tartu lähemale oma strateegilistes arengudokumentides seatud eesmärkidele. Eeldatavalt soodustab uue tõmbekeskuse lisandumine naaberkrundile, kus kaubamajaga sarnaseid funktsioone on vähe (ainult kohvikud), ka kaubamajja jõudvate klientide arvu suurenemist.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Arvamuse avaldaja juhib tähelepanu KSH-s toodud ettepanekutele: täiendavalt analüüsida, kas rambi ja rambi ümbersõidu markeerimine 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.

Linn selgitab, et detailplaneeringus on KSH ettepanekut arvestatud – võrreldes varasema lahendusega on ruumijaotuse põhimõtted sätestatud, Uueturu tänav on kavandatud valdavalt jalakäijatele ja jalgratturitele, autoliiklust ümber rambi ei ole planeeritud. Jalakäijate ja jalgrataste liikumine on läbi mõeldud – joonisel on näidatud jalakäijate ja jalgratturite ala, seletuskirjas on selgitatud, et Uueturu tänavale on suures osas kavandatud jalakäijate ja ratturite ala, st suurendatud on jalakäijate kasutuses olevat ruumi ja vähendatud sõidukite liikumist.

- Ettepanek KSH hinnangus uurida põhjalikumalt liiklusolukorra mõju majanduskeskkonnale. Selgitame, et KSH protsessi läbiviimisel tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi (edaspidi KeHJS) seadusest ja nõuetest. KSH aruanne tugineb KSH programmile ja KeHJS-e § 40 nõuetele. KSH koostas litsenseeritud keskkonnamõju hindaja (Riin Kutsar KMH litsents nr KMH00131). KSH programmist tulenevalt tugineti hinnangute andmisel läbiviidud uuringutele ja analüüsidele.

Linna hinnangul on mõju majanduskeskkonnale piisavalt käsitletud ja Siuru toob kindlasti kasu ka naabruses asuvatele ettevõtjatele (rohkem külastajaid südalinna). Uue tõmbekeskuse lisandumine kesklinna suurendab ka teistesse ettevõtetesse jõudvate klientide arvu ning elavdab majanduskeskkonda. Lisaks on koostatud Tartu südalinna kultuurikeskuse majandusliku toimetuleku hindamiseks 2020. aastal kaks teineteisest sõltumatut majandusanalüüsi. 2022. aastal koostas Civitta uuendatud majandusanalüüsi. Analüüside ja uuringutega on võimalik tutvuda siin: <https://www.tartu.ee/et/siuru#uuringud>

Mänguväljak

Arvamuse kohaselt tuleb enne detailplaneeringu vastuvõtmist leida uus asukoht Kaubamaja mänguväljakule. Välja on toodud, et mänguväljaku võimaliku uue asukohana Tartu Kaubamaja ja Vanemuise tn vaheline plats on TKM Tartule sobiv ning asukoht tuleb ka planeeringusse selliselt lisada.

Esitatud arvamusest tulenevalt on planeeringu seletuskirja täiendatud: lisatud on, et olemasolev Uueturu tn 1 krundil olev mänguväljak tõstetakse ümber Uueturu parki. Atraktsioonide täpne paigutus ja maht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Arvamuse küsimise õigsus

Juulius Kasemaa tunneb huvi, kas on õiguspärane planeeringu menetlemise etapis enne avalikku väljapanekut erinevatelt osapooltelt arvamuste küsimine.

Selgitame, et Uueturu tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu menetlus viiakse läbi vastavalt planeerimisseadusele. PlanS § 9 lg 2 sätestab üldpõhimõtte, et igal ajal on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. PlanS § 85 lg 1 ja § 133 lg 1 kohaselt esitatakse planeering ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ning teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust juba enne avalikku väljapanekut.

Tulenevalt esitatud arvamustest ja nende kohta antud selgitustest on planeeringut korrigeeritud /täiendatud. Planeeringu on kooskõlastanud Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Keskkonnaamet, Terviseamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Muinsuskaitseamet, Transpordiamet ning Päästeameti Lõuna päästkeskus.

Detailplaneeringu suunamine avalikule väljapanekule

Detailplaneering annab võimaluse rajada Tartu südalinna kultuurikeskuse, mis on oluline nii Tartu linnale kui kogu Lõuna-Eestile ning määratud riigikogu otsusega riiklikult tähtsate kultuuriehitiste pingereas esimesele kohale. Planeeringu koostamisel on leitud piirkonda väärtustav lahendus arvestades ümbritsevat keskkonda, asukohta ning loodud on eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus arvestab Tartu linna üldplaneeringus sätestatud põhimõtetega ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lg 1, § 87 lg 1 ja lg 4, Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2024 määruse nr 82 "Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaaitamise kord" § 3 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Uueturu tn 1 (varem Vanemuise tn 1) krundi ja lähiala detailplaneeringu vastavalt lisale.
2. Ruumiloome osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 3. jaanuar kuni 3. veebruar 2025. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 05.12.2024 istungi protokoll nr 101**

Ettekandja: **Elo Kiivet**

Õiend
Tartu Linnavolikogu Otsuse "Uueturu tn 1 (varem Vanemuise tn 1)
krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule suunamine" juurde

Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon:



KSH lisamaterjalina:



Kooskõlastused:



Esitatud arvamused:



Põhijoonis pöörderaadiustega:

