

# **Tartu kesklinna planeeringuala arengustsenaariumid**

Tellija: Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Täitjad: Geomedia OÜ ja Stratum OÜ

Tartu 2012

## Sisukord

Tartu kesklinna arengustsenaariumid .....	5
Lähteülesanne ja protsess .....	5
Kesklinna planeeringuala linnaruumi seisund ja piirangud .....	6
Stsenaariumite eristamise põhiteljed .....	8
Stsenaariumite kirjelduse ja analüüsi raamistik.....	11
Stsenaariumite tulemuste ja mõju ning teostatavuse võrdluse kokkuvõte.....	15
I stsenaarium - kesklinna areng linnaosana .....	27
Linnaelu funktsioonide senine areng kesklinnas ja arenguvajadused .....	27
Ruumilise arengu üldsuunad .....	29
Stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel .....	31
Stsenaariumi elluviimisel kaasnevad muudatused kesklinna hoonestuse mahtudes ja inimaktiivsuses .....	34
Stsenaariumi olulisemad mõjud Tartu arengule ning elluviimise peamised tingimused.....	36
II stsenaarium - kesklinna areng Tartu linnakeskusena.....	39
Linnaelu funktsioonide senine areng kesklinnas ja arenguvajadused .....	39
Ruumilise arengu üldsuunad .....	41
Stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel .....	42
Stsenaariumi elluviimisel kaasnevad muudatused kesklinna hoonestuse mahtudes ja inimaktiivsuses .....	46
Stsenaariumi olulisemad mõjud Tartu arengule ning elluviimise peamised tingimused.....	48
III stsenaarium - kesklinna areng üleriigilise ja rahvusvahelise keskusena .....	51
Linnaelu funktsioonide senine areng kesklinnas ja arenguvajadused .....	52
Ruumilise arengu üldsuunad .....	56
Stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel .....	57

Stsenaariumi elluviimisel kaasnevad muudatused kesklinna hoonestuse mahtudes ja inimaktiivsuses .....	61
Stsenaariumi olulisemad mõjud Tartu arengule ning elluviimise peamised tingimused.....	63
IV stsenaarium - kesklinna jätkuareng .....	68
Ruumilise arengu üldsuunad .....	69
Stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel .....	69
Stsenaariumi elluviimisel kaasnevad muudatused kesklinna hoonestuse mahtudes ja inimaktiivsuses .....	72
Stsenaariumi olulisemad mõjud Tartu arengule ning elluviimise peamised tingimused.....	74
V stsenaarium - kesklinna võimestatud areng .....	77
Ruumilise arengu üldsuunad .....	77
Stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel .....	78
Stsenaariumi elluviimisel kaasnevad muudatused kesklinna hoonestuse mahtudes ja inimaktiivsuses .....	81
Stsenaariumi olulisemad mõjud Tartu arengule ning elluviimise peamised tingimused.....	83
Stsenaariumite võrdlev analüüs .....	86
Hoonestus.....	86
Haljasalad ja rohevõrgustik .....	92
Rahvastikutrendid, elamuarendus ja uued eluruumid.....	94
Tartu rahvastikusituatsioon ja -trendid.....	94
Eluruumid, elamuarendus ja elukohaelistused .....	95
Stsenaariumite ootused elanike arvu muutumisele Tartu linnas.....	96
Majandusareng, töökohad ja tarbijad .....	100
Globaalsed majandustrendid .....	100
Töökohtade arv, funktsionaalne jaotus ja paiknemine .....	101
Stsenaariumite elluviimise jaoks loodavad uued töökohad kesklinna planeeringualal.....	103
Tarbimisaktiivsus kesklinna planeeringualal .....	105
Liikumine, liiklus ja parkimine .....	108

Liikumisviiside prioriteetid ja stsenaariumites kavandatud liikluskorralduslikud muudatused .	108
Ühtne tänavaruum vanalinnas.....	109
Jalgrattarajad sõidutänavatel.....	110
Linnaliinide bussiterminal .....	110
Riia – Turu ristmiku jalakäijatakt.....	111
Pika tänava läbimurre .....	111
Väike-Turu tänava likvideerimine .....	111
Narva mnt läbimurdest loobumine Raatuse ja Põik tänava ristmikule .....	112
Autoliiklus ja liikluskoormus.....	112
Liikluskoormuse muutumine stsenaariumites kavandatud elanike ja töökohtade muutumisel .....	113
Liikluskoormuse muutused variant A korral .....	114
Liikluskoormuse muutused variant B korral .....	115
Liikluskoormuse muutused variant C korral .....	116
Liikluskoormuse kasvu leevendavad meetmed .....	118
Parkimine ja parkimiskohad .....	118
Hoonestamisest tulenevad muudatused parkimiskohtades .....	119
Hoonestamisest tulenev parkimiskohtade vajadus .....	120
Rahalised vahendid .....	122
Hoonestamise investeeringukulud.....	122
Linnaeelarve kulud ja tulud .....	123
Stsenaariumite kooskõla olulisemate arenduspoliitikatega .....	129
Riigi arenduspoliitika .....	129
Üleriigiline planeering Eesti 2030+ .....	129
Konkurentsivõime kava Eesti 2020 .....	130
Riigi praktiline arendustegevus ja investeerimisotsused.....	131
Tartu Ülikooli arendustegevus .....	133

Tartu Ülikooli arengukava .....	133
Tartu Ülikooli ruumilise arengu otsused .....	133
Tartu linna arendustegevus.....	134
Strateegia Tartu 2030 .....	134
Linna arengukava .....	137
Linna üldplaneering.....	138

## Tartu kesklinna arengustsenaariumid

### ***Lähteülesanne ja protsess***

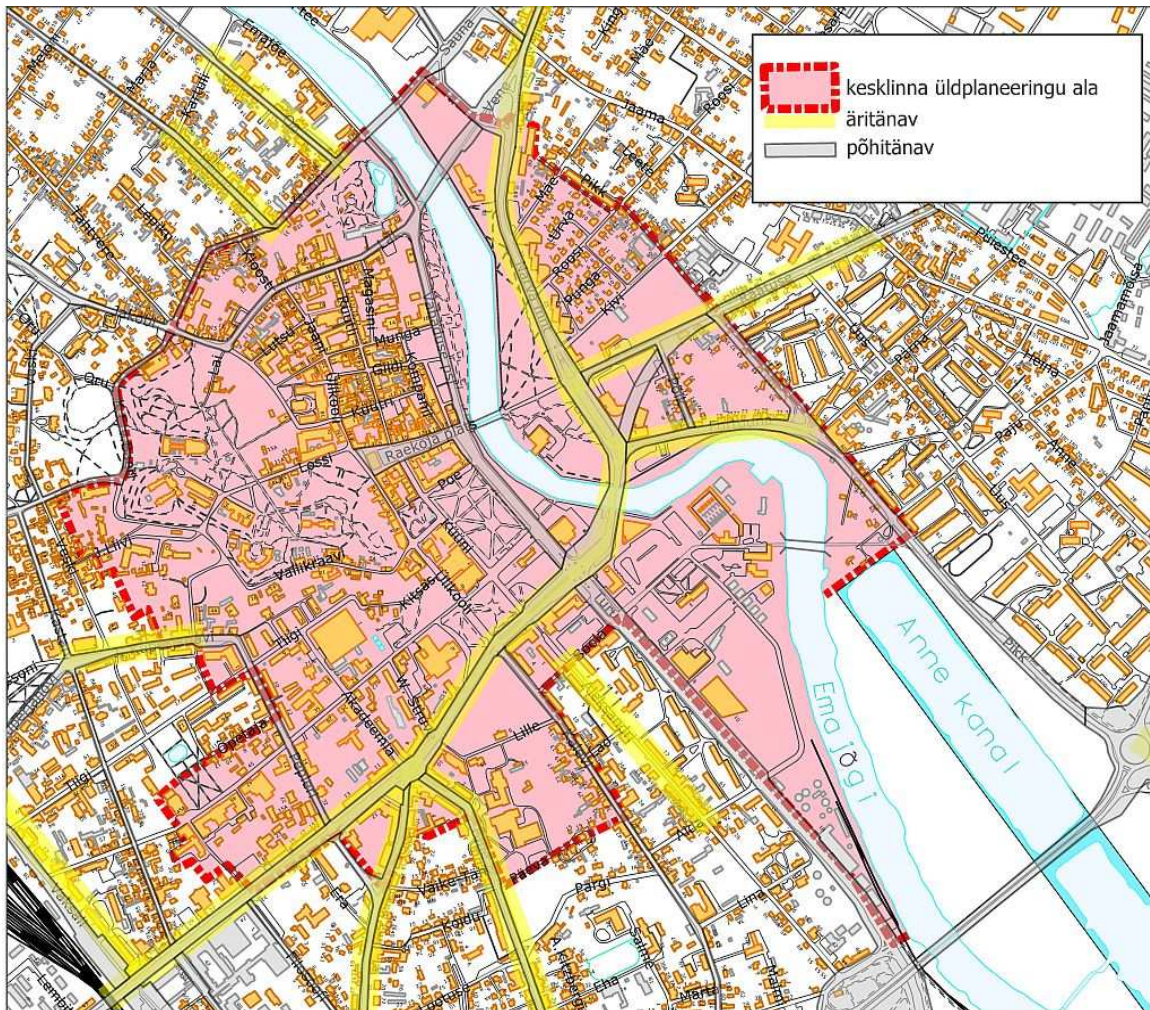
Tartu Linnavolikogu otsustas 16.12.2010 (otsus nr 148) algatada Tartu kesklinna üldplaneeringu koostamise. Üldplaneeringu üheks oluliseks ülesandeks on kesklinna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude hindamine. Üldplaneeringu koostamise esimese tööna on kavandatud kesklinna arengustrateegia ettevalmistamine. Arengustrateegia raames töötatakse välja kesklinna visioon ning selgitatakse välja sotsiaal-majanduslikult ja kultuuriliselt jätkusuutlik arengustsenaarium.

Metoodiliselt jaguneb arengustrateegia koostamine 6 etapiks. Stsenaariumite väljatöötamisele eelnes kolm etappi: (1) Tartu kesklinna funktsionaalse profiili koostamine ja kesklinna keskusena toimimise analüüs; (2) arengueelduste ja -valmiduse hindamine; (3) arengusoovide ja huvide määratlemine. Nendes etappides kavandatud eesmärkide saavutamiseks kaasati avalikkust. Selleks loodi Tartu LV koduleheküljel kõigile huvilistele võimalus hinnata kesklinna funktsioonide toimimist, esitada arvamusi ja ettepanekuid kesklinna funktsioonide ja kesklinna kui terviku ruumilise arengu kohta. Samuti viidi läbi 9 temaatilist töötuba, mille käigus hinnati valdkondade ekspertide osalusel olulisemate funktsioonide arengutaset ja muutmisevajadust, toodi välja olulisi probleeme ning lahendusi. Töö kolme esimese etapi tulemused on tervikuna esitatud vahearuandes.

**Käesolevas aruandes esitatakse Tartu kesklinna arengustsenaariumid, mis on kesklinna arengustrateegia koostamise 4. etapi sisuks**, kasutades sisendina eelnenud kolme etapi tulemusi. Stsenaariumite koostamise lähteülesandes püstitatakse ülesanne teha ettepanekud kesklinna paremaks toimimiseks erinevate asustuse hierarhiatasandite kaupa ning töötada välja vastavad arengustsenaariumid. Nendeks asustuse hierarhiatasanditeks on kesklinna roll rahvusvahelise, üleriigilise, regionaalse, ülelinnalise keskusena ning linnaosana (kohaliku kogukonna elamiskohana). Arengustsenaariumites tuleb anda muuhulgas ka ruumilise arengu üldsuunad ning võimalikud vajalikud üldised hoonete brutopinnad iga funktsiooni toimimise tagamiseks. Arengustsenaariumite väljatöötamisel tuleb arvestada ja välja tuua üldised demograafilised, majanduse ja tehnoloogia arengu trendid.

Rõhutamist väärrib, et stsenaariumid koostatakse konkreetse piiritletud maa-ala, kesklinna planeeringuala kohta (vt. joonis 1), ning mitte Tartu linna üldise sotsiaal-majandusliku arengu kohta. Viimane on üheks olulisemaks teguriks, mis mõjutab kesklinna arengustsenaariumite teostatavust, ning leiab käsitlust stsenaariumite analüüsis. Tartu kesklinna planeeringuala pindala on 179,3 ha ehk 4,6% linna territooriumist.

Teiseks aluseelduseks on, et visioneeritakse Tartu kesklinna soovitud arenguid u. 20 aasta perspektiivis ehk samal ajahorisondil, mille võtab lähtekohaks Strateegia Tartu 2030. Stsenaariumite teostatavuse hindamisel püütakse vastata küsimusele, kas selle ajavahemiku jooksul on võimalik stsenaariume ellu viia ja kui, siis millistel tingimustel - selliselt, et tulemuseks oleks Tartu kesklinna terviklik areng.



Joonis 1. Kesklinna planeeringuala piirid

Välja töötatud arengutsenaariumite tutvustamiseks korraldab linnavalitsus avaliku väljapaneku (töö 5. etapp). Peale seda, kui Tartu linn valib erinevatest arengutsenaariumitest välja linnale sobiva, koostatakse valikust lähtuv Tartu kesklinna arengustrateegia (6. etapp). Arengustrateegia sisaldab kesklinna ruumilise arengu eesmärke ja arengusuundasid ning on aluseks 10-15 aastaks kavandatavate tegevuste koordineerimiseks riigi, kohaliku omavalitsuse, kodanikeühenduste, kesklinna kultuuri- ja teenindusasutuste ning kohalike elanike vahel keskkonnas.

### ***Kesklinna planeeringuala linnaruumi seisund ja piirangud***

**Tartu kesklinna iseloomustab ajalooline ja väga kesklinnik ruumistruktuur.** Välja on kujunenud ajalooline linnasüda vanalinnas, mida väärtustab Toomemägi. Valdav osa keskkonnast asub Emajõe ürgorus, mida piiravad kesklinna poole madalduvad orunõlvad. Lääne- ja lõunasuunal läheb vanalinn

sujuvalt üle eri tüüpi hoonestusega elurajoonideks, mis on vanalinna ja kesklinnaga hästi ühendatud ning jalgsikäigu kauguses. **Põhjas ja idas, sealhulgas Emajõe vasakkaldal on vanem hoonestus pea täielikult hävinud ning loodud eeldused tänapäeva vajadustele vastava (mahud, juurdepääs, parkimisvõimalused) mitmefunktsioonilise hoonestuse arendamiseks, aga samuti roheline, rohke avaliku ruumiga kesklinna säilimiseks.**

**Tartu kesklinnas sisalduv linnaruumi potentsiaal on käesolevaks ajahetkeks halvasti kasutatud.** Palju on silmatorkavalt arendamisootel ja käest ära krunte Sadama, Uueturu ja Ülejõe asumites (vt. asumite jaotust joonisel 4). Senist ehitustegevust uues kesklinnas, eriti Sadama asumis, ei ole suudetud piisavalt hästi suunata, mistõttu ei ole seal kujunenud välja ka kvaliteetset kesklinnikku linnaruumi. Hoonete fassaadid ei avane Emajõe ning olemasolevatele või potentsiaalsetele promenaadidele ja vaatekohtadele. Emajõgi toimib rohkem kesklinna poolitaja kui ühendajana. Liikluslahendustes on lähtutud autoliikluse vajadustest, jalakäijate ja jalgratturite huvid on olnud tagaplaanil. Suure autoliiklusega tänavad toimivad takistusena kesklinna erinevate osade vahel.



Joonis 2. Muljeid Tartu kesklinnast ja Sadama asumist (Allikas: Töörühma Gagarin ettekanne „From lost in space... to an Urban Tartu“ Läänemere Linnade Liidu linnaplaneerimise komisjoni seminaril Tartus, 18-21.09.2011)

Kesklinn on uute arenduste tulemusena territoriaalselt laienenud, kuid probleeme on selle täitmisega inimeste ja kesklinniku (m)eluga. Viimase kümnendi jooksul on kesklinn kaotanud



**mitmeid oma funktsioone uutele tõmbekeskustele linna äärealadel.** Mitmed riigiasutused on viinud või viimas oma kontorid kesklinnast välja. Samas on kesklinnas koha leidnud Tartusse kolinud Haridus- ja teadusministeerium. Tartu lõunapiirile, ringtee äärde on kerkinud kesklinnaga edukalt konkureeriv linna suurim kaubanduskeskus. Kesklinnas, sealhulgas ka vanalinnas, seisavad mitmed rendipinnad kasutuseta ning süveneb tendents kaupluste ja teenindusasutuste asendumiseks tootlustusettevõtetega või joogibaaridega. Ülikoolide ruumiline areng on toimunud eelkõige Maarjamõisa ja Tähtvere linnaosades.

Tartu kesklinna arendamisel tuleb arvestada asjaoluga, et ajalooline vanalinn koos Toomemäega ning osaga Toometaguse asumist on vanalinna muinsuskaitsealana riikliku kaitse all. Arhitektuuriliselt on tegemist valdavalt 18.-19. sajandi hoonestusega, mille vahele on hiljem erinevatel aegadel ehitatud rohkem või vähem sobituvaid hooneid. Muinsuskaitseala kaitsevöönd haarab Uueturu asumis Vanemuise tänava alguse, Kaubahalli kvartali ja selle vastas asuva haljasala ning Ülejõe asumis Ülejõe pargi, Holmi haljasala koos Atlantise kompleksiga ning Vene tänavat piiravad krundid Vabaduse silla juures. Kaitsevöönd on valdavalt hoonestamata. Vanalinna muinsuskaitsealast väljapoole jääv Toometaguse asum on määratud miljöövärtuslikuks piirkonnaks. Kesklinna läheduses - Karlovas, Supilinnas, Tähtveres ja Ülejõel - asuvad kõik olulisemad Tartu miljöövärtusalad.

### ***Stsenaariumite eristamise põhiteljed***

Strateegiline planeerimine tähendab esmajoones valikuvõimaluste nägemist ja valikute langetamist. Seega on vaja Tartu kesklinna strateegia koostamiseks määratleda, millised on olulised valikuvõimalused Tartu kesklinna edasisel arendamisel. Samuti on vaja mõista, millised on olnud senised arengud ja oluliste protsesside tulevikuväljavaated kesklinnas, Tartus tervikuna ning ümbritsevas maailmas laiemalt, mis muudavad ühed valikud paremaks (soovitumaks, realistlikumaks) kui teised.

Lähteülesandest, linnaruumis välja kujunenud seisundist ja läbi viidud aruteludest tuletades on kesklinna arengu valikute kesksed dimensioonid:

- **Kesklinna funktsionaalse rolli valik**
- **Kesklinna maakasutuse intensiivsuse valik**

Põhimõttelisi arenguvõimalusi nendel kahel teljel on palju. Seetõttu on vajalik teha eelvalik, mis samas jätaks olulisimad valikuvõimalused pildile.

**Tartu kesklinn võib toimida väga erinevates rollides ümbritseva territooriumi suhtes – linnaosana, piirkondliku keskusena naaberlinnaosadele, linnakeskusena, regionaalse keskusena, üleriigilise keskusena ning rahvusvahelise keskusena.** Iga sellise rolli täitmiseks on vajalik hästi toimida kindlates linnaelu funktsioonides, mis on olulised erinevate huvidega ja vajadustega sihtrühmadele:

- Linnaosa roll eeldab kesklinna arengut kvaliteetse elukohana, mida toetavad esmatasandi teenused ja kaubandus. Kesklinna territooriumi ulatusest tulenevalt eelisarendataks siin jalgsi liikumise võimalusi.

- Toimimisel piirkondliku keskusena naaberlinnaosade jaoks on tähtsaim kesklinna võime pakkuda ümbruskonna elanikele kodulähedasi avalikke teenuseid, puhke ja vaba aja veetmise võimalusi linnaruumis. Oluline on kesklinna ja ümbritsevate linnaosade linnaruumi hea ühendatus, eelkõige kõnni- ja jalgrattateedega.
- Juhul kui me soovime arendada kesklinna kui Tartu linnakeskust, siis peame keskenduma funktsioonidele, mis toovad kesklinna kõiki tartlasi ning linnastu elanikke laiemalt. Selline kesklinn on linna (ühis)transpordisõlm. Siin paiknevad linna peamised kultuuri- ja meelelahutusasutused nagu ka linna parimad kauplused ja mitmekesiseim valik teenindustevõtetest. Tartu linnakeskus peab kandma samuti esindusfunktsiooni - sellisena välja arendatud väljakute, promenaadide ja parkidega.
- Lõuna-Eesti maakondade jaoks regionaalse keskusena toimimine tähendab regionaalhaldusasutuste koondamist kesklinna, maakondade elanikele nädalalõpu ostlemiskohana ja vaba aja veetmise kohana toimimist.
- Kesklinn üleriigilise keskusena on riigivõimu asutuste asukoht, samuti asutuste ja tegemiste koondumiskoht, milles Tartu on (või saab olema) liidripositsioonil riigis.
- Rahvusvahelise keskusena toimimiseks peab kesklinn olema konkurentsivõimeline asukoht rahvusvahelise tasemega ülikoolidele, rahvusvaheliselt tegutsevatele ärisektori ja targa majanduse ettevõtetele oma kontorite rajamiseks. Vajalik on konverentsi- ja majutus-teenuste areng, atraktiivsus väliturismi sihtkohana. Tagatud peab olema kesklinna hea kättesaadavus rahvusvaheliste bussi-, rongi- ja lennuliinide terminalidest.

Teiseks oluliseks valikuks on kesklinna maakasutuse intensiivsuse ja hoonestusega seonduv. Kesklinna areng selles suhtes saab erineda väga laiaades piirides. Üheks teoreetiliseks võimaluseks on **kesklinna hoonestuse vähendamine**. See tähendab, et osa olemasolevaid hooned tuleks lammutada ning praegu hoonestatud alasid haljastada või muul moel korrastada. Minimaalse maakasutuse intensiivsuse piirjuhtumiks on hoonestamata kesklinn. Valikuvõimaluseks on ka **praeguse maakasutuse intensiivsuse ja hoonestuse mahtude säilitamine**. Tingimusel, et olemasolevat hoonestust olulisel määral ei lammutata, tähendab see kõigist edasistest hoonestusplaanidest loobumist. Veelgi avaramaid võimalusi pakub maakasutuse intensiivsuse tõstmine. See võib tähendada mõne üksiku tühja krundi täisehitamist, kõigi haljasalade ja väljakute, sh Toomemäe ja Raekoja platsi täisehitamist, või ka kogu kesklinna planeeringuala uuesti ülesehitamist Manhattani pilvelõhkujate mastaabis.

Lähtudes vajadusest piiritleda stsenaariumite arvu ning eelpool esitletud kaalutlustest on Tartu kesklinna planeeringuala arendamiseks koostatud 5 stsenaariumit. Neist **kolm esimest stsenaariumit on eristatud kesklinna funktsionaalse rolli alusel ümbritseva territoriaalse keskkonna suhtes**. Välja on valitud kesklinna ja Tartu edasise arengu seisukohast olulisimad ja ka teineteisest eristuvad funktsionaalsed rollid. Funktsionaalse sarnasuse alusel on nendega liidetud ka vähemtähtsate kesklinna rollide mõningaid funktsioone:

**I stsenaarium - Kesklinna areng linnaosana** (teisejärguliselt ka naaberlinnaosade keskuse roll), millega kaasneb elukohafunktsiooni ning seda toetavate kodulähedaste teenuste ja kergliikluse eelisarendamine.

**II stsenaarium - Kesklinna areng Tartu linnakeskuse** (teisejärguliselt ka Lõuna-Eesti regioonikeskuse roll), millega kaasneb kõigile Tartu (ja Lõuna-Eesti) elanikele suunatud teenuste (kaubandus, vaba aeg, haridus, kohalik omavalitsemine, transpordisõlm) eelisarendamine. Oluline on tagada kiired ühistranspordi ja autoga liiklemise võimalused linnakeskuse ja tagamaa vahel.

**III stsenaarium - Kesklinna areng üleriigilise ja rahvusvahelise keskusena**, millega kaasneb Tartu laiemat konkurentsivõimet tõstvate funktsioonide (kõrgharidus ja teadus, riigivalitsemine, äri sektor, targad töökohad, turism) eelisarendamine.

Maakasutuse intensiivsus neis funktsionaalsetes stsenaariumites on määratletud keskmisel optimaalsel tasemel, lähtudes Tartu kesklinnas välja kujunenud linnaruumi seisundist ning osaliselt ka stsenaariumite juhtfunktsioonide olemusest. Kuivõrd linnaosa funktsionaalse rolli täitmisel tuleb kasuks mõnevõrra madalam maakasutuse intensiivsus kui linnakeskuse või rahvusvahelise keskuse rollis, siis on ka hoonestuse mahud selles stsenaariumis kavandatud teistest mõnevõrra väiksemana. Üleriigilise- ja rahvusvahelise keskuse rolli täitmisel on mõõdukalt suuremad hoonestuse mahud igati asjakohased ning sellisena ka stsenaariumisse sisse kirjutatud.

**Vastavalt kavandatava arengu ulatusele maakasutuse intensiivsuse ja hoonestuse mahtude mõistes eristatakse täiendavalt kaks stsenaariumit.** Koostatavate stsenaariumitega on vaja anda võimalus hinnata ka maakasutuse intensiivsusest tulenevaid erisusi arengute teostatavuse osas ning mõjudest Tartu arengule. Eesmärgipärane on mõtestada maakasutuse intensiivsuse realistlikke ja soovitud arenguid pakkuvaid piirjuhtumeid.

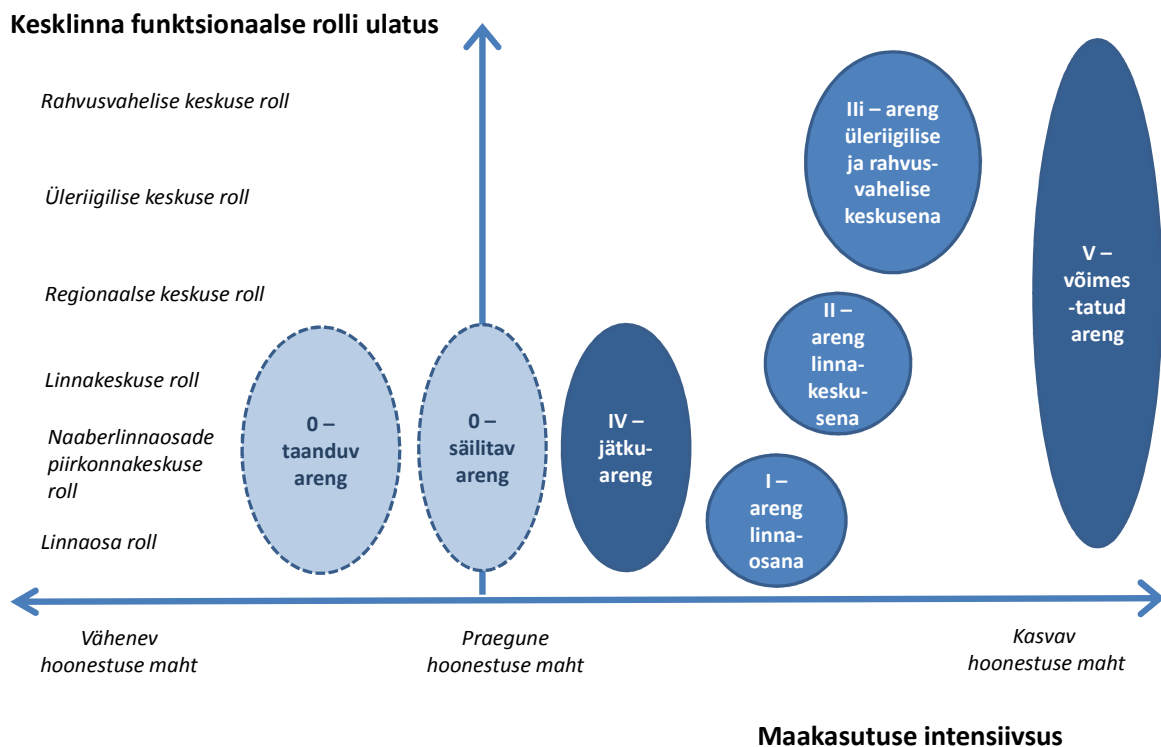
Tänapäeval iseloomustab Tartu kesklinna mitmeid asumeid suur hulk ebaotstarbekalt või kasutuseta maa-alasid, mis halvendavad linnaruumi kvaliteeti. Üheks olulisemaks ajendiks kesklinna üldplaneeringu algatamisel oli arusaamine, et elu ja tegevused liiguvad kesklinnast välja. Seetõttu jäetakse järgneva käsitluse alt välja võimalikud arengustsenaariumid, mille alusel hoonestuse mahud kesklinna planeeringualal väheneksid või säiliks praegusel tasemel. Hoonestuse mahtude vähendamine kesklinnas või ka arendussoovide takistamine ja kesklinnast välja suunamine ei aita kuidagi niigi hõreda hoonestusega kesklinna neid probleeme lahendada. Seetõttu eeldatakse ka maakasutuse madalaima intensiivsuse stsenaariumis mõningast hoonestuse mahtude kasvu, et täita olulisemad tühimikud linnaruumis ning luua sellega eeldusi inimeste ja tegevuste lisandumiseks kesklinna.

Ka maakasutuse intensiivsuse suurendamisel on oma mõistlikkuse piirid, mis lähtuvad olemasolevast hoonestusest ja kesklinna ruumistruktuurist. Toomemäe ja Raekoja platsi hoonestamine muudab kõige tõenäolisemalt Tartu kesklinna praegusest halvemaks, ja igal juhul oleks tegemist juba loodud väärtuste raiskamisega. Pilvelõhkujad Suplinna piiril oleks samuti liialt julge lahendus. Eelnend arutlustest tulenevalt on välja valitud stsenaariumid järgmised:

**IV stsenaarium – Kesklinna jätkuareng**, mis seisneb kujunenud linnaruumi ja selle kasutuse maksimaalses säilitamises ning ilmsete linnaruumi tühimike täitmisel vastavalt arenguvõime tekkimisele. Kavandatava arengu ulatuse mõistes on tegemist kõige vähemambitsioonikama stsenaariumiga.

**V stsenaarium – Kesklinna võimestatud areng**, mille alusel kavandatakse kõige ulatuslikumat arengut ja linnaruumi muutmist. Stsenaariumis kirjeldatakse kesklinna planeeringuala arengut selliselt, et hoonestuse maht kahekordistub.

Funktsionaalselt tähendab IV stsenaarium kesklinna edasist arendamist eelkõige linnakeskuse ja linnaosa funktsioonides. V stsenaariumis on kõik funktsionaalsed rollid olulised, kuid kavandatud mahtude saavutamiseks tuleb esmajoones tagada areng üleriigilise ja rahvusvahelise keskusena.



Joonis 3. Stsenaariumite eristamise põhiteljed ning kaalutletud ja välja valitud stsenaariumid

### Stsenaariumite kirjelduse ja analüüsi raamistik

Välja valitud Tartu kesklinna arengu stsenaariume kirjeldatakse järgnevas aruandes esmalt terviklikuna ükshaaval ning aruande teises pooles analüüsitakse olulisemate valdkondade kaupa võrdlevalt. Stsenaariumi kirjeldamisel määratletakse alustuseks stsenaariumi põhisisu funktsionaalse arengu ja peamiste sihtrühmade osas. Funktsionaalsete stsenaariumite (I-III) puhul hinnatakse ka asjakohaste linnaelu funktsioonide senist arengut kesklinnas ning arenguvajadusi. Järgnev tabel annab võrdleva ülevaate stsenaariume defineerivate kesksete funktsioonide (tumepunane) ja muude

oluliste funktsioonide (oranž) jaotusest stsenaariumite kaupa. See, et kesksed funktsioonid on määratletud üksnes stsenaariumite I-III kohta osundab asjaolule, et nende stsenaariumite defineerimise aluseks on erinevad linnaelu funktsioonid ja erinev kesklinna funktsionaalne roll. Ka stsenaariumite IV ja V puhul on osade funktsioonide arendamine olulisem, kuid see ei defineeri nende põhiolemust.

**Tabel 1. Kesksed ja olulised funktsioonid kesklinna arengus erinevate stsenaariumite jaoks**

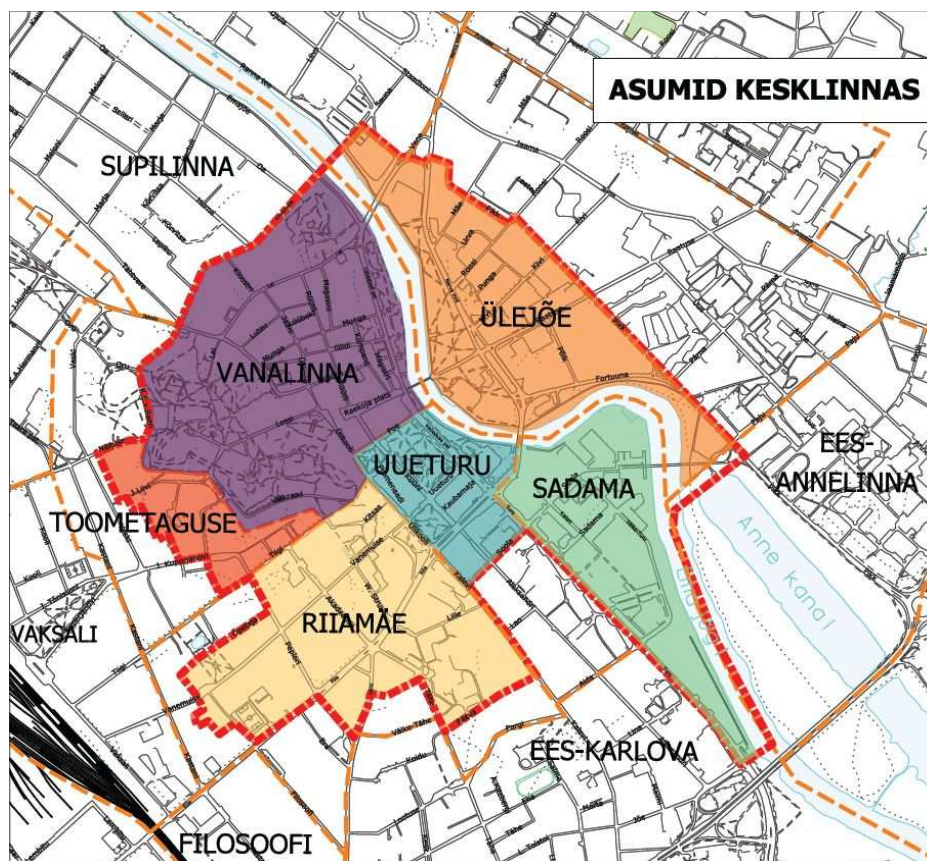
	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Elukoht	Oranž			Oranž	Oranž
Töökoht		Oranž	Oranž	Oranž	Oranž
Ettevõtete kontori asukoht		Oranž	Oranž	Oranž	Oranž
KOV asutuste asukoht		Oranž	Oranž	Oranž	Oranž
Riigiasutuste asukoht			Oranž		Oranž
Kõrghariduskoht			Oranž	Oranž	Oranž
Kutsehariduskoht		Oranž	Oranž		Oranž
Üldhariduskoht	Oranž	Oranž			Oranž
Alushariduskoht	Oranž			Oranž	Oranž
Huvihariduskoht		Oranž			Oranž
Ostukoht	Oranž	Oranž	Oranž	Oranž	Oranž
Söögikoht		Oranž	Oranž		Oranž
Tervise- ja sotsiaalteenuste tarbimise koht	Oranž		Oranž		Oranž
Vaba aja veetmise koht		Oranž	Oranž	Oranž	Oranž
Turismi- ja majutuskoht			Oranž		Oranž
Avalik linnaruum	Oranž	Oranž	Oranž		Oranž
Jalgsi liikumise koht	Oranž	Oranž	Oranž	Oranž	Oranž
Jalgrattaga liikumise koht	Oranž		Oranž		Oranž
Autoliikluse tsoon		Oranž	Oranž	Oranž	
Ühistranspordisõlm	Oranž	Oranž	Oranž	Oranž	Oranž

Seejärel esitatakse stsenaariumi ruumilise arengu üldsuunad – kavandatava hoonestuse ja linnaruumi üldine laad, võimalikud uued liikluskorralduslikud põhimõtted või lahendused. Samuti kirjeldatakse iga stsenaariumi elluviimist toetavaid arenguid detailsemalt asumite ja linnaruumi võtmealade kaupa.

Töös eristatakse kesklinna planeeringualal 6 asumit:

- Vanalinn
- Riimäe
- Uueturu
- Toometaguse
- Ülejõe
- Sadama.

Esimese nelja asumi puhul kattuvad asumite vahelised piirid ametlike piiridega, välispiiriks on kesklinna planeeringuala piir. Lisaks on Uueturu ja Ees-Karlova asumitest eraldatud Sadama asum, mis on piiritletud Turu tänava, Emajõe ning Võidu ja Sõpruse sildadega. Ülejõe asumiga on liidetud ametliku jaotuse põhjal Ujula-Kvissentali asumisse kuuluv kvartal Emajõe vasakkaldal Vabaduse ja Kroonuaia silla vahel.



Joonis 4. Tartu kesklinna planeeringuala jaotus asumiteks

Stsenaariumi elluviimisega kaasneva kesklinna hoonestuse ja inimaktiivsuse (elanikud, töötajad, asutuste kliendid) muutumise täpsemaks hindamiseks on määratletud potentsiaalsed arendus-

krundid kesklinnas ning nende kruntide stsenaariumijärgsed täisehituse protsendid, hoonestuse kõrgus ja laad ning jaotus linnaelu funktsioonide vahel. Neile andmetele tuginedes on arvatud iga stsenaariumiga lisanduv või ka vähenev hoonestuse kasulik pind funktsioonide lõikes. Võrreldes seda kesklinna planeeringualal välja kujunenud hoonestusega kirjeldatakse stsenaariumitega kavandatud muudatusi hoonestuse mahtudes funktsioonide ja asumite kaupa. Olemasolevast kasutusest lähtuvate koefitsientide alusel arvutatakse ka hoonestuse mahtude muutusest tulenevad muutused inimaktiivsuses kesklinna planeeringualal (vt. täpsemalt andmete ja metoodika kohta võrdleva analüüsi vastavate alapeatükkide alt).

Stsenaariumi kirjelduse lõpetab kokkuvõttev käsitlus stsenaariumi eeldatavast mõjust Tartu linna arengule ning stsenaariumi elluviimise peamistest tingimustest.

**Stsenaariumite võrdlevas analüüsis** käsitletakse järgmisi teemasid:

1. Stsenaariumites kavandatud muudatused hoonestuse mahtudes asumite ja kasutuse lõikes, nende mõju linnaruumi maakasutuse tasakaalule.
2. Stsenaariumite elluviimise tulemusel juhtuvad muudatused haljasalade pindalas ja kasutuses ning rohevõrgustiku kvaliteedis.
3. Eluruumide ehitamisega kaasnev elanike arvu muutus kesklinnas ja kesklinna töökohtade arvuga seotud võimalik elanike arvu kasv mujal Tartus. Hinnatakse stsenaariumite kooskõla rahvastikutrendidega, seniste elamuarenduse suundumustega ning elanike elukohaeelistustega. Käsitletakse elanike linnasisese ümberpaigutumise potentsiaali kesklinna uute eluruumide nõudluse tekitamisel, sisserände ja ehituspiirangute vajadust mujal linnas.
4. Stsenaariumi sisulistest nõuetest ja hoonestuse mahtudest tulenevad muudatused kesklinna planeeringuala töökohtade arvus ning selle kooskõla seniste majandusarengu ja töökohtade paiknemise trendidega.
5. Kavandatud muudatused liikumisviiside osakaaludes ning hinnangud stsenaariumite osaks olevatele konkreetsetele liikluslahendustele. Elanike arvu ja töökohtade arvu muutusest tulenevad muudatused autoliikluse ajakulus ja keskmises ühenduskiiruses kesklinnas ja Tartus tervikuna. Stsenaariumite elluviimisega kaasnev parkimiskohtade arvu muutus tänavatel, parkimisplatsidel ja parkimismajades ning hoonestamisest tulenev normatiivne vajadus parkimiskohtade järele.
6. Hoonestamise rahastamiseks vajalike investeeringute mahud võrdluses ehitusinvesteeringute mahtude praeguse tasemega. Stsenaariumite elluviimisega kaasnevad otsesed kulud linnaeelarvele tänavatevõrgu ja sotsiaalse taristu objektide ehitamiseks. Võimalik üksikisiku tulumaksu laekumiste kasv seoses elanike arvu kasvuga. Munitsipaalmaa käibesest toomisest saadavad tulud.
7. Olulisemate võtmetegijate arenguvisionide ning praktilise arendustegevuse kooskõla stsenaariumitega. Nendeks võtmetegijateks on riik, Tartu Ülikool ja Tartu linn kui kohalik omavalitsus.

## Stsenaariumite tulemuste ja mõju ning teostatavuse võrdluse kokkuvõte

Tabel 2. Stsenaariumite tulemused ja mõju

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
<b>Stsenaariumi nimi</b>	Kesklinna areng linnaosana	Kesklinna areng linnakeskusena	Kesklinna areng üleriigilise ja rahvusvahelise keskusena	Kesklinna jätkuareng	Kesklinna võimestatud areng
<b>Defineeriv komponent</b>	Kesksed funktsioonid: elukoht	Kesksed funktsioonid: töökoht, ostukoht, vaba aja veetmise koht, kohaliku omavalitsuse asukoht	Kesksed funktsioonid: äride ja kontorite, majutusasutuste, kõrghariduse ja riigiasutuste asukoht	Maakasutuse intensiivsus: väikseim kasv	Maakasutuse intensiivsus: suurim kasv
<b>Hoonestuse mahud, tihedus ja kõrgus</b>	Kasuliku pinna kasv on 29%. Lisandub suhteliselt madalam (domineerivalt 3-5 korrust) ja hõredam uushoonestus, uusi kõrghooneid (7 ja enam korrust) ei ehitata.	Hoonestuse kasuliku pinna kasv on 46%. Lisandub valdavalt 4-6 korruselise hoonestust, mida täiendavad mõned 7-8 korruselised hooned.	Hoonestuse kasuliku pinna kasv on 65%. Kasv toimub nii tiheduse kui kõrguse arvelt. Lisandub valdavalt 4-6 korruselise hoonestust, mida täiendavad mõned kõrgemad, sh ka üle 10 korruselised hooned.	Hoonestuse kasuliku pinna väikseim kasv – 21%. Hoonestust täiendatakse ilmsel vajadusel olemasolevate arenduskruntide kaupa. Uushoonete kõrgus ei ületa 6-korrust.	Hoonestuse kasuliku pinna suurim kasv – 103%. Hoonestatakse kõik tühjad krundid ning valdav osa haljasaladest 5-8-korruseliste hoonetega. Valitud aladel lubatakse ehitada ka üksikuid kõrgemaid kuni 15-korruselisi hooned.
<b>Linnaruumi kvaliteet ja sidusus</b>	Paraneb linnaruumi hubasus ja turvalisus kohaliku elaniku (sh lastega perede) vaatepunktist. Kesklinna erinevad asumid on jalgsi- ja jalgrattaga liikujale hästi kättesaadavad. Uushoonestuse oluliseks osaks on terviklikud kaasaegsed elamukvartalid.	Suureneb linnaruumi füüsiline terviklikkus ja täidetud – uushoonestusega seotakse paremini Emajõe parem- ja vasakkaldad. Parkide, promenaadide ja tänavate rekonstrueerimisel ning uute avaliku sektori hoonete ehitamise tulemusel suureneb avaliku ruumi esinduslikkus.	Kesklinn muutub terviklikuks linnaruumiks, kus vanalinn ning uus kesklinn täiendavad teineteist funktsionaalselt ning on füüsiliselt hästi seostatud. Parkide, promenaadide ja tänavate rekonstrueerimisel ning uute avaliku sektori hoonete ehitamise tulemusel tagatakse avaliku ruumi esinduslikkus ja arhitektuuriline kvaliteet.	Kesklinnik linnaruum jääb jätkuvalt Emajõe paremkaldale ajaloolise vanalinna, Riimäe ja Uueturu asumi ning Riia-Turu ristmiku vahetusse lähedusse. Selle tuumala linnaruumiline ühendatus Emajõe vasakkaldaga jääb nõrgaks nagu ka hoonestuse ja liikumisteede seosed Emajõega.	Linnaruumi füüsiline pidevus kasvab tänu uushoonestuse suurtele mahtudele. Muus osas kvalitatiivseid muudatusi ei taotleata.



Tartu kesklinna arengustsenaariumid

<b>Elanike arvu kasv kesklinnas</b>	Elanike arvu kasvab 2,6 tuhande võrra ehk 57%. Kasvab elanike arv kõigis asumites. Suureneb lastega perede osakaal kesklinna rahvastikus.	Elanike arv kasvab kõige vähem, 1,7 tuhande võrra ehk 37%. Kasv koondub Ülejõe asumisse (Fortuuna kvartal), kuid vanalinnas võib elanike arv ka väheneda. Lisanduvate elanike seas on palju neid, kes näevad kesklinna lühiajalise elukohana, mille eelisteks on tarbimis- ja pidutsemisvõimaluste lähedus.	Elanike arv kasvab 3 tuhande võrra ehk 65%. Elanike arv kasvab kõigis asumites. Valdavalt on tegemist rahvusvaheliste ja liikuvate äri- ja targa majanduse spetsialistidega, kellest paljudel on kesklinnas ka töökoht.	Elanike arvu kasv on 1,9 tuhat inimest ehk 41%, millest suur osa toimub Fortuuna kvartali väljaehitamise arvelt.	Elanike arvu kasv on stsenaariumite võrdluses kindalt kõige suurem, 7 tuhat ehk 152%. Elanike arv kasvab oluliselt kõigis asumites, kõige enam Ülejõel ja Sadama asumis, aga olulisel määral ka Vanalinna asumis.
<b>Tartu eeldatav elanikkond</b>	Seniste elu- ja töökoha muustrite säilumisel kasvaks linna elanike arv 7%. Eeldades, et kesklinna elanike arvu kasv saavutatakse tartlaste elukohavahetuste arvelt piirduks kasv 3-4%-ga.	Seniste elu- ja töökoha muustrite säilumisel kasvaks elanike arv ligi 11,5 tuhande võrra ehk 12% linna elanike arvust. Kuna kasv tuleneks eelkõige töökohtade arvelt, siis võib see toimuda ka kogu Tartu tööturuareaali piirides. Mujal arenguid piirates ja olemasolevaid töökohti kesklinna üle tuues võib tegelik elanike arvu kasv jääda väiksemaks või puududa üldse.	Seniste elu- ja töökoha muustrite säilumisel kasvaks elanike arv ligi 18 tuhande võrra ehk 19% linna elanike arvust – 115-120 tuhande elanikuni. Kasvu aluseks on uute kõrgemapalgaliste töökohtade lisandumine Tartusse, sh esmajoones kesklinna. Elanikkonnas suureneb immigrantide osakaal.	Seniste elu- ja töökoha muustrite säilumisel kasvaks elanike arv ligi 4,5 tuhande võrra ehk 5% linna elanike arvust.	Seniste elu- ja töökoha muustrite säilumisel kasvaks Tartu elanike arv ligi 30 tuhande võrra 125-130 tuhande elanikuni ehk kasv oleks 30%. Elanikkonnas suureneb immigrantide osakaal.
<b>Töökohad kesklinnas</b>	Kesklinna lisandub 2,6 tuhat töökohta, neist 1,7 tuhat kontoritöökohta. Töökohtade arvu kasv on 21%, kontoritöökohtadel 29%.	Kesklinna lisandub 6,1 tuhat töökohta, mis teeb kasvaks 47%. Ligi pooled lisanduvad töökohad on seotud stsenaariumi kesksete funktsioonide täitmisega, nende seas on oluline osa teenindus- ja kaubandussektori töökohti.	Kesklinna lisandub 9,6 tuhat töökohta, millest üle 2/3 on kontoritöökohad – eelkõige äri sektori ja targa majanduse töökohad. Töökohtade arv kasvab 73%, kontoritöökohtade arv 117% võrreldes olemasolevaga.	Kesklinna lisandub stsenaariumite võrdluses kõige vähem töökohti – 1,6 tuhat.	Kesklinna lisandub 13,5 tuhat töökohta ehk töökohtade arv kesklinnas ületab praegust üle kahe korra.
<b>Tarbimine kesklinnas</b>	Kesklinna kui linlaste tarbimiskoha (ostukoht, vaba aja veetmise koht) osakaal väheneb. Suureneb kodulähedaste teenuste (sh kauplused) pakkumine ja kasutus. Klientide arv kasvab stsenaariumite võrdluses kõige vähem - 23%.	Kesklinna kui linlaste tarbimiskoha (ostukoht, vaba aja veetmise koht) osakaal suureneb, mujal väheneb. Suurim kasv on vaba aja teenuste osas, kus klientide arv ligi 2-kordistub.	Kesklinna kui tarbimiskoha mahud ja osakaal üldiselt säilivad, kuid muutub iseloom. Rõhk on teenuste ja kaubanduse eripäral ja kvaliteedil. Kasvab rahvusvaheliste klientide osakaal. Suurim suhteline kasv on majutusteenustes, kus klientide arv 3-kordistub.	Kesklinna kui tarbimiskoha osatähtsus tasapisi väheneb, seda nii kaubanduses kui ka vaba aja veetmises. Samas säilitab kesklinn linnaosade võrdluses vaadeldaval perioodil (kuni 2030) ikkagi juhtpositsiooni.	Kesklinna kui tarbimiskoha osatähtsus suureneb oluliselt, sh kaugemate regioonide elanike tarbimise arvelt.

<b>Elanike liikumisviisid</b>	Suureneb jalgsi- ja jalgrattaga liikumise osakaal, väheneb autokasutus.	Suureneb ühistranspordi ja autoga liikumise osakaal, väheneb jalgsi liikumine.	Suureneb jalgsi- ja ühistranspordiga liikumise osakaal, väheneb autoga liikumine.	Peamiste liikumisviiside suhe jääb sarnaseks praegusele olukorrale, kuid teiste arvelt suureneb jalgrattaga liikumise osakaal.	Suureneb jalgsi- ja ühistranspordiga liikumise osakaal.
<b>Autoliikluse ühenduskiirus</b>	Olemasolevate liikumisharjumuste säilimisel ning linna üldisel kasvul keskmine ühenduskiirus vähesel määral väheneb (3 km/t). Kuivõrd stsenaariumis sisalduvad autokasutust piiravad meetmed, siis võib eeldada, et stsenaariumi tegelik negatiivne mõju autoliiklusele jääb veelgi väiksemaks.	Olemasolevate liikumisharjumuste säilimisel ning linnastu kasvu tingimustes keskmine ühenduskiirus väheneb märkimisväärselt -. kesklinnas 5 km/t ja linnas tervikuna 8 km/t. Juhul kui kesklinna kasv saavutatakse ilma linna ja tagamaa kasvuta, siis on arengute mõju oluliselt väiksem. Liikumiskiirus väheneb kesklinnas 2 km/t ja 3 km/t linnas tervikuna. Kavandatud tänavate laiendamise tulemusel võib loota, et liikumiskiiruse vähenemine jääb veelgi tagasihoidlikumaks.	Olemasolevate liikumisharjumuste säilimisel ning linnastu kasvu tingimustes keskmine ühenduskiirus väheneb ligi poole võrra - kesklinnas 7 km/t ja linnas tervikuna 11 km/t.	Olemasolevate liikumisharjumuste säilimisel ning linnastu kasvu tingimustes keskmine ühenduskiirus väheneb minimaalselt – kuni 1 km/t võrra.	Autoliiklus jääb liikumisharjumuste ja tänavate võrgu läbilaskvuse püsimisel peaaegu seisma – olles arvutuslikult kesklinnas keskmiselt 4 km/t ja Tartus tervikuna 7 km/t.
<b>Parkimisvõimalused ja -vajadused kesklinnas</b>	Avaparklate ja tänavatel asuvate parkimiskohtade likvideerimise tulemusel väheneb avalike parkimiskohtade arv u. ¼ võrra, mida üksnes vähesel määral kompenseerivad uued parkimiskohad parkimismajades. Parkimiskohtade saldo on tugevalt negatiivne (-564). Normatiivide alusel on hoonestamisest tulenev täiendav parkimiskohtade vajadus on 1,6 tuhat kohta. Et autokasutus väheneb, on tegelik parkimiskohtade vajadus normatiivsest väiksem. Vajadust	Avaparklate ja tänavatel asuvate parkimiskohtade likvideerimise tulemusel väheneb avalike parkimiskohtade arv üle ¼ võrra, mida aga suures osas kompenseerivad uued parkimiskohad parkimismajades (662). Parkimiskohtade saldo on negatiivne (-218). Normatiivide alusel on hoonestamisest tulenev täiendav parkimiskohtade vajadus 1,5 tuhat kohta, mis on stsenaariumite võrdluses üks väiksemaid. Parkimisvajaduste rahuldamisel on esmatähtis	Avaparklate ja tänavatel asuvate parkimiskohtade likvideerimise tulemusel väheneb avalike parkimiskohtade arv ligi 1/3 võrra, mida aga täielikult kompenseerivad uued parkimiskohad parkimismajades (1043). Parkimiskohtade saldo on nõrgalt positiivne (63). Uus-hoonestamisest tulenev normatiivne täiendavate parkimiskohtade vajadus on üks suurimaid (2,4 tuhat). Stsenaariumis sisalduv taotlus vähendada autokasutust loob põhjendatud aluse normide	Avaparklate ja tänavatel asuvate parkimiskohtade likvideerimise tulemusel väheneb avalike parkimiskohtade arv kõige vähem, u. 15% ulatuses. Kaotatud kohti kompenseerivad vähesel määral uued parkimiskohad parkimismajades, kuid saldo jääb negatiivseks (-243). Normatiivide alusel on hoonestamisest tulenev täiendav parkimiskohtade vajadus on 1,2 tuhat kohta, mis on stsenaariumite võrdluses väikseim vajadus.	Avaparklate ja tänavatel asuvate parkimiskohtade likvideerimise tulemusel väheneb avalike parkimiskohtade arv kõige enam, üle 1/3 ulatuses. Kaotust kompenseerivad täielikult uued parkimiskohad parkimismajades. Parkimiskohtade saldo on suurelt positiivne (506). Samas on uushoonestamisest tulenev normatiivne täiendavate parkimiskohtade vajadus suurim (4,7 tuhat).

Tartu kesklinna arengustsenaariumid

	rahuldatakse eelkõige krundisistest parkimiskohtadega.	lähedus teenustele, mis tagatakse nii avaparkate kui ka parkimismajadega.	alandamiseks.		
<b>Haljastus</b>	Enamus olemasolevatest haljasaladest säilitatakse. Parkide pindala vähesel määral suureneb, suurenevad ka nende kasutusvõimalused. Emajõe kallaste korrastamisel säilitatakse võimalusel looduslikud kaldad.	Haljasalade pindala väheneb vähesel määral võrrelduna olemasoleva olukorraga. Suureneb nende esinduslikkus ja pargilisus. Suureneb Emajõe mitmelooduslike kaldapealsete osakaal.	Haljasalade pindala väheneb vähesel määral võrrelduna olemasolevaga. Suureneb nende kvaliteet pargikultuuri ja – arhitektuuri mõistes, sh. taimestiku mitmekesisus. Suureneb Emajõe mitmelooduslike kaldapealsete osakaal.	Haljasalade pindala suureneb võrrelduna olemasolevaga. Rohevõrgustik säilib täielikult ja isegi täieneb.	Säilivad üksikud rohealad-pargid. Haljasalade pindala väheneb ligi poole võrra. Rohevõrgustik fragmenteerub.
<b>Linnaeelarve kulude ja tulude saldo perioodil 2012-2030</b>	Eeldades, et stsenaariumi elluviimine toimub senistele elu- ja töökoha muustritele tugineva mõõduka rahvastikukasvu tingimustes, ületaksid stsenaariumi otsesed tulud otseseid kulusid 17 mln euro võrra. Rahvastikukasvu puudumisel linnas tuleks otsese investeeeringute suhteliselt suur ressursivajadus katta muude tegevuste arvelt.	Eeldades, et stsenaariumi elluviimine toimub senistele elu- ja töökoha muustritele tugineva mõõduka rahvastikukasvu tingimustes, ületaksid stsenaariumi otsesed tulud otseseid kulusid 39 mln euro võrra. Juhul kui kesklinna kasv saavutatakse osaliselt muu linna arvelt, siis jääb ka tulude ja kulude saldo väiksemaks. Otsene vajadus nende potentsiaalsete rahaliste ressursside suunamiseks aktiivsesse arendustegevusse ja linnaturundusse puudub.	Eeldades, et stsenaariumi elluviimine toimub senistele elu- ja töökoha muustritele tugineva mõõduka rahvastikukasvu tingimustes, ületaksid stsenaariumi otsesed tulud otseseid kulusid 62 mln euro võrra. On olemas tugev vajadus suunata need potentsiaalsed ressursid kõrge arenguambitsiooni (Tartu kui targa majanduse linna) elluviimise toetamiseks.	Halvim tulemus linnaeelarve jaoks. Eeldades, et stsenaariumi elluviimine toimub senistele elu- ja töökoha muustritele tugineva mõõduka rahvastikukasvu tingimustes, ületaksid stsenaariumi otsesed tulud otseseid kulusid 9 mln euro võrra.	Parim tulemus linnaeelarve jaoks. Eeldades, et stsenaariumi elluviimine toimub senistele elu- ja töökoha muustritele tugineva mõõduka rahvastikukasvu tingimustes, ületaksid stsenaariumi otsesed tulud otseseid kulusid 134 mln euro võrra.
<b>Muutused elanikkonna majanduslikus heaolus</b>	Stsenaariumi rõhuasetus elukeskkonna ja kodulähedaste teenuste arendamisel ei sisalda Tartu elanikkonna jõukuse kasvu mehhanisme. Pikemas perspektiivis on oht, et see võrdluses nt. Tallinnaga pigem kahaneb.	Stsenaariumis taotletav tarbimisfunktsioonide suurem koondamine ei too kaasa elanike suhtelise majandusliku jõukuse kasvu. Pikemas perspektiivis on oht, et see võrdluses nt. Tallinnaga pigem kahaneb.	Koos targa majanduse ja ärisektori töökohtade lisandumisega suureneb ka linlaste keskmine jõukus, mis tarbimise kaudu jõuab ka teenindavasse sektorisse ning maksude kaudu avalikku sektorisse. Heitunute ja kõrvalejäänute probleemi ei pruugi see lahenda. Heaolu	Stsenaariumi elluviimine ei too kaasa olulist elanike suhtelise majandusliku jõukuse kasvu. Pikemas perspektiivis on oht, et see võrdluses nt. Tallinnaga pigem kahaneb.	Koos rahvusvahelise avatusega, Tartu kujunemisega EL ja SRÜ suhtluse ja kaubavahetusele tuginevaks kasvukeskuseks kasvab töökohtade arv ja töötasu. Heaolu tase läheneb Põhjamaadele ning on sarnane Tallinna ja Harjumaa tasemele. Heitunute ja kõrvalejäänute probleem jääb ja sisserännanute

Tartu kesklinna arengutsenaariumid

			keskmine tase läheneb Põhjamaadele ja ületab Tallinna ja Harjumaa taseme.		arvelt eeldatavalt suureneb.
<b>Kultuurilised muutused</b>	Tugevneb Tartu kui hea elukeskonnaga rahuliku Eesti provintsilinna kuvand ja vastav elulaad. Kesklinna kui elukoha tugevdamine nõrgestab linna boheemlaslikumat, rahvusvahelisemat ja lärmakamat tahku, mis on seni leidnud oma koha eelkõige vanalinnas ja selle läheduses.	Olulisi muutusi ei kaasne.	Suureneb Tartu rahvusvahelise ja kultuuriline mitmekesisus, kuid seda eelkõige ülikoolides ja targa majanduse ettevõtetes. Koos jõukuse kasvu ja rahvusvaheliste mõjudega muutuvad elulaadid lähedasemaks vanale Euroopale.	Olulisi muutusi ei kaasne.	Suureneb Tartu rahvusvahelise ja kultuuriline mitmekesisus. See toob kaasa kas sallivuse suurenemise või kultuurikonfliktide kasvu. Viimane võib võtta nii avalikke kui ka varjatud ja allasurutud vorme. Suureneb arengut, kasvu, tarbimist, urbaansust väärtustavate tartlaste osakaal.
<b>Kesklinna arengute mõju Tartu linna sidususele</b>	Linnakeskuse funktsioonide nõrgenedes väheneb Tartu linna sisemine sidusus. Kaubanduse, meelelahutuse, vaba aja veetmise võimaluste, kõrgema taseme teenuste areng toimub linnaosades hajutatuna. Teistes linnaosades elavatel inimestel on järjest vähem vajadust kesklinna tulemiseks.	Kesklinna tugevnemine vaba aja veetmise ja ostukohana suurendab linna sidusust.	Kesklinna areng ülikoolilinna ja rahvusvahelise majanduse keskusena võib vähemalt algperioodil suurendada lõhet ülikooli-Tartu ja maakonnakeskuse-Tartu vahel.	Linna sidusus säilib olemasoleval määral.	On oht multikultuurse kesklinna ja traditsioonilisema elulaadiga linnaosade lahkukasvamiseks. Äärelinna elanikud püüavad ummistunud ja teistsugust kesklinna võimalusel vältida, milleks ehitatavad ringteed ka hea võimaluse pakuvad.
<b>Kesklinna arengute mõju Tartu regionaalsele tähtsusele</b>	Tartu ei konkureeri Eestis Tallinnaga ning olulist tähtsust Läänemere regioonis ei saavutata. Ka Lõuna-Eesti funktsionaalse keskusega Tartu roll pigem nõrgeneb ja hajub.	Tugevneb Tartu ja kesklinna roll regionaalse kaubandus- ja teenindus-keskusega, esmajoones maakonna piirides. Stsenaariumi mõju ja panus Eesti ja Läänemere regiooni arengule on väike.	Stsenaariumi tulemusel tugevneb Tartu positsioon Eestis ning ka Läänemere regioonis kvaliteedi mõttes - kui järjest mõjukam ülikoolilinn ja lisaks ka targa majanduse stardi- ja kasvukeskus.	Stsenaarium ei too kaasa Tartu sotsiaal-majandusliku arengutaseme muutusi. Eeldades, et positiivsed arengud Põhjamaades ja Tallinna regioonis jätkuvad, siis stsenaariumi tulemusel Tartu suhteline positsioon Eestis ja Läänemere regioonis nõrgeneb.	Stsenaariumi elluviimine tugevdab Tartu positsiooni Eestis ja Läänemere regioonis. Tartu kujuneb välja kui Tallinnat tasakaalustav majanduskeskus. Tartu annab oma märkimisväärse panuse Läänemere regiooni lääne- ja idakalda kohesiooni ning EL ja Venemaa lõimitusse.

Tabel 3. Stsenaariumite teostatavus

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
<b>Stsenaariumi nimi</b>	<b>Kesklinna areng linnaosana</b>	<b>Kesklinna areng linnakeskusena</b>	<b>Kesklinna areng üleriigilise ja rahvusvahelise keskusena</b>	<b>Kesklinna jätkuareng</b>	<b>Kesklinna võimestatud areng</b>
<b>Rahvastiku-trendid ja Tartu linna elanike arv</b>	Stsenaarium eeldab suhteliselt väikest rahvastikukasvu Tartu linnas ning on teostatav ka rahvastikukasvu puudumisel, elanike linnasisesel ümberpaigutumise arvelt.	Stsenaariumi elluviimist toetaks mõõdukas linna elanike arvu kasv. Stsenaarium võib olla ellu viidav ka rahvastikukasvu puudumisel, eeldades, et kesklinna areng saavutatakse muu linna arvelt, olulisi asutusi ja töökohti ümber paigutades ning mujal arenguid piirates.	Eeldatud rahvastikukasv Tartus ületab oluliselt seniseid trende ning nõuab sisse- ja väljarände suurenemist ja väljarände vähenemist, sh viimast oluliselt just ülikoolilõpetajate arvelt. Rahvastikukasvu saavutamiseks on vajalik edukus (tarkade) töökohtade loomisel.	Stsenaarium eeldab väikseimat elanike arvu kasvu Tartus ning on seega parimas kooskõlas viimase kümnendi trendiga, kus Tartu elanike arv on püsinud samal tasemel või osade arvestuste järgi ka vähenenud.	Stsenaariumis eeldatud linna rahvastikukasv ületab oluliselt seniseid trende. Vajalik on Põhjamaade regionaalsete rahvusvahelisel sisse- ja väljarändel põhineva mudeli rakendamine, mida toetab sisse- ja väljarände maapiirkondadest.
<b>Elanike elukoha-eelistused</b>	Kesklinna elukohana arendav stsenaarium on vastuolus tartlaste elukoha-eelistustega, milles väärtustatakse väikeelamute linnaosasid (Tähtvere, Tammelinn). Vajalik on eelistuste suunamine kesklinna kasuks, sh eluruumide ja elamukvartalite senisest paremale kvaliteedile tuginedes.	Kooskõlas tartlaste seniste elukohaeelistustega kavandab stsenaarium elanike lisandumist põhiliselt kesklinnast väljas.	Stsenaariumis kavandatud suhteliselt suure elanike arvu kasvu eelduseks kesklinnas on teistsuguste elukohaeelistustega inimeste elama asumine Tartusse. Seda toetab stsenaariumi taotlus luua palju uusi tarku töökohti ülikoolide lõpetajatele, kellest osa on pärit välisriikidest.	Stsenaariumi elluviimine on raskeim nn vanas kesklinnas, mille kvaliteet stsenaariumi elluviimisel oluliselt ei muutu – puudub alus elukohaeelistuste muutmiseks. Kuivõrd stsenaariumi tulemusel ei laiene kesklinnik elu kõikjale, siis on paremad eeldused elanike arvu suurendamiseks väljaspool tuumkesklinna. Suur osa uutest eluruumidest kavandataksegi kujundatava linnaruumi mõttes kesklinnast välja (Fortuuna kvartal).	Stsenaarium annab kesklinna planeeringualal tulemuseks senisest oluliselt „suurlinlikuma“ elukeskkonna. Inimesed, kes seda väärtustavad, erinevad praegustest tartlastest tõenäoliselt oluliselt. On oht, et multikultuuristuva kesklinna väärtus elukohana väheneb praeguste tartlaste jaoks veelgi. Välisriikide kodanike jaoks ei ole Tartu kui elukoht seni piisavalt tuntud-hinnatud ning konkureerimine nt Põhjamaade ülikoolilinnadega on suur väljakutse ning eeldab suuri sotsiaal-majanduslikke muutusi.
<b>Kinnisvara-arenduse suundumused</b>	Stsenaarium on vastuolus kinnisvaraarendajate senise tegevusega - eluhooneid on juurde ehitatud eelkõige Tartu äärelinnades. Viimastel aastatel	Stsenaarium on osaliselt kooskõlas kinnisvara-arendajate senise tegevusega - eluhooneid on juurde ehitatud eelkõige väljaspool kesklinna, sh	Stsenaarium on üldiselt vastuolus kinnisvara-arendajate senise tegevusega. Ülikoolide ja targa majanduse tugitaristu (nt Tartu Teaduspark)	Stsenaarium ei nõua olulisi muutusi kinnisvaraarendajate eelistustes.	Stsenaarium on vastuolus Tartu kui mitteatraktiivse ja vähese liikviidusega kinnisvaraga linna staatusega. Stsenaariumi elluviimiseks tuleb muuhulgas

	on nõudluse vähenemisel ja konkurentsi tugevendes Eestis ja sealhulgas Tartus siiski tähtsustunud asukoha tegur – julgemalt arendatakse kesklinna lähedasi projekte, samas kui nõudlus „põllupealsete“ arenduste järgi on vähenenud.	lähivaldades; kaubandus- ja ärihoonete arendused on koha leidnud nii kesklinnas kui ka äärelinnades.	kinnisvaraarendus on valdavalt suunatud kesklinnast välja. Tartu kui ärikinnisvara arendamise koht ei ole Eesti kontekstis atraktiivne. Stsenaariumi elluviimiseks tuleb asjakohaste poliitikate ja investeringutega Tartu ja selle kesklinna atraktiivsust tõsta.		linna arendustegevusega Tartu ja selle kesklinna atraktiivsust tõsta. Kavandatud mahud võivad muude soodsate arengute puudumisel jääda Tartu kesklinnas pikaks ajaks saavutamata.
<b>Globaalsed majandustrendid ja Tartu arengueeldused</b>	Stsenaariumi nõudmised majandusarengule on tagasihoidlikud - mõõdukas SKT kasv Eestis ning Tartu suhtelise taseme säilimine olemasoleval riigi keskmisel tasemel. Vajadus liikuda globaalsete majandustrendidega kaasa puudub, piisab pikaajalise depressiooni vältimisest majanduses.	Stsenaariumi nõudmised majandusarengule on tagasihoidlikud - mõõdukas SKT kasv Eestis ning Tartu suhtelise taseme säilimine olemasoleval riigi keskmisel tasemel. Kasuks tuleb kogu Lõuna-Eesti tagamaa areng ja ostujõu suhteline kasv.	Stsenaarium eeldab tootlikkuse tõusu ja majanduse olulist tugevnemist Tartus – linna väiksusest ja perifeersusest lähtuvate nõrkuste ületamisel tuginetakse ülikoolidest tulenevate arengueelduste ärakasutamisele.	Stsenaariumi nõudmised majandusarengule on tagasihoidlikud - mõõdukas SKT kasv Eestis ning Tartu suhtelise taseme säilimine olemasoleval riigi keskmisel tasemel. Vajadus liikuda globaalsete majandustrendidega kaasa puudub, piisab pikaajalise depressiooni vältimisest majanduses.	Stsenaarium eeldab kohaliku majanduskasvu kiirenemist - linna väiksusest ja perifeersusest lähtuvate nõrkuste ületamist, mis ei ole linnade ja regioonide globaalses konkurentsis lihtne. Perifeersuse ületamiseks on tõhusaim viis edendada sotsiaal-majanduslikke suhteid erinevate riikidega, toimida EL ja SRÜ suhete olulise koandumispunktina Läänemere regioonis.
<b>Töökohtade struktuur ja paiknemine</b>	Stsenaarium ei sea suuri nõudmisi struktuurimuutusele majanduses, töökohtade arvu kasvule või paiknemisele. Stsenaariumi elluviimist toetab hästi tasustatud töökohtade lisandumine Tartu linnastus üldiselt ning kesklinnas spetsiifiliselt. Viimane tugevdab kesklinna kui töö- ja elukoha ruumilist ühendamist võimaldavat elukeskkonda.	Stsenaarium on kooskõlas seniste trendidega, et kesklinna koonduvad teeninduse, kaubanduse ja vaba aja töökohad. Struktuurimuutused ei ole vajalikud.	Vajalik on saavutada tarkade töökohtade oluline kasv erasektoris. Seniste arengutega on ülikoolide töökohti viidud äärelinnadesse ning on loodud eeldused ülikoolidega seotud targa majanduse töökohtade tekkimiseks esmajoones väljastpoolse kesklinna – Maarjamõisa, Ränlinna ja Tähtveresse. Kasuks tuleks mingi tehnoloogilise innovatsiooni baasil mastaapse HI-tech klatri teke kesklinna.	Oluline on säilitada olemasolev töökohtade struktuur ja koondumine kesklinna, sh ülikooli töökohtade suur arv kesklinnas.	Ei nõua suuri struktuurseid muutusi, kuid senisest suuremat töökohtade lisandumise kasvutempot. Esmajoones on vajalikud uued töökohad ekspordisektoris, millele saavad toetuda töökohad kohalikule turule orienteeritud teenusmajanduses. Sisserändajate arvelt võib suurenedagi lihttöölisi, teenistujate ja väikekaupmeeste osakaal.

Tartu kesklinna arengustsenaariumid

<p><b>Liiklus ja linna tänavate võrgustik</b></p>	<p>Elukeskkonda parandav liikluskoormuse vähendamine kesklinnas nõuab ringteede, sh Emajõe ületavate sildade, väljaehitamist. Teiseks on vaja rakendada kesklinnas kergliiklust edendavaid ja autokasutat piiravaid meetmeid, mis viivad elanike liiklusharjumuste muutumiseni.</p>	<p>Vajalik on olulisemate magistraaltänavate ja ristmike laiendamine ning teenustelähedaste parkimiskohtade maksimeerimine. Kesklinna liikluskoormuse kontrolli all hoidmiseks on samuti vajalik ringteede, sh Emajõe ületavate sildade, väljaehitamine, mis juhib linnaosade vahelise liikluse kesklinnast eemale.</p>	<p>Võtmeküsimuseks on kergliiklejatele turvalisustunde loomine tänavatel ning kvaliteetne (sh tihe) ja soodne ühistranspordisüsteem. Vajalik on elanike liikumisharjumuste muutus kergliikluse ja ühistranspordi kasuks. Vajalik on luua tingimused igapäevase linnaosade ja kesklinna vahelise jalgrattaliikluse jaoks (kiired otseühendused).</p>	<p>Olulisi muudatusi stsenaariumi elluviimine ei nõua. Tartu ringteede ja Emajõe uute sildade rajamine võib osutada riigi tasandilt vaadatuna üledimensioneeritud ebaökonomoosiks investeeeringuks.</p>	<p>Tänavate läbilaskevõime võib osutada ebapiisavaks. Vaja on tõsta ühistranspordi osakaalu liikumises. Kogu transiitliiklus tuleb igal juhul kesklinnast ringteedega (sh siseringteega sadamaraudtee asukohas) ära suunata. Kaalumist väärrib maa- ja kaugliinide bussijaama viimine kesklinnast välja, nt raudteejaama juurde.</p>
<p><b>Uushoonestuse arvestuslikud kulud</b></p>	<p>Kavandatud hoonestuse ehitamise kulud on võrdluses ühed väiksemad – 183 mln eurot.</p>	<p>Kavandatud hoonestuse ehitamise kulude arvestuslik maht on 318 mln eurot.</p>	<p>Kavandatud hoonestuse ehitamise kulude arvestuslik maht on stsenaariumite võrdluses üks suurimaid – 438 mln eurot</p>	<p>Kavandatud hoonestuse ehitamise kulude arvestuslik maht on kõige väiksem - 125 mln eurot.</p>	<p>Kavandatud hoonestuse ehitamise kulude arvestuslik maht on kõige suurem - 668 mln eurot.</p>
<p><b>Linnaeelarve otsesed kulud tänavate, väljakute, sildade ja haljasalade ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks</b></p>	<p>Arvestuslikud kulud neile investeeeringutele on stsenaariumite võrdluses ühed suurimad – 16 mln eurot.</p>	<p>Vastavad kulud on stsenaariumite võrdluses keskmisel tasemel – 14 mln eurot.</p>	<p>Kulud neile investeeeringutele on stsenaariumite võrdluses suurimad – 20 mln eurot.</p>	<p>Kulud neile investeeeringutele on stsenaariumite võrdluses selgelt teistest väiksemad – 8 mln eurot.</p>	<p>Vastavad kulud on stsenaariumite võrdluses keskmisel tasemel – 13 mln eurot.</p>
<p><b>Tartu ühenduste linnade, regioonide ja välismaailmaga</b></p>	<p>Olemasolevad ühendusvõimalused on piisavad. Tartu rahvusvaheline kättesaadavus tagatakse Tallinna kaudu.</p>	<p>Olemasolevad ühendusvõimalused on piisavad. Tartu rahvusvaheline kättesaadavus tagatakse Tallinna kaudu.</p>	<p>Olemasolevad ühendusvõimalused ei ole piisavad. Vajalik on suurendada rahvusvaheliste lennuühenduste sihtkohtade ja lendude arvu ning taastada olemasoleva taristu baasil reisirongiühendus Riiga ja Moskvasse.</p>	<p>Olemasolevad ühendusvõimalused on piisavad. Rajatud taristu on üledimensioneeritud – puudub piisav reisijatehulk lendude täitmiseks ja rahvusvahelise rongiliikluse avamiseks. Tartu rahvusvaheline kättesaadavus tagatakse Tallinna kaudu.</p>	<p>Olemasolevad ühendusvõimalused ei ole piisavad. Vajalik on suurendada rahvusvaheliste lennuühenduste sihtkohtade ja lendude arvu võrdsest läände ja idasse ning taastada rongiühendus Riiga ja Moskvasse. Vajalik on Eesti, EL ja Venemaa koostöö Tartut läbiva Euroopa laiusel kiirraudtee rajamiseks Peterburist Riiga, Kaliningradi ja Berliini.</p>

<p><b>Tuntus ja maine</b></p>	<p>Stsenaariumi elluviimine ei nõua olulisi muudatusi Tartu tuntuses ja maines. Oluline on kesklinna kui elukoha maine tugevdamine tartlaste seas, mille aluseks on tegelikud positiivsed muutused elukeskkonnas ja eluruumide kvaliteedis.</p>	<p>Stsenaariumi elluviimine ei nõua olulisi muudatusi Tartu tuntuses ja maines.</p>	<p>Stsenaarium eeldab praegusest suuremat rahvusvahelist tuntust ülikoolilinna ja targa majanduse kasvukeskusena. Stsenaariumi elluviimist lihtsustaks see, kui Tartul oleks töö- ja elukeskkonnana Eesti parim maine, mis ületab ka Tallinna-Harjumaa maine. Selline maine saab Tartul kujuneda tööturu muutumisel selliselt, et noorte ja/või haritud spetsialistide võimalused leida erinevatel erialadel tasuvat ja karjääri pakkuvat tööd paranevad.</p>	<p>Stsenaariumi elluviimist ei takista ka Tartu maine vähesel määral halvenemine.</p>	<p>Stsenaarium eeldab Tartu senisest suuremat tuntust ja head mainet Eestis, Eesti mainet heaolu tagava ja avatud multikultuursust hindava riigina.</p>
<p><b>Kooskõla riigi poliitikatega</b></p>	<p>Riik peab oluliseks Tartu arengut suuremal või vähemal määral rahvusvahelisustunud regionaalse keskusena, mis toetaks oluliselt Eesti konkurentsivõime kasvu. Stsenaariumis kavandatud arengud kesklinnas seda tuge ei paku, kuid ka ei välista.</p>	<p>Stsenaarium rahuldab riigi minimaalset ootust Tartu rollile Eesti regionaalses süsteemis - Eesti kaguosa keskusena. Stsenaariumi teostumise seisukohast oleks oluline saavutada riigiga kokkulepe kesklinna eelistamiseks riigiasutuste asukohana. Kesklinnas paikneb umbes pool riigiasutuste töökohtadest Tartus. Riigi uuemad riigiasutuste asukohaostused on vastuolus stsenaariumi taotlustega (nt. Rahvusarhiivi väljaviimine kesklinnast, ERM asukoht Raadil).</p>	<p>Riigi poliitika on üldiselt toetanud Tartu kui üleriigilise ja rahvusvahelise keskuse rolli arengut – riigikohtu ja valitsusasutuste paiknemine, investeeringud ülikoolidesse, lennuvälja rekonstrueerimine. Samas ollakse rahulolematud Tartu üleriigilise mõjujõu ja rahvusvahelisustumise tasemega. Üleriigilises planeeringus tähtsustatakse kooskõlas stsenaariumi taotlustega Tartu kui olulise innovatsiooni- ja teaduskeskuse rahvusvahelisi lennuühendusi. Riigi seisukohast ei ole oluline, kas soovitud arengud toimuvad kesklinnas või mujal. Stsenaariumi elluviimiseks on vajalik linna, riigi ja ülikoolide poolt konkreetsete eesmärkide ja meetmetega tervikliku</p>	<p>Kuivõrd Tartu senise arengu regionaalpoliitiline tulemuslikkus ei vasta riigi ootustele, siis on oht, et kvalitatiivse arenguhüppe mittesaavutamisel jätkuarengus riigi toetus Tartule väheneb – mõistlikum on koondada ressursid Tallinna regiooni, sh teadmistepõhise majanduse edendamisel.</p>	<p>Stsenaariumi ambitsioon ületab riigi ootusi, välja arvatud selles, et ka üleriigilise planeeringu tekstis kahetsetakse, et Tartust ei ole kujunenud Tallinna tasakaalustavat keskust, mis on stsenaariumi eesmärgiks. Stsenaariumi teostatavust takistab riigi idapoliitika ja range sisserändepoliitika, mida stsenaariumi huvides tuleks kardinaalselt muuta. Kasuks tuleksid sõpruslepingud Venemaa ja teiste SRÜ riikidega, ülikooliõppe kolmekuulsus. Ka riigi olulisim uus transpordiprojekt Rail Baltic kavandatakse Tartust mööda. Stsenaariumit toetaks projekti ülevaatamine EL ja Venemaa koostöö ning Tartu huvidest lähtudes ning edasiarendus Peterburi – Kaliningrad liinil,</p>



			arenguprogrammi koostamine, mis taotleks ülikoolide ressurssidele tuginedes targa majanduse rahvusvahelise ettevõtluse senisest oluliselt tugevamat arengut Tartus, koos asjakohaste eraldistega riigieelarvest.		vahepeatusena Tartus ja Riias.
<b>Kooskõla ülikoolide seniste arendusotsuste ja arenguplaanidega</b>	Kesklinna arengut kvaliteetse elukohana toetab ülikooli tegevus oma kesklinna hoonestuse renoveerimisel. Stsenaariumi teostatavuse seisukohast on ülikooli senine panus kesklinna arengusse nõutust suurem ning ülikooli arenguplaanid ei sea seda ohtu.	Ülikool on selgelt kõige suurem töökohtade pakkuja kesklinnas. Samas on ülikooli viimase kümnendi ruumiline areng vähendanud ja kavade kohasel vähendab ka edaspidi kesklinna töökohtade osakaalu, mis põhimõtteliselt töötab stsenaariumi taotlusele vastu. Juhul kui piirduks olemasolevate kavade elluviimisega, siis on ülikooli kohalolek kesklinnas stsenaariumi elluviimiseks piisav.	Ülikooli ruumilise arengu kavad on suunatud kesklinnast välja ning stsenaariumis püütakse sellega ka arvestada. Nõ kompromissina on vaja saavutada ülikooli suurem huvitatus ja panus linnaga koostööks targa majanduse ettevõtluse arendamisel ja nimelt kesklinnas. Stsenaariumi ootused on vastuolus tõsiasjaga, et ettevõtlusteadus ja -õpe ei ole ülikoolis eelisarendatavaks valdkonnaks ning Oeconomi-cumi ruumiline areng ei sisaldu lähiperspektiivi kavades. Stsenaariumiga kooskõlas on ülikooli taotlus suurendada välisriikide üliõpilaste arvu.	Stsenaariumis taotletakse ülikooli kavade, millega ajaloolises vanalinnas loobutakse osadest õppetöök kasutatavatest hoonetest, peatamist.	Stsenaarium on kooskõlas ülikooli taotlusega suurendada välisriikide üliõpilaste arvu. Linna ja kesklinna kiiret kasvu toetaks ka üliõpilaste arvu üldine kasv, mis ülikooli prioriteediks ei ole.
<b>Kooskõla strateegia Tartu 2030 visioonidega</b>	Strateegia seab ambitsioonikamaid eesmärke kui stsenaariumi valik seda nõuaks. Kesklinna arendamine elukohana ja linnaosana ei toetastrateegia loovlinna osas visioneeritud.	Strateegia seab elukeskkonna ja ettevõtluse osas ambitsioonikamaid eesmärke kui stsenaariumi valik seda nõuaks. Samuti on vastuolu strateegia liikluspõhimõtete ning stsenaariumis vajalikuks peetud autoliikluse prioriseerimise vahel.	Strateegia on parimas kooskõlas strateegia teadmuslinna, ettevõtliku linna ja loovlinna rahvusvaheliste visioonidega. Erinevalt stsenaariumist strateegias elanike arvu (olulist) kasvu Tartus ei visioneerita.	Strateegia seab ambitsioonikamaid eesmärke kui stsenaariumi valik seda nõuaks, kuid valik ei takista otseselt eesmärkide saavutamist. Strateegias seatud eesmärkide saavutamine on võimalik väljaspool kesklinna toimuvatele arengutele tuginedes või ka sisulise arengu tulemusel ilma oluliste linnaruumi muutusteta.	Strateegia on heas kooskõlas strateegia teadmuslinna, ettevõtliku linna ja loovlinna rahvusvaheliste visioonidega. Muuhulgas toetab strateegia loovlinna osa multikultuursuse kasvu Tartus. Erinevalt stsenaariumist strateegias elanike arvu (olulist) kasvu Tartus ei visioneerita.

<p><b>Kooskõla linna linna üldplaneeringuga</b></p>	<p>Stsenaarium on kooskõlas seoses vanalinna eluruumide arvu kasvatamise taotlusega, samuti lähedane hoonestuse mahtude, liikluskorralduse ja haljastuse osas.</p>	<p>Stsenaarium on vastuolus üldplaneeringu seisukohaga, et „intensiivne arengutee hakkab osaliselt ammendama“, kuigi selles ei kavandata ka üldplaneeringus osundatud „kõigi (näiliselt) kasutamata maade hoonestamist“, vaid üksnes osade. Suurim vastuolu on seoses autoliikluse väärtustamisega stsenaariumis.</p>	<p>Stsenaarium on vastuolus üldplaneeringu seisukohaga, et „intensiivne arengutee hakkab osaliselt ammendama“ – kavandatakse elanike, töökohtade ja tarbijate suuremat koondumist kesklinna, selle linnaruumi kasutuse intensiivsuse olulist kasvu. Lähedasel positsioonil ollakse liiklusküsimustes.</p>	<p>Suhtelises heas kooskõlas, eriti seoses hoonestusalade ulatuse ja haljastusega, kuid nõuab siiski üldplaneeringus kavandatud hoonestuse mahtude ja kõrguse mõningast vähendamist.</p>	<p>Suurim vastuolu, mis seotud kesklinna hoonestamise mahtudega, kuna kavandatakse enamuse näiliselt kasutuseta maade hoonestamist. Kehtiv üldplaneering ei võimalda stsenaariumi elluviimist.</p>
<p><b>Stsenaariumi teostuvuse koondhinnang – välised tegurid</b></p>	<p>Juhul kui globaalne majandussurutis ei jää aastateks kestma, ei takista välised tegurid olulisel määral stsenaariumi elluviimist.</p>	<p>Juhul kui globaalne majandussurutis ei jää aastateks kestma, ei takista välised tegurid olulisel määral stsenaariumi elluviimist.</p>	<p>Vaja on ületada vastuolu taotletava ambitsiooni ning linna suuruse ja perifeerse asendi vahel. Väliseks võtmeteguriks on riigi Tartut kui Eesti teise kasvukeskust arendava poliitika olemasolu ja finantseerimine ning kiirete rahvusvaheliste transpordiühenduste olemasolu.</p>	<p>Juhul kui globaalne majandussurutis ei jää aastateks kestma, ei takista välised tegurid olulisel määral stsenaariumi elluviimist.</p>	<p>Vaja on ületada vastuolu taotletava kasvu kiiruse ning linna suuruse ja perifeerse asendi vahel. Väliseks võtmeteguriks on Eesti (EL) ja Venemaa koostöö takistuste kõrvaldamine, Eesti sisserändepoliitika leevenemine.</p>
<p><b>Stsenaariumi teostatavuse koondhinnang – linna arendustegevus</b></p>	<p>Stsenaarium on linnale jõukohane, kuid võib nõuda poliitikate ümbervaatamist, nt seoses munitsipaal-elamuarendusega.</p>	<p>Stsenaarium on linnale jõukohane, kuid eeldab mitmete linnaasutuste ja investeringuprojektide osas juba tehtud asukohtaotsuste ümbervaatamist kesklinna kasuks.</p>	<p>Stsenaarium nõuab kohaliku omavalitsuse rolli avardamist teenuse osutajast kohaliku ja piirkondliku arengu eestvedajaks, teadmisi tootvate ja töötajaid koolitavate asutuste ning ettevõtjate koostöö vahendajaks. Stsenaariumit on võimalik ellu viia võimekate ja motiveeritud spetsialistidega komplekteeritud arendus-organisatsiooni toel. Senisest oluliselt enam linnaelarve raha tuleb suunata ettevõtluse arendamisesse, sh vähemalt esialgu teenuste ja elukeskkonna arvelt.</p>	<p>Stsenaarium on linnale jõukohane ning puudub vajadus muuta seniseid linna ja linnaruumi arendamise põhimõtteid.</p>	<p>Stsenaarium nõuab linna suuremat aktiivsust arengute algatajana, millest aga ei pruugi piisata väliskeskonna soodsate arengute puudumisel. Seetõttu tuleb saavutada edu ka väliskeskonna mõjutajana (nt. seoses riigi välispoliitikaga, transpordipoliitikaga).</p>

<p><b>Ruumi- planeerimise ja arendus- tegevuse võtme- küsimused</b></p>	<p>Kas ja kuidas säilitada kesklinnas linnakeskuse funktsioone, mis on ohuks elukeskkonna kvaliteedile, kuidas neid ühildada?</p> <p>Kas, kuidas ja kus hoida kesklinn elavana ka õhtusel ajal?</p> <p>Kuidas muuta võimatuks kõrtside ja muude müra tekitavate asutuste töö eluruumide läheduses ning takistada uute asutamist?</p> <p>Kuidas tagada uuselaanute ja elamupiirkondade kvaliteet kesklinnas, mis rahuldaks ka suuremate perede vajadusi ja suurendaks kesklinna väärtust elukohana?</p> <p>Kuidas piirata rahvastikukasvu puudumisel elamuarendusi mujal Tartus ja lähialdades?</p> <p>Kuidas piirata maaomanike ehitussoove, mis vähendavad kesklinna kui elukeskkonna kvaliteeti, kesklinnas?</p>	<p>Kuidas motiveerida linna, riigi ja erasektori organisatsioone suunama arendusi kesklinna?</p> <p>Kuidas rakendada toimivaid planeerimislikke piiranguid mujal kavandatud arengutele?</p> <p>Kuidas tulla toime autoliikluse ja parkimisvajaduse kasvuga?</p> <p>Kuidas leevendada keskusfunktsioonide arengu mõju kesklinna elanikele?</p>	<p>Kuidas saavutada kesklinna erinevate osade ühendatus, kujundada Emajõe kesklinna ühendaja, mitte lahutaja?</p> <p>Kuidas tagada kogu kesklinna planeeringuala linnaruumi ühtlane areng ja kasutus ning samas säilitada ajaloolise vanalinna tähtsus linnakeskuseks?</p> <p>Kuidas tekitada motiveeritud arendustegevuse meeskond ja toimiv tegevuskava Tartu kui targa majanduse kasvukeskuse väljakujundamiseks?</p> <p>Kuidas tagada hea rahvusvaheline transpordiühendus vähese nõudluse tingimustes?</p> <p>Kuidas teha ülikoolidega tulemuslikumat koostööd targa majanduse arendamisel kesklinnas?</p> <p>Kuidas tagada väikekaupluste elujõud vanalinnas?</p>	<p>Kuidas vähendada üldplaneeringu tasemel lubatud hoonestuse mahte ning tunnustada kehtetuks stsenaariumi kavade detailplaneeringuid selliselt, et sellest ei johtuks õiguslike probleeme ja (ülemääraste) rahalisi kohustusi linnale?</p> <p>Kuidas suurendada vähese uushoonestusega ja tänavavõrgu säilitamisel kesklinna linnaruumi kvaliteeti?</p> <p>Kuidas veenda riiki, et riigiasutuste kohalolek Tartus ning investeeringud ülikoolidesse ja transpordi infrastruktuuri on jätkuvalt vajalikud ja tasuvad?</p> <p>Kuidas tagada Tartu kui elukeskkonna konkurentsivõime Eestis ja vältida elanike arvu vähenemist?</p>	<p>Kuidas saavutada autoliikluse toimimine oluliselt tihedamas kesklinnas?</p> <p>Kuidas tagada rahuldav õhukvaliteet?</p> <p>Kuidas võimalikult tulemuslikult kasutada munitsipaalmaad arengu kiirendamiseks?</p> <p>Kuidas tulla toime sisseerandajate lõimimisega?</p> <p>Kuidas suurendada Tartu tuntust potentsiaalse sisseerande riikides?</p> <p>Kuidas veenda loodushoidjaid, et kesklinn võib toimida ka ilma rohevõrgustiku ja Emajõe tuulekoridorita?</p>
<p><b>Arengu katalüsaator</b></p>	<p>Munitsipaal-elamuarendus kesklinnas.</p>	<p>Riigi- ja linnavõimu asukohtaotsused kesklinna kasuks. Planeerimislikud piirangud väljaspool kesklinna ja linnalähedastes valdades.</p>	<p>Linna eesmärgipärane arendustegevus, ambitsioonikad linnajuhid, ülikoolide hea tahe ja riiklik programm targa majanduse arendamiseks Tartus.</p>	<p>Harjumuste tugevus.</p>	<p>Riigi välispoliitika ja arengud Venemaal.</p>

## I stsenaarium - kesklinna areng linnaosana

Stsenaariumi **keskseks linnaelu funktsiooniks on toimimine kvaliteetse elukohana**, mille vajadustele allutatakse edasine arendustegevus. Kesklinna arendamine linnaosa funktsioonides tähendab eelkõige uute eluruumide ehitamist ning linnaruumi arendamist kesklinna praeguste ja uute elanike vajadusi arvestades. Selline arengutee nõuab asjakohast kaubandus- ja teenindusasutuste võrku, piisavalt elukohalähedasi lasteaedu, üldhariduskoole, vaba aja veetmise võimalusi, sotsiaalteenuseid, samuti transpordikoormuse vähendamist. Kesklinna arengut linnaosana peab toetama kesklinna toimimine avaliku puhkesuunitlusega linnaruumina ning jalgsi- ja jalgrattaga liikumise võimalused.

Kuivõrd stsenaariumiga kavandatakse kesklinna elanike arvu märkimisväärset kasvu, siis ei ole piisav üksnes praeguste elanike rahulolu kesklinna kui elukohaga. **Kesklinnast peab kujunema väärtustatud elukoht, mis tõmbab siia uusi elanikke nii Tartust kui ka kaugemalt.** Stsenaariumi spetsiifiliseks sihtrühmaks on noored pered, kelle jaoks tuleb kesklinnas luua tingimused laste turvaliseks üles kasvatamiseks.

Kesklinna areng linnaosana tähendab, et kujunev linnaruum on hinnatud kui sobiv koht kodu rajamiseks, kui püsiv ja pikaajaline elukoht. Arvestades Tartu kesklinna juba välja kujunenud multifunktsionaalset olemust, on võtmeküsimuseks erinevate elukohafunktsiooni suhtes konfliktsete funktsioonide (nt. liiklussõlm, meelelahutus- ja pidutsemiskoht) negatiivsete mõjude leevendamine. Parimat võimalust selleks pakub **uute kvaliteetsete terviklike elamupiirkondade loomine** kesklinna, kuid liiklusmagistraalidest ja meelelahutustsoonidest eemale. Tühjade ja vähekasutatud maa-alade olemasolu kesklinnas pakub selleks ka häid võimalusi. Teiseks suunaks on elukohafunktsiooni suhtes konfliktsete tegevuste (nt. öise lahtiolekuajaga söögi- ja joogikohad; väliüritused) piiramine olemasolevate või potentsiaalsete elamukvartalite ja –hoonete lähedal. Suurim vajadus selleks on ajaloolises vanalinnas ja Uueturu asumis.

Üldpõhimõttena taotletakse elamuarenduses kesklinna asukohaeeliste (sh Emajõgi, haljasalade lähedus, töökohtade lähedus, ülikooli ajalooline kompleks elukoha miljööväärtuse tõstjana, ühistranspordisõlm) parimat ärakasutamist kesklinna eluruumide nõudluse suurendamiseks. Perede vajadustele peab vastama ka uute eluruumide suurus.

### ***Linnaelu funktsioonide senine areng kesklinnas ja arenguvajadused***

Kesklinn pakub linnaosana oma elanikele juba täna head elukeskkonda. **Kõik olulisemad teenused ning mitmekesise kaubavalikuga kaubanduskeskused on kesklinnas elukoha lähedal olemas.** Kesklinna on koondunud oluline osa Tartu üldhariduskoolidest. Ka lasteaiakohtade arv kesklinna lasteaedades ületab kesklinna lasteaialiste arvu. Kesklinnas asub valdav osa Tartu kultuurilise meelelahutuse asutustest, parimad söögikohad. Spordirajatised ja puhkerajad on kesklinna elanikele hästi kättesaadavad. Töökohtade kontsentreeritus kesklinna pakub parimaid võimalusi töö- ja elukoha läheduse saavutamiseks, tööaljalgsi käimiseks ning autokasutuse vähendamiseks.

Kesklinnas paikneb mitu suurt üliõpilaste ühiselamut. Ühiselamute lähedus ülikooli õppehoonetele jalgsiliikumise distantsil loob eeldused selleks, et paljud üliõpilased elavad suure osa oma päevast kesklinnas ning kasutavad kesklinna linnaosa rollis.

Kesklinna eelisteks elukohana on veel kesklinlik miljöö, sealhulgas potentsiaalina seni halvasti kasutatud Emajõe kaldaala. Spetsiifilise väärtuse annab kesklinnale kui elukohale ülikooli ajalooline hoonestu Vanalinnas, mis on käesolevaks ajaks suuremas osas ka rekonstrueeritud. Kesklinna kui elukoha üldise väärtuse tõstmisel piirdubki ülikooli roll lisaks suurele hulga leadele töö- ja õpikohtadele esteetika ja dekoratiivsusega. Ilusad esinduslikud ja heakorrastatud hooned, mille vahel liiguvad noored ja/või targad inimesed, suurendavad osade tartlaste jaoks kesklinna kui elukoha linnaruumi kvaliteeti ja staatust. Funktsionaalses mõttes ülikool ja selle hooned kesklinna kui elukoha väärtust ei tõsta, rangest vaatenurgast isegi seavad takistusi arengule. Näiteks oleks ülikooli kolimisel tervikuna Maarjamõisa väljale võimalik peahoones avada kohalike elanike vajadusi rahuldav teenindus-kaubanduskeskus, teistes hoonetes lasteaed, päevakeskus või muu kesklinna elanikele vahetult kasulik asutus. Käesolev stsenaarium niivõrd suuri muudatusi kesklinna arendamisel elukoha funktsioonis vajalikuks ei pea.

Eeltoodust hoolimata on kesklinn elukohana tartlaste poolt eramajade rajoonidega võrreldes vähem hinnatud ning ka üldiselt alakasutatud. Tartu kesklinnas ei ole suudetud luua uut kvaliteetset ja üle Eesti tunnustatud terviklikku elukeskkonda, mille osaks on ka eluruumid (vrd. Rotermanni kvartal Tallinnas). Planeeringulised eeldused sellise elamupiirkonna kujunemiseks on loodud Fortuuna kvartalis. **Tartu kesklinn ei paku mujalt Eestist Tartusse elama asujatele sobivat ja soovitud elukohta.** Eelistatakse soodsama hinnaga eluruumi äärelinna kortermajades või puitelamute rajoonides kesklinna lähedal, või siis eramajasid teistes linnaosades ja naabervaldades.

Planeeringute aeglane elluviimine kesklinnas osundab **nõudluse nõrkusele kesklinna uute elamuruumide järele.** Uusi elamuarendusi on kesklinnas viimasel kümnendil ellu viidud napilt. Suurimal neist, Tigutornil, on jätkuvalt osad eluruumid välja müümata. Ilmekalt avaldub see nõrkus konkurentsisis teiste linnaosadega ja lähivaldadega, kus on samal ajal välja arendatud mitmeid korterelamute ja eramajade rühmasid. **Vanemate eluruumide nõudlust vähendab nende ühetüübilisus ja kesine kvaliteet.** Valdavas osas on kesklinna eluruumid väikese pindala ja tubade arvuga, ja seega mittesobivad noortele peredele. Sellisena ei saagi need eramajade rajoonidele linnas ja linnalähedastes valdades konkurentsi pakkuda.

Mitmeid vajakajäämisi on ka kesklinna linnaosana arenemisel toetavate funktsioonide osas. Kaubanduses domineerivad suured kaubanduskeskused. Samas puuduvad korralikud kodulähedased toidupood Vanalinnas, Riiamäel ja Toometagusel. Lasteaiad asuvad planeeringuala servades. Probleemseim on selle teenuse kättesaadavus vanalinna elanikele. Tulenevalt töökohtade paiknemisest ja kavandatavast elanike arvu märkimisväärsest kasvust, on vajadus uute lasteaiakohtade järele suur. Kuigi haljasalasad on kesklinnas palju, on probleemiks nende kesine heakord ning vähesed tegevusvõimalused, sellest tulenevalt ka vähene kasutus. Suur osa haljasalade haljastusest on ülekasvanud, pargid on halvasti hooldatud. Mänguväljakud on mõeldud põhiliselt väikelastele. Turvalisust kesklinnas vähendab suur joogikohtade arv ja pikk lahtiolekuaeg.

Elanike turvalisuse ja linnaruumi sõbralikkuse nimel tuleb leida vahendeid autoliikluse rahustamiseks, läbiva liikluse vähendamiseks kesklinnas ja eriti vanalinnas. Lahendusi tuleb leida elanike

parkimisvajaduste rahuldamiseks selliselt, et need ei rikuks kesklinna miljööd ning ei raskendaks liiklust. Auto kasutamine ja hoidmine on kesklinna elanike jaoks üldtendentsina raskem kui teistel tartlastel.

Jalgrattaliikluse tarvis on kesklinna piirides piirdunud põhiliselt eraldi jalgrattaradade markeerimisega kõnni- või sõiduteedele. Suurematel, asumeid ja linnaosaid otse ühendavatel tänavatel jalgrattarajad puuduvad. Jalgrattaga liikumist tänavatel segab ja muudab selle vähem turvaliseks asjaolu, et paljudel kesklinna tänavatel on lubatud autodel parkida. Ka vanalinnas ei ole jalgratturitel sobivaid liikumisteid - kõnni- ja sõiduteed on kitsad, kõrge äärekiviga eraldatud.

Kesine on vana ja uue kesklinna ühendatus jalakäija vaatepunktist. Jalakäijate liikumismugavust ja turvalisust kesklinna erinevate asumite vahel vähendavad halvad ülekäigud suurematest magistraalidest (Riia, Turu, Vabaduse, Narva mnt) ning ristmikest (Riia-Turu). Emajõe kaldapromenaadid on poolikult välja arendatud, kohati ebaturvalised. Sadama asumis ei ole aga korralikku jalgiliikluse taristut välja kujunenud. Vanalinna jalakäijate tsooni lõhub ja jalakäijate turvalisust vähendab kõige enam Ülikooli tänava kaudu toimuv autoliiklus Jakobi mäe kaudu Tähtverre. Elanike hinnangul on Toomemägi halvasti kättesaadav lapsevankri või ratastooliga liikujale. Muus osas on Vanalinna ja Toometaguse piirkond jalgiliikumiseks üldiselt sobiv.

## ***Ruumilise arengu üldsuunad***

Stsenaariumiga kavandatakse suhteliselt **madalamat ja hõredamat uushoonestust**. Lubatavate hoonete kõrgus jääb üldiselt 3-5 korruseliseks. Hoonestamisel **eelistatakse elamuarendust**. Uued eluruumid moodustavad kuni poole uushoonestusest. Ka hoonete kasutuse muutmisel, kasutusest väljas hoonete ja varede rekonstrueerimisel eelistatakse üldpõhimõttena neisse eluruumide rajamist.

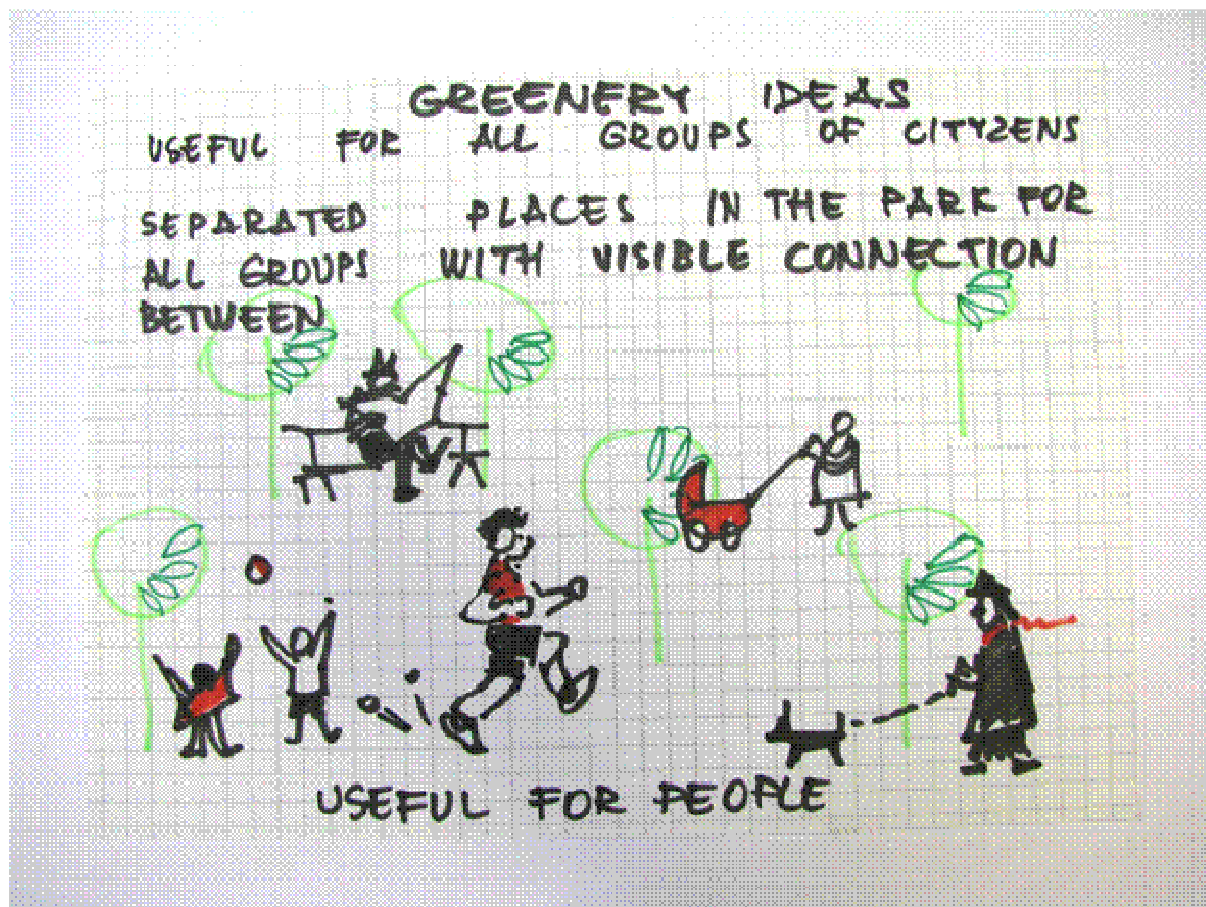
Juba välja kujunenud linnaruumiga asumites, eelkõige Vanalinna ja Toometaguse asumis, on põhitähelepanu linnaruumi tühimike täitmisel ja kasutusest väljas hoonete rekonstrueerimisel, samuti olemasolevate eluruumide kvaliteedi tõstmisel (tehniline varustatus, korterite ühendamise suuremaks) hoonete renoveerimisel. Vanalinnas piiratakse elukeskkonna parandamiseks meelelahutusasutustest tulenevat müra, koondades selleks õhtul ja öösel lahti olevad baarid ja pubid üksikutesse kohtadesse.

Olemasolevad pargid ja haljasalad valdavas osas säilitatakse, lisaks luuakse uusi haljasalaid. **Suurendatakse parkide ja haljasalade funktsionaalsust** – selleks rajatakse uusi mänguväljakuid, luuakse erinevate atraktsioonidega sportimisvõimalusi. Haljasalad seotakse senisest paremini jõega, mille äärde kujundatakse piknikukohad, ehitatakse väiksemaid randumiskohti ja paadisadamaid.

Esmatasandi sotsiaalse taristu tagamiseks kodule lähedal kavandatakse uute lasteaedade (Toometaguse, Ülejõe) ja kesklinna päevakeskuse (Sadama) rajamist. Kõigis asumites peab olema korralik esmatarbekaupade kauplus, milleks nähakse ette asukohad Toometagusel ja Vanalinnas.

Tänavaruumi arendamisel **eelistatakse jalakäijaid ja jalgrattaliiklejaid**. Jalgratastele luuakse olulisematel liikumisuundadel (nt. Vanemuise, Pepleri, Kalevi, Kroonuaia, Veski, Kastani, Roos, Raatuse) eraldi rajad, milleks keelatakse parkimine neil tänavatel. Rajatakse eri tüüpi (avatud, aiaga

piiratud, hoonesiseseid) turvalisi rattaparklaid avalikus linnaruumis ning asutuste, ettevõtete ja eluhoonete kruntidel.



Joonis 5. Rohealade kasutuse suurendamise visioon (Allikas: Töörühma Belka ettekanne Läänemere Linnade Liidu linnaplaneerimise komisjoni seminaril Tartus, 18-21.09.2011)

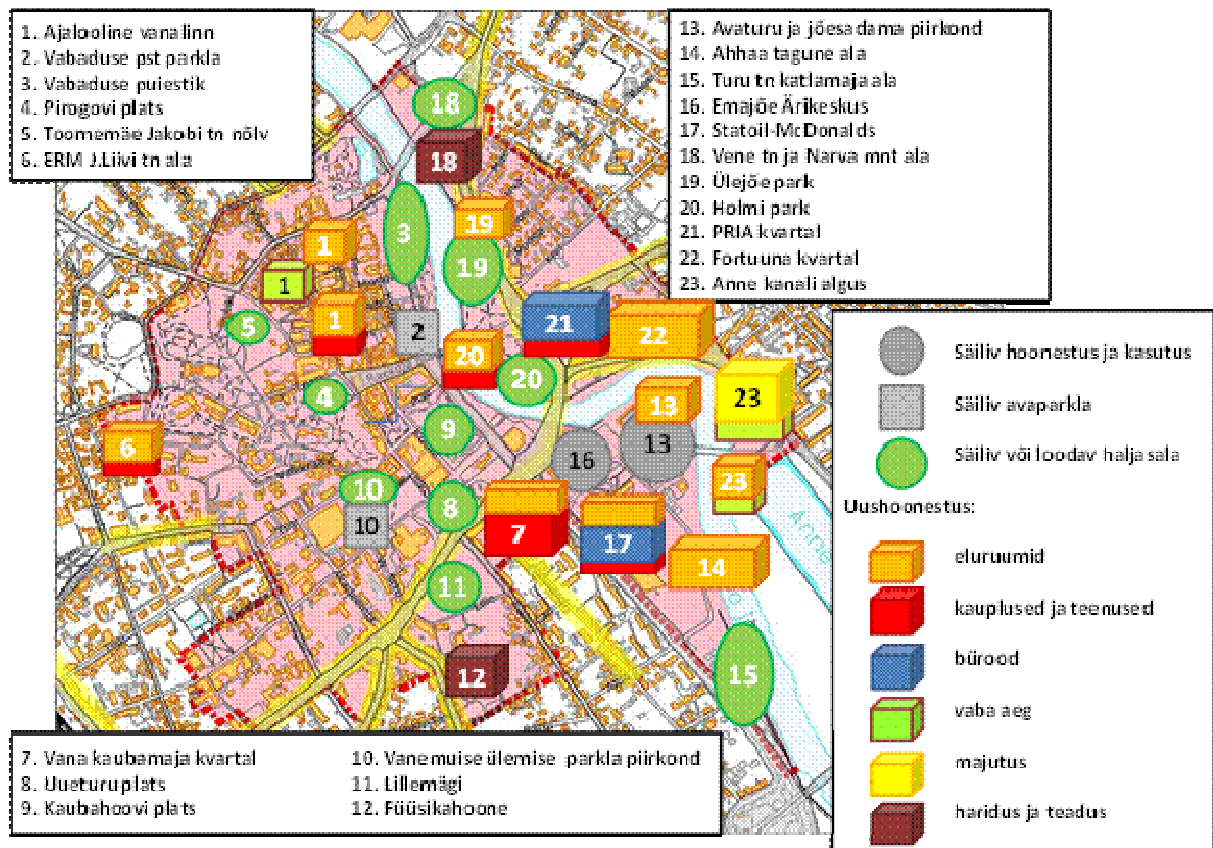
Kesklinna tänavatevõrk säilitatakse, välja arvatud Sadama asumis lõik Väike-Turu tänavast Emajõe kaldapealsele. Kesklinna läbivad **põhitänavad muudetakse turvalisemaks ja esteetilisemaks**. Liikluse rahustamiseks vähendatakse sõiduradade laiust (nt. Vabaduse puiesteel parkimiskohtade ja sõiduridade arvelt, Turu tänaval haljasriba rajamisel sõidusuundade vahele), lisatakse ülekäiguradasid ja foore ristmikule ja jalakäijate kulgemisteedele (nt. Vabaduse puiesteel ajaloolise vanalinna ja Vabaduse puiestiku vahel, Kaubahoovi platsi ja Emajõe kaldapealse vahel, Narva maanteel, Pepleri-Vanemuise ristmikul, Raatuse-Pika tänava ristmikul, Turu tänaval). Riia-Turu ristmikul luuakse jalakäijatele otsene ülekäiguvõimalus kõigis suundades.

**Liikluse rahustamiseks** ning transiitliikluse takistamiseks läbi ajaloolise vanalinna kehtestatakse **vanalinna ühtne tänavaruum jalakäijatele, jalgratturitele ja autodele**. Olemasolevad avaparklad, mis paiknevad mittehoonestatavatel kruntidel, säilitatakse.

## Stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel

**Vanalinna asumis** taashoonestatakse ajaloolise vanalinna (1) tänavafrentides olulisemad tühimikud (nt. Karu plats Rüütli tänaval) domineeriva eluhoone funktsiooniga kuni 4-korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele ja muinsuskaitse eritingimustele. Uute hoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid linnaosa elanikele suunatud teenuste osutajatele. Ajaloolises vanalinnas asuvad ja ülikooli õppetööks mittesobivad hooned muudetakse eluhooneteks (nt. endised aadlihooned Laial tänaval) või siis luuakse neis tingimused kohalikele elanikele teenuseid pakkuvate asutuste tegutsemiseks (nt. huvi-, noorte- ja päevakeskused või lastehoiu asutused ülikooli kehakultuuriteaduskonna hoonetes). Müra vähendamiseks ja turvalisuse tõstmiseks suletakse elumajade läheduses paiknevad kõrtsid ja pidutsemiskohad ajaloolises vanalinnas, need asendatakse muude teenindus- ja kaubandusasutustega.

Jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimaluste ja turvalisuse tõstmiseks rekonstrueeritakse ajaloolise vanalinna tänavatevõrk Vabaduse puiestee ning Poe, Vallikraavi, Jakobi ja Laia tänavatega piirneval alal (loetletud tänavad välja arvatud, kuid nt. Ülikooli tänav alates Vallikraavi tänavast kaasa arvatud) selliselt, et oleks võimalik kehtestada ühtne tänavaruum jalgsi, jalgrattaga ning autoga liiklejatele.



Joonis 6. I stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel



Linnaraamatukogu-kunstimuuseumi juurdeehitisest *Vabaduse puiestee ja Magistri tänava vahelisel alal (2)* loobutakse ning sellega säilib ka ajaloolist vanalinna teenindav parkla. Samuti säilitatakse praegusel kujul *Vabaduse puiestik (3)*, *Pirogovi plats (4)* ning *Toomemäe nõlv Jakobi tänaval Munga – Lai tänavate lõigus (5)*. Parandatakse ajaloolise vanalinna ja Vabaduse puiestiku ühendatust jalakäijate vaatepunktist. Vabaduse puiestee laiust vähendatakse parkimiskohtade arvelt ning lisatakse ülekäiguradasid.

**Toometaguse asumis** paikneval *ERM uue peahoone endisel krundil J.Liivi tänaval (6)* säilitatakse olemasolevad miljööväärtuslikud hooned ning tihendatakse ala hoonestust kahe 3-korruselise eluhoonega. Piirkonda nähakse ette ruumid väiksema toiduainete kaupluse jaoks.

**Uueturu asumis** on olulisemaks arenduseks *vana kaubamaja kvartali (7)* väljaarendamine kuni 6-korruselise multifunktsionaalse kaubanduse ja vaba aja keskusena (sh parkimiskorrus), mille osana nähakse ette ka eluruume. *Uueturu platsi (8)* ja *Kaubahoovi platsi (9)* haljasalad säilitatakse ning neile lisatakse kohalikele elanikele suunatud vaba aja veetmise võimalusi.

Jalakäijate liikumisvõimalusi parandatakse muutes Riia-Turu ristmik jalakäijatele igas suunas ületatavaks ning laiendades Võidu silla jalakäijate tunnelit Emajõe paremkaldal. Samuti rekonstrueeritakse Aleksandri tänava algus kuni Soola tänavani jalakäijate tänavana. Emajõe kaldapealne Kaasilla ja Võidu silla vahelisel alal ühendatakse paremini Kүүni tänava ja Kaubahoovi platsi jalakäijate alaga, milleks vähendatakse Vabaduse puiestee laiust Poe ja Riia tänava lõigul.

**Riiamäe asumis** suuri linnaruumi muudatusi ei kavandata. Olemasoleval hoonestamata kujul säilitatakse *Vanemuise ülemine parkla ja selle lähiumbrus (10)* Vanemuise ja Kitsa tänava vahel ning *Lillemägi (11)*. *Füüsikahoone (12)* maht ja üldine funktsionaalne kasutus jääb samuti sarnaseks praegusega - ülikooliõpe asendub kesklinna ja selle lähiumbruse elanikele suunatud haridus-teenustega (nt. lasteaiarühmad, huvikool, noortekeskus, üldhariduskool). Mujal asumis (nt. Ülikooli tänaval, Pepleri ja Riia tänava nurgal) antakse võimalus kruntide taashoonestamiseks eelistatult, kuid mitte kõikjal, korterelamutega, kus alumistel korrustel on elanikke teenindavad asutused.

**Sadama asumis** säilitatakse *avaturu ja jõesadama piirkonnas (13)* üldiselt olemasolev hoonestus ja linnaruumi struktuur. Üksnes Tartu Sadama krundil (Soola 5) asendatakse olemasolev 2-korruselise hoone kuni 5-korruseliste kaldapromenaadile avatud domineeriva elamisfunktsiooniga hoonetega või suurema hoonekompleksiga, mille esimesel korrusel on toitlustus- ja muud teenindusasutused.

*Ahhaa keskuse tagune ala (14)* Kaluri tänava ja Emajõe vahel kuni Zeppelini keskuseni arendatakse tervikliku väiksema 4-korruseliste hoonetega elamupiirkonnana, mille osade hoonete fassaadid avanevad Emajõe kaldapealsele, teiste hoonete fassaadid Kaluri promenaadile. Kaluri promenaadi äärsete hoonete alumistel korrustel on avaliku kasutusega teenused. Väike-Turu tänav Zeppelini keskuse ja Tigutorni vahelisel alal likvideeritakse. Kaluri tänavat pikendatakse jalakäijate tänavana ühelt poolt Soola tänavani ning teiselt poolt Zeppelini keskuseni.

*Turu tänava katlamaja ala (15)* tööstushooned ja -rajatised likvideeritakse. Turu tänava ja Emajõe vahel Zeppelini keskusest ja Sõpruse sillani kujundatakse erinevate aktiivse tegevuse võimalustega park, mille osaks on suurem paadisadam. *Emajõe Ärikeskuse kompleksi (16)* mahuliselt edasi ei arendata. *Statoili-McDonalds'i kvartal (17)* hoonestatakse perimetraalselt, valdavalt büroo-

funktsioonis 5-korruseliste majadega. Kvartalis nähakse ette ka ruume toitlustusasutustele ning ülemistel korrustel eluruumidele.

Asumi piires rajatakse Emajõe kaldale puhkesuunitlusega (osaliselt, alates sadamaalast pehme katend) Emajõe jalakäijate ala Sõpruse sillani. Turu tänav rekonstrueeritakse Soola tänava Sõpruse silla lõigus puiesteena.



Joonis 7. Visioon jõekaldast Tartu kesklinnas (Allikas: Töörühma Gagarin ettekanne „From lost in space... to an Urban Tartu“ Läänemere Linnade Liidu linnaplaneerimise komisjoni seminaril Tartus, 18-21.09.2011)

**Ülejõe asumis** on linnaruumi muudatuste keskseks taotluseks Emajõe parem- ja vasakkalda sidususe suurendamine, kesklinliku linnaruumi viimine Emajõe vasakkaldale. I stsenaariumi puhul tähendab see rõhutatud tähelepanu sildadelt lähtuvatele jalakäijate liikumisradadele.

Vabaduse silla läheduses *Vene tänava ja Narva maantee vahelisel alal (18)* arendatakse Oeconomicumi krunt lõpuni välja perimetraalseks kvartaliks (sh Narva mnt äärne hoonefront), kus lisaks kõrgharidusfunktsioonile nähakse ette ruume ka büroode, kaupluste ja teenindusasutuste tarvis. Hoonestatakse ka Oeconomicumist põhjasuunda jääv ringteega piirnev krunt. Sinna ehitatakse linnaruumilise aktsendina kõrgem segafunktsioonis 6-korruseline hoone, mille ülemistel korrustel on eluruumid.

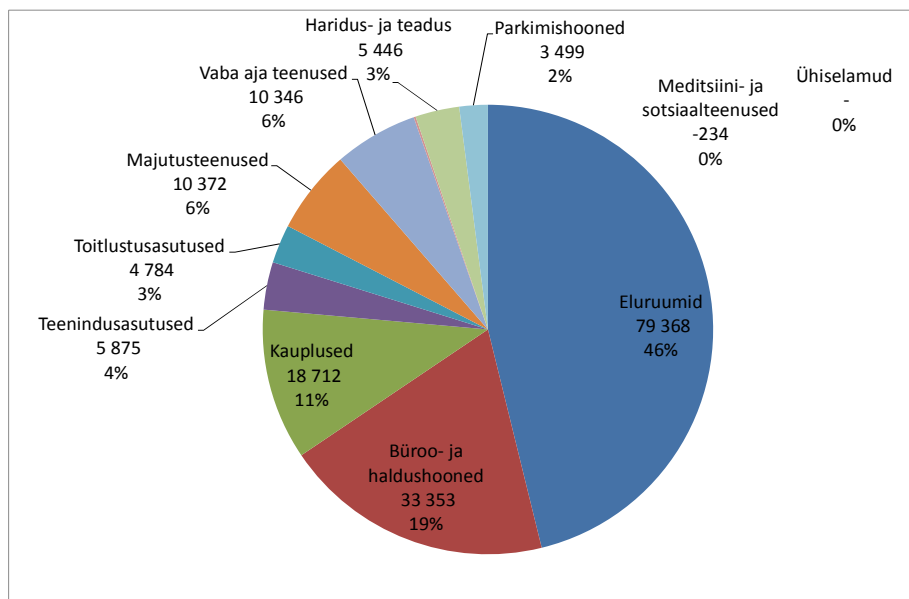
Ülejõe pargis (19) lubatakse hoonestada vahetult Oeconomicumiga piirnev ala (u 10% pargi territooriumist), kuhu antakse võimalus ehitada Emajõele avanev 4-korruseline suurem eluhoone. Holmi pargist (20) hoonestatakse ühepoolse hoonefrondina Kaarsillalt algav Raatuse tänava äärne. 4-korruseliste hoonete alumine korrus on avalikus kasutuses (kaubandus, toitlustus, muu teenindus), kõrgematele korrustele kavandatakse eluruume. Muus osas Ülejõe ja Holmi pargid säilitatakse, lisades neile kohalikele elanikele suunatud vaba aja veetmise võimalusi.

Narva maantee, Raatuse ja Põik tänava vaheline nn *PRIA kvartal* (21) hoonestatakse 5-korruselisena, valdavalt büroohoonetega. Kvartali Raatuse tänava poolsel küljel nähakse esimesel korrusel ette ka kaubanduse ja toitlustuse funktsiooniga pindasid. *Fortuuna kvartal* (22) Põik ja Pika tänava vahel arendatakse välja lähtudes olemasolevast detailplaneeringust tervikliku elamispiirkonnana, kus eluruume täiendavad kohalikele elanikele suunatud teenindusasutused, sh kvartalisisene väiksema suurusega lasteaed.

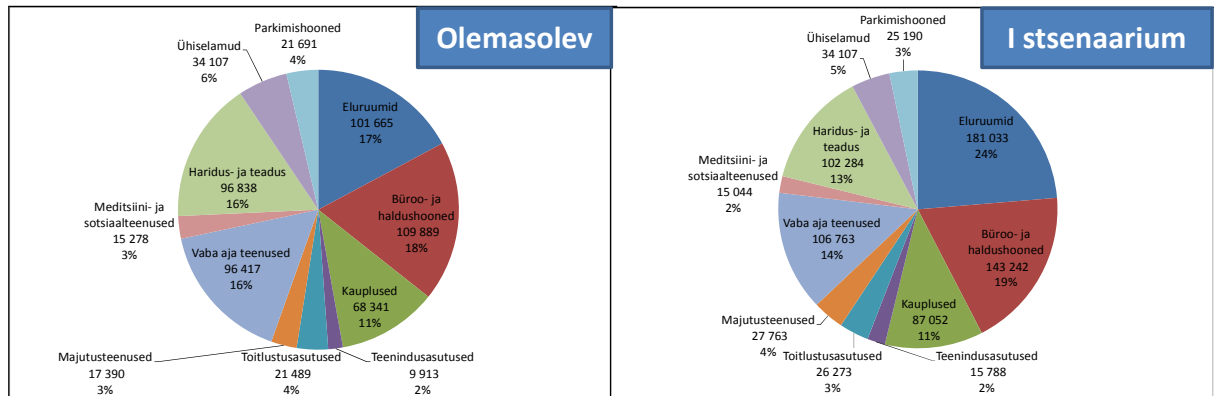
Turusilla läheduses Emajõe vasakkaldal *Anne kanali alguse piirkonnas* (23) hoonestatakse sillast lõunasse jääv Anne kanali otsakrunt kuni 3-korruselise segafunktsioonis hoonega (sh eluruumid) ning sellest põhjasuunda jääv krunt kõrgema, kuni 8-korruselise vaba aja ja majutusfunktsioonis hoonega.

### **Stsenaariumi elluviimisel kaasnevad muudatused kesklinna hoonestuse mahtudes ja inimaktiivsuses**

Stsenaariumi alusel lisandub kesklinna planeeringualale 172 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda ning kokku oleks planeeringualal stsenaariumi realiseerumisel 765 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda. Kasuliku pinna kasv oleks 29%. Uuest hoonestusest moodustaksid eluruumid 46% (kasv 78%), büroo- ja haldushooned 19% (kasv 30%) ning kauplused 11% (kasv 27%).



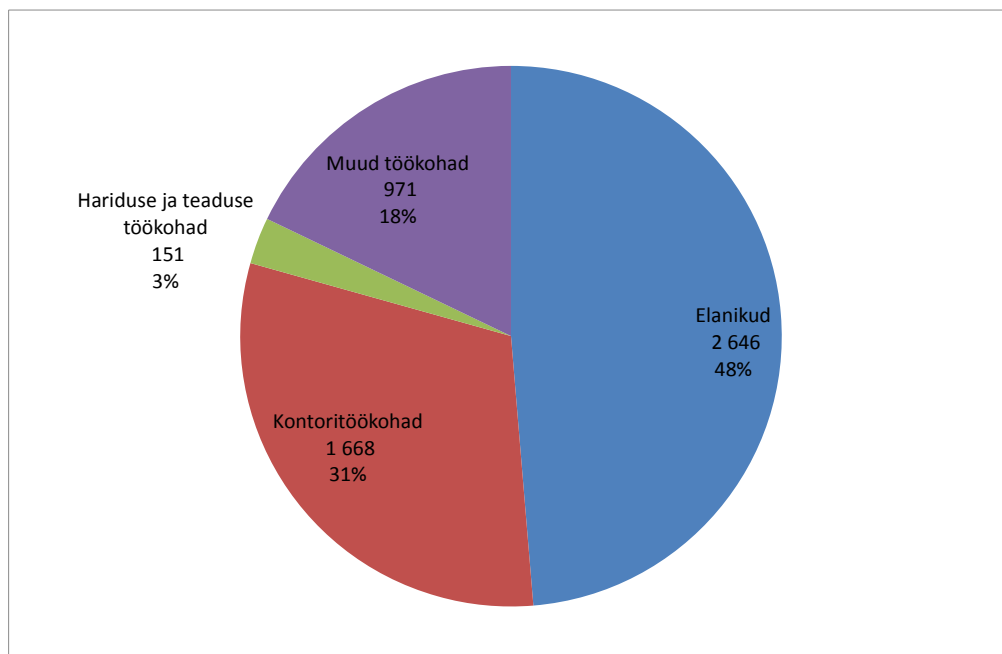
Joonis 8. I stsenaariumiga rajatav kasulik pind



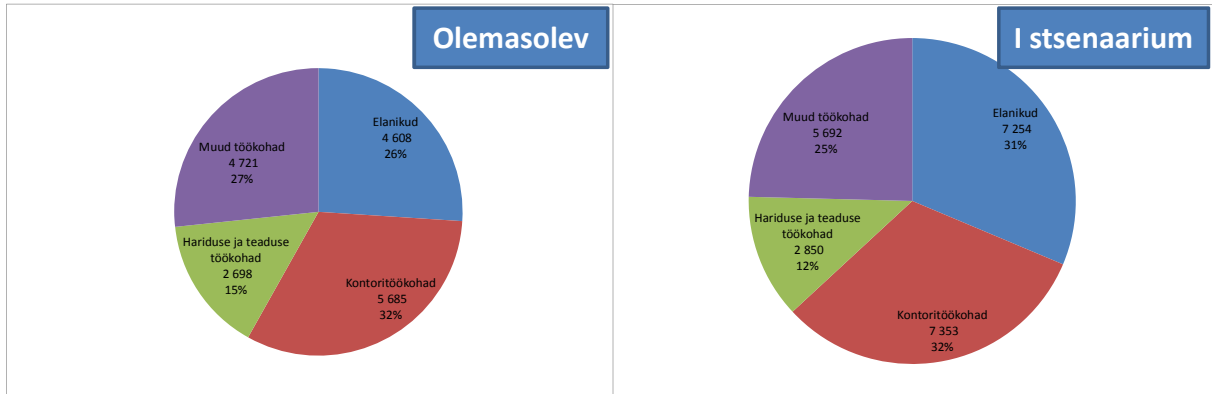
Joonis 9. Olemasolev kasulik pind ja I stsenaariumi tulemusel välja kujuneva hoonestuse kasulik pind

Hoonestuse kasuliku pinna mahu kasvu alusel on stsenaarium teiste stsenaariumitega võrreldes 4. kohal – üksnes IV stsenaarium näeb ette väiksema hoonestuse mahu lisandumise kesklinna planeeringualale.

Stsenaariumi tulemusel lisanduks kesklinna planeeringualale 2,6 tuhat elanikku ning 2,8 tuhat töökohta. Elanike arv kasvaks 57% võrra ning töökohtade arv 21%. Stsenaariumite võrdluses on see elanike osas 3. ja töökohtade osas 4. tulemus.

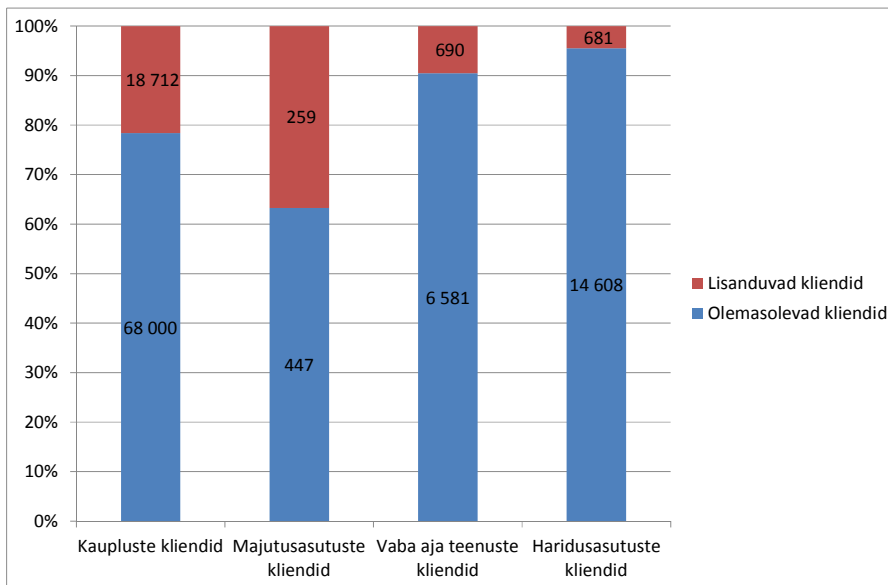


Joonis 10. I stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad



Joonis 11. Olemasolevad elanikud ja töökohad ning I stsenaariumi tulemusel välja kujuneva kesklinna elanikud ja töökohad

Olulisemate kliendirühmade seas suureneks proportsionaalselt kõige enam majutusasutuste klientide arv (58%), absoluutväärtuses kaupluste klientide arv (19 tuhat ehk 28%).



Joonis 12. Olemasolevad ja I stsenaariumiga lisanduvad kliendid põhivaldkondades

### ***Stsenaariumi olulisemad mõjud Tartu arengule ning elluviimise peamised tingimused***

Stsenaarium on kavandatava arengu mastaabi poolest üks tagasihoidlikumatest. **Kesklinna arendamine elukohana tõstab kesklinna konkurentsivõimet tartlaste elukohaelistustes ning loob**

**eeldused vähemalt osa arengut toetava rahvastikukasvu katmiseks linnasiseste elukohavahetuste arvelt.** Suureneb kvaliteetsete eluruumide pakkumine kesklinnas, mille tulemusel mitmekesistuvad elanike elukohavalikud. Kasvab elanike arv ja osakaal linnas, kelle elu- ja töökohad ning kõik olulisemad teenused asuvad jalutuskäigu kaugusel. Stsenaariumi elluviimisega, muuhulgas kodulähedaste teenuste arendamisega, suurendatakse veelgi olemasolevate kesklinlaste juba praegu suurt rahulolu oma elukohaga kesklinnas. Rõhk jalgsi ja jalgrattaga liikumise võimaluste parandamisel tähendab, et stsenaariumiga püütakse leevendada kesklinlaste jaoks kõige enam rahulolematust põhjustavaid probleeme, milleks on ebapiisavad ja väheturvalised jalgrattaga liikumise võimalused, suur autoliikluse tihedus ning kesised autode parkimisvõimalused.

Kesklinna **funktsionaalse rolli seisukohast** asustuse hierarhias on **stsenaariumis kavandatu vastuolus kesklinna senise arenguga** äri- ja pidutsemiskeskuse, töökohtade koondumise koha ja transpordisõlmena. Kesklinna arendamisel linnaosana kaasneb keskusfunktsioonide suhteline nõrgenemine kesklinnas. Seda võib linna jaoks osaliselt kompenseerida keskusfunktsioonide areng mujal Tartus – kaubandus ja teenindus Lõunakeskuses, kõrgharidus ja teadus Maarjamõisas ja Tähtveres, vaba aeg Raadil, töökohad Ränilinnas ja Ropka linnaosas. Tulemuseks on mitmekeskuseline ja hajutatud Tartu, koos oma nõrkuste (nt. üldine liikumisvajaduse kasv) ja tugevustega (nt. keskkonnakoormuse hajutamine). Kõige tõenäolisemalt ilma tugeva ja funktsionaalselt mitmekesise kesklinnata **Tartu võimalused konkureerida suuremate linnaliste keskustega vähenevad.** Seega tähendaks stsenaariumi valik ka seda, et loobutakse taotlusest olla Tallinna tasakaalustav keskus Eestis või siis oluline Läänemere piirkonna kasvukeskus. Rahuldutakse rahuliku väikelinna staatusega. Probleemaatiliseks ja osaliselt ka mittevajalikuks muutub mitmete Tartu arengustrateegias sisalduvate kõrgete eesmärkide saavutamine, näiteks loovlinnana.

Linnaosade lõikes on stsenaariumi elluviimise mõjud erisuunalised. Kesklinna areng kvaliteetse elukohana, kus luuakse eelistingimused jalgsi- ja jalgrattaga liikumiseks, **väärtustab planeeringuala naaberarumeid ja eelkõige miljöövärtusalasid.** Kaugematele Tartu kortermajade rajoonidele ja valglinnastule kujutab kesklinna ja selle naabruse väärtuse kasv elukohana konkurentsi tugevnemist ning kasvavat survet sealse elukoha väljavahetamiseks parema vastu. Luuakse eeldusi vastulinnastumise protsessi intensiivistumiseks.

Stsenaariumi teostatavuse põhilisteks tingimusteks on kesklinna kvalitatiivne areng elukeskkonnana ehk siis stsenaariumis kirjeldatud ruumilise arengu põhisuundade ja lahenduste tegelik elluviimine. Võtmeväljakutseks on üldiste **planeeringuliste põhimõtete ja suundade arhitektuuriselt (sh maastikuarhitektuuri mõistes) kõrgel tasemel teostamine**, mis tagaks soovitud tulemuse – hinnatud kvaliteetne elukoht - tegeliku saavutamise elanike vaatepunktist.

Olemasolevad vaba aja veetmise võimalused kesklinnas, sinne kaubanduse ja teeninduse kvaliteet üldjoontes rahuldavad stsenaariumi vajadusi. Kesklinna kui elukeskkonna parandamise nimel tuleb piirata kõrtside ja kiirsöögiiputkade vohamist, seda eriti vanalinnas. Nende lähedus ja sellega kaasnev (öine) müra, samuti kaasnev turvatunde halvenemine, vähendavad oluliselt naabruskonna väärtust kodu asukohana valdava osa inimeste jaoks. Otstarbekas on piirata hilise lahtiolekuajaga kõrtside, klubide jms meelelahutuskohtade tegutsemist eluhoonete läheduses.

Tartu linna rahvastikuarengule seab stsenaarium mõõdukaid nõudmisi. Kavandatud mahus on stsenaariumi elluviimine **põhimõtteliselt võimalik saavutada ilma Tartu elanike arvu juurdekasvuta,**

linnaelanike ümberpaigutumise ning eluruumide keskmise pindala suurendamise arvelt. Linlaste arvu suurenemisel oleks kavandatud eluruumide nõudluse tagamine loomulikult lihtsamalt teostatav ning ka vähemvalulik teiste linnaosade jaoks.

Põhiliseks väljakutseks stsenaariumi elluviimiseks eluruumide osas ei ole siiski mitte Tartu linna elanike arv kui selline, vaid Tartu ja Eesti elanike senised elukohaelistused ja majanduslikud võimalused. **Tartlaste elukohaelistuste kontekstis on tegemist püüdega liikuda vastuvoolu elanike eelistustega** (eramajad, Tähtvere, Tammelinna, Ihaste). Viimasel kümnendil Tartus kasutusse võetud uute eluruumide arv ületab stsenaariumis kavandatud uute eluruumide arvu mitmekordselt, kuid valdav osa neist on ehitatud väljaspoole kesklinna. Seetõttu võib stsenaariumi teostamiseks vajalik olla eluruumide ehitamise piiramine mujal Tartus (st. vastavate planeeringute tühistamine ja mittealgatamine), koostöös naabervaldadega ka kogu linnastus.

Positiivne tegevuskava eeldatavatest rahvastikutrendidest tulenevate takistuste ületamiseks seisneb **linliku elulaadiga ja hästitasustatud ostujõuliste spetsialistide sisserände tagamises Tartusse**. See omakorda eeldab kõrget kvalifikatsiooni nõudvate töökohtade juurdeloomist Tartus – ülikoolides, targa majanduse ettevõtetes, riigiasutustes, mis ei pea stsenaariumi elluviimiseks asuma üksnes keskkonnas. Seniste arengutrendide jätkumisel on vägagi tõenäoline ka praeguste Tartu elanike jõukuse kasv ja kesklinliku elulaadi suurem väärtustumine. Võimalus loobuda peres teisest autost muutub järjest olulisemaks kesklinna konkurentsieeliseks teiste linnaosade ja naabervaldade ees. Eelduseks on loomulikult see, et kesklinn suudab pakkuda paljusid vajalikke teenuseid kodu lähedal ning selle ühistranspordiühendus tagab mujal paiknevate teenuste hea kättesaadavuse. Stsenaariumi mahus nõudluse tekitamiseks kesklinna uute eluruumide järele võib sellest siiski väheks jääda.

Samuti on vaja ületada kinnisvaraarendajate ettevaatlikkus kesklinna eluruumide ehitamisel. Suuna näitamiseks ja pakkumise edendamiseks keskkonnas võiks üheks käivitavaks initsiatiiviks olla **munitsipaalelamuarendus koostöös erasektoriga**. Pilootprojektiks võiks olla näiteks Emajõe äärses väiksema elamurajooni rajamine Sadama asumis Emajõe ääres Ahhaa keskuse ja Zeppelini keskuse vahel, selleks muuhulgas munitsipaalomandis teemaad kasutades.

## II stsenaarium - kesklinna areng Tartu linnakeskusena

Stsenaariumiga tugevdatakse traditsioonilisi linnakeskuse funktsioone - kaubanduse, vaba aja, söögi- ja pidutsemiskoha ning kohaliku omavalitsemise funktsioone. Kesklinna arengule linnakeskusena aitavad samuti kaasa töökohtade ning gümnaasiumi- ja huviharidusteenuste suurenev koondumine kesklinna, kesklinna avaliku linnaruumi atraktiivsus linlaste vaba aja veetmise kohana. Kesklinna toimimine linnakeskusena sõltub väga oluliselt **autoga juurdepääsu võimalustest, tõhusatest ühistranspordi ühendustest kesklinna ning teiste linnaosade ja äärelinnade vahel.**

Stsenaariumis seatakse esikohale **tartlaste ning laiemalt Tartu linnastu elanike vajadused teenuste tarbijate ja ostlejatena.** Kesklinn kui tartlaste ja linnastu elanike põhiline tarbimispaik tugevneks stsenaariumis kavandatud uute tarbimisvõimaluste lisandumisel veelgi. See on selgete ajaliste rütmidega kesklinn oma igapäevaste ja iganädalaste tarbimusrutiinidega, millesse toovad vaheldust suuri inimhulki kokku toovad traditsioonilised laadad ja festivalid. Taotluseks on järjest suurema hulga ja kõige erinevamate soovide ja vajadustega linlastele ja laiemalt ka kogu Lõuna-Eesti regiooni elanikele põhjuse andmine Tartu kesklinna tulemiseks, et nende vajadusi siin parimal moel rahuldada.

Selline kesklinn on linna ühistranspordisõlm ning oluline autoliikluse koondumiskoht, mida toetab tänavatevõrgu läbilaskevõime ja parkimisvõimaluste parandamine. Siin paiknevad linna peamised kultuuri- ja meelelahutusasutused nagu ka linna parimad kauplused ja mitmekesiseim valik teenindustevõtetest. Ja loomulikult on siin linnavalitsuse asukoht. Tartu linnakeskus peab kandma samuti esindusfunktsiooni - sellisena välja arendatud väljakute, promenaadide ja parkidega.

Stsenaariumiga taotletav mõju on heas kooskõlas kesklinna praeguse väljakujunenud olemusega, kuid taotleb linnakeskuse funktsioonide ning vastavate hoonete ja rajatiste veelgi suuremat kontsentreeritust kesklinna. Linnaruumi arengus tähendab see kesklinna funktsioonide laiendamist ühtlasemalt kogu planeeringuala territooriumile, selliselt et Vanalinn ja uus kesklinn Ülejõe, Uueturu ja Sadama asumis täiendaks teineteist ning moodustaksid tervikliku kesklinna. Tartu linna arendamise kontekstis on küsimus põhiliselt **tarbimisega seotud funktsioonide linnasiseses ümberjaotamises kesklinna kasuks**, sh vastavate arengute piiramises äärelinnas.

### ***Linnaelu funktsioonide senine areng kesklinnas ja arenguvajadused***

Küsitluse „Tartu ja tartlased“ (2008) tulemused näitavad, et üle poolte tartlaste erinevate igapäevaste käikude sihtkohaks on kesklinn. Siin asub ligi kolmandik tartlaste töökohtadest, siia koonduvad enamused ühistranspordiliinidest.

Kesklinn pakub **parimat valikut töökohtadest Tartus ja Lõuna-Eestis.** Ka üldine töökeskkond linnaruumi mõistes on siin regiooni parim – miljöö, toitlustusteenused, võimalused peale tööd kauplusi külastada ja teenuseid tarbida. Kesklinn on parim ühistranspordiga kättesaadav töökoht, sh maakonnaliinidega linnastu ja laiema regiooni elanikele. Samas on kesklinnas tiptundide



liiklustiheduse ja parkimisprobleemide tõttu muu Tartuga võrrelduna oluliselt keerulisem käia tööle autoga. Tulenevalt äärelinnade konkurentsieelistest asukohana (suuremad krundid, paremad parkimisvõimalused, odavam maa hind) on suurenenud oht kontoritöökohtade väljaminekuks kesklinnast, sh riigiasutuste osas.

Kesklinn **omab tugevat linnalise keskuse funktsiooni avaliku sektori halduses** - kesklinnas paikneb valdav osa kohaliku omavalitsuse ametnike ja pool riigiasutuste ametnike töökohtadest Tartus. Siin töötab linnavalitsus, mille osakonnad täidavad mitut vanalinna hoonet. Linnavalitsuse ja Raekoja asukoht Vanalinnas kinnitab kesklinna staatust linnakeskusena. Vanalinnas asuvad ka Riigikohus ning Haridus- ja Teadusministeerium, Ülejõe asumis PRIA.

Ülikooli kohalolek kesklinnas on linnakeskuse rolli täitmisel olulisim suure arvu suhteliselt hästi tasustatud töökohtade pakkujana, kuid seda teiste valgekraeliste töökohtade pakkujate kõrval. Ülikooli olulisus seisneb tema suuruses tööandjana. Ülikooliga samas mahus tarkade töökohtade loomiseks asendajate leidmine Tartus ja kesklinnas oleks ülimalt raske.

Käesolevaks ajaks on kesklinnas välja kujunenud **kaubanduskeskuste tsoon Uueturu ja Sadama asumites**. Tartu kesklinnas paikneb kaks kolmest Tartu suuremast kaubanduskeskusest, millel mõlemal on ka oma parkimismaja. Probleeme tekitab kaubanduskeskuste vaheline liikumine, eriti neile, kes on tulnud autoga ostlema. Kuivõrd autoga Tartus liikuvate ja Tartus käivate inimeste jaoks on mugavam äärelinna kaubanduskeskuste külastamine, siis pakub tugevat konkurentsi kesklinnale kui linnastu ja regiooni parimale ostlemiskohale linnaservas asuv Lõunakeskus oma ulatuslike parkimisväljadega. Kesklinna kaubanduskeskused ei suuda aga pakkuda midagi oluliselt erinevat linnaääre kaubanduskeskustest.

Kesklinna kui ostukoha arengut takistab lähiperspektiivis üldisem tõsiasi, et **kaubanduspindade osas on Tartu jõudnud olemasoleva ostunõudluse juures suhteliselt lähedale küllastuspunktile**. Uute suuremate arenduste algatamiseks kesklinnas (nt. vana kaubamaja krundil) puuduvad kaupmeestest krundiomanikel usk ja kandvad äriideed. Tasapisi kasvavat nõudlust rahuldavad paindlikult Lõunakeskus juurdeehitustega ning uued äärelinna kaubanduskeskused.

Kesklinna ja selle lähiümbrusesse on koondunud enamus linna kultuuri ja vaba aja asutusi ning nende külastusi. Siin toimub enamus ülelinnalistest üritustest. Kesklinn pakub vaba aja veetmise võimaluste parimat kättesaadavust ühistranspordiga ja jalgsi. Samas on kesklinn asukohana nõrgim autotranspordi kasutamisel. Eriti suuri probleeme on parkimiskohtadega suure publiku arvuga etenduste ja võistluste ajal. Esmajoones Vanalinnas paiknevate kultuuriasutuste, aga ka Vanemuise teatri mõlema maja seisukohast, on **suurim arenguvajadus parkimisprobleemi lahendamine** selliselt, et see ei halvendaks liiklusolukorda tänavatel, kuid oleks külastajatele mugav. Ka Sadama asumis tuleb muuhulgas Aura keskuse vajadusi arvestades parandada parkimistingimusi Aura, Zeppelini keskuse ja Emajõe kaldaala arenduste koostöös – nt rajades maa-alune parkla praeguse avaparkla asukohas.

Mitmed potentsiaalsed vabaõhuürituste alad - Kaluri promenaad, Lillemägi, Tartu uue loodusmaja ja loomemajanduskeskuse vaheline pargiala - on välja arendamata. Vabaõhuürituste toimumise kohana on palju arenguruumi ka Emajõe kaldaaladel ja Toomemäel. Kesklinna kui ürituste toimumise koha kasutuse olulisimaks takistuseks ei ole siiski mitte probleemid füüsilises linnaruumis või vajalike hoonete, väljakute ja rajatiste puudumine. Hoopis kriitilisem on elanike arvust ja ostujõust tulenev

üldine piiratud nõudlus spetsiifilisematele sündmustele, etendustele ja kontsertidele Tartu linnas üldiselt.

Kesklinn on välja kujunenud kui Tartu söögi-, joogi- ja tantsusaalide kontsentreerumise koht. Kesklinnas on suur valik erineva hinnataseme ja suunitlusega toitlustusasutusi. Siia ja lähiümbrusesse on koondunud Tartu parimad restoranid, kohvikud ja ööklubid. Söögi- ja peokohtade käsutuses olev pind suurendamist ei vaja. Päevasel ajal toetab söögikohtade toimimist suur kontoritöökohtade ja üliõpilaste arv kesklinnas. Kesklinna arendamisel linnakeskusena on mõistlik **söögikohtade ruumiline hajutamine** - uute söögikohtade teke Sadama ja Ülejõe asumite uushoonete esimestel korrustel, sh Emajõe suunatuks.

Välikohvikud on koondunud Raekoja platsi ümbrusesse, aga puuduvad parkidest ja Emajõe kaldalt. **Emajõe kaldaaladel puudub välikohvikute edukaks tegutsemiseks vajalik miljöö ning infrastruktuur** (elekter, vesi-kanalisatsioon, restoranlaevade kaid). Toomemäel puuduvad kvaliteetsed hea mainega toitlustusasutused, mille juurde välikohvikud võiksid kujuneda. Toomemäe päikesepoolne nõlv on „metsistunud“, ülekasvanud haljastusega ja puhkeotstarbelise kasutusega.

Keskmise tartlase vaba aja veetmise harjumustes omab kesklinnas perega restoranis käimine siiski jätkuvalt tagasihoidliku kohta – eelistatakse koduseid üritusi või maale väljasõite. Oluliseks piiranguks on ka sissetulekute suhteliselt madal tase võrdluses väljas söömise kuludega. Hilisõhtusel ajal puudub piisavalt tihe ühistranspordiühendus kesklinna ja äärelinna vahel.

**Kesklinn on linna autoliikluse ning busside ühistranspordi sõlmalaks.** Kesklinnas Sadama asumis paikneb maakonna ja linnadevahelise bussiliikluse terminal. Suurem osa ühistranspordi linnaliinidest läbib kesklinna või omab siin algus- ja lõpp-peatust. Linnaliini võrgustik on üles ehitatud selliselt, et puudub ühtne asukoht, kust kesklinnast erinevatesse linnaosadesse suunduvad bussid väljuvad. Samas suunas liikuvate busside peatused südalinna asuvad teineteisest eemal. Bussipeatused on ilma meelevallas ja ülerahvastatud varjualustega.

Kesklinnas ristuvad linna olulisemad liiklusarterid Riia tänav ja Narva maantee ning Turu tänav ja Vabaduse puiestee, mis on ka suurima ooteajaga ristmikuks kesklinnas. Põhiliseks takistuseks kesklinna läbiva liikluskoormuse vähendamiseks on Emajõe ületavate sildade kontsentreeritus kesklinna. Tipptundidel on kesklinna tänavad ülekoormatud transiitliikluse tõttu.

## ***Ruumilise arengu üldsuunad***

Stsenaariumis määratakse linnakeskuse funktsioonidele (**kaubandus, teenindus, meelelahutus, ühistranspordi terminal**) vähemalt 50% uushoonestuse mahust. Sellega tagatakse võimalused kaubanduse ja meelelahutuse veelgi suuremaks kontsentreerumiseks kesklinna. Ülikooli, riigiasutuste ja linnavalitsuse kohalolu kesklinnas säilitatakse ning kavandatava uushoonestusega luuakse võimalusi kontoritöökohtade lisandumiseks kõigisse asumitesse. Ka erinevate ülelinnalise tarbijaskonnaga avalike teenuste (nt. gümnaasiumid, noortekeskused) jaoks on kesklinn eelistatud asukohaks. Uushoonestuse alade pindala on suurem kui I stsenaariumi puhul ning kõrgus suurem. Üldjuhul jääb hoonete kõrgus 4-6 korruse vahele, kuid lubatakse ka üksikuid kõrgemaid hooneid.

**Olulisemad arendused suunatakse uude kesklinna** – Uueturu, Sadama ja Ülejõe asumisse. Muuhulgas nähakse ette vana kaubamaja kvartali arendamine kesklinna ja Tartu suurima kaubandus- ja meelelahutuskeskusena, mille osaks on ühistranspordi terminal. Sadama asumisse ehitatakse uued esindushooned avaliku sektori kultuuri ja vaba aja asutustele (nt. linnaraamatukogu, kultuurimaja, linnahall, muuseum). **Vanalinna arendatakse linlaste vaba aja veetmise asukoha ja ööpäevaringse pidutsemistsoonina**, mida täiendavad spetsiifilisema ja kallima valikuga kauplused ja teenindusasutused. Toomemäest ja Emajõe kaldaaladest koos parkidega kujundatakse esinduslik puhkevöönd, millel ehitatakse välja uusi rajatise – välilavad, trepistikud, istumis- ja pikutamisalad – ülelinnaliste ürituste korraldamiseks.

Autoga juurdepääsu parandamiseks ja kesklinna liiklusvoogude läbilaskevõime suurendamiseks ehitatakse lisaradasid magistraaltänavatele (nt. Turu ja Riia tänavas, Turu ja Riia tänav ristmik, Narva mnt) ning rajatakse Pika tänav läbimurre Narva maanteele. Kesklinna kui tarbimiskoha kättesaadavuse parandamiseks autoga liiklejatele **suurendatakse avalike parkimiskohtade arvu** kaubanduskeskuste, linna- ja riigiasutuste, meelelahutuskohtade juures, sh säilitatakse avaparklad seal, kus uut hoonestust ei rajata. Vanalinna ja Uueturu asumi asutuste kättesaadavuse parandamiseks rajatakse parkimismaja rekonstrueeritava kaubahoovi platsi alla. Ühistranspordi liinivõrgus **suurendatakse radiaalsete - linnakeskust ja äärelinnasid tiheda graafikuga ühendavate - bussiliinide osakaalu**, mis suunatakse rajatavasse **kesklinna linnaliinide terminali**.

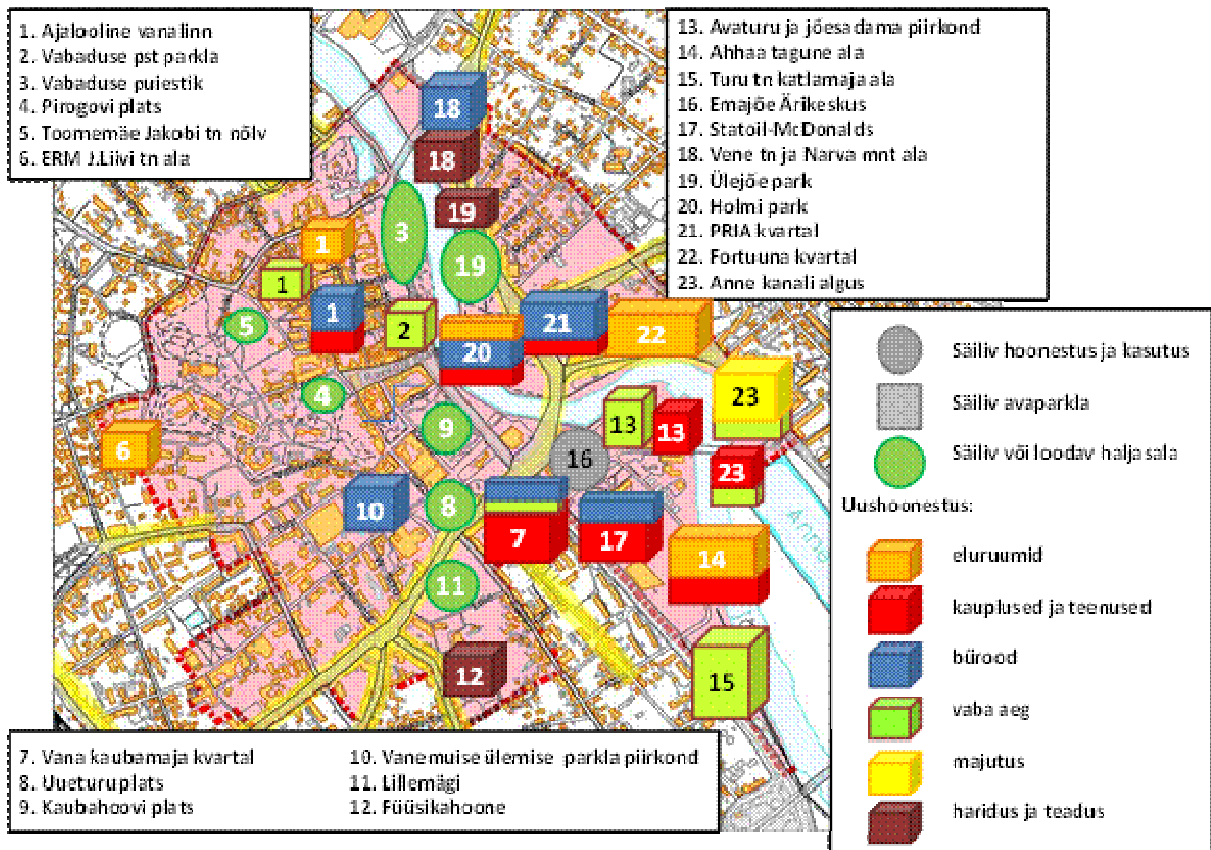
### ***Stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel***

**Vanalinna asumis** taashoonestatakse *ajaloolise vanalinna (1)* tänavafrootides olulisemad tühimikud (nt. Karu plats Rüütli tänaval) segafunktsiooniga kuni 4-korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele ja muinsuskaitse eritingimustele. Uute hoonete domineerivaks funktsiooniks on kaubandus-teenindus või büroopinnad. Ajaloolises vanalinnas asuvad ja ülikooli õppetöökäikes sobivad hooned muudetakse eluhooneteks (nt. endised aadlihooned Laial tänaval) või siis luuakse neis tingimusi kultuuri ja vaba aja asutuste tegutsemiseks (nt. teatrid ja kunstisaalid ülikooli kehakultuuriteaduskonna hoonetes).

*Vabaduse puiestee ja Magistri tänav vahelisele alale (2)* praeguse avaparkla asukohas kavandatakse vaba aja funktsioonis väiksema külastatavusega hoonet (nt. Tartu Kunstimuseumi koondamiseks ühtsesse kompleksi), mille osaks on parkimiskorrus. Säilitatakse *Vabaduse puiestik (3)*, *Pirogovi plats (4)* ning *Toomemäe nõlv Jakobi tänaval Munga – Lai tänavate lõigus (5)*. Toomemägi rekonstrueeritakse tervikuna. Uuendatakse kõnniteed ja trepid, sealhulgas rajatakse esindustrepistik Pirogovi platsilt Tähetornini. Pargi haljastus muudetakse kvaliteetsemaks ja mitmekesisemaks, rajatakse vabaõhu üritusteks sobivaid alasid, taristu esinduslike linnavaatega välikohvikute tegutsemiseks. Vabaduse puiestik ja selle kaldapromenaad rekonstrueeritakse, sh uuendatakse haljastust.

**Toometaguse asumis** paikneval *ERM uue peahoone endisel krundil J.Liivi tänaval (6)* säilitatakse olemasolevad miljööväärtuslikud hooned ning tihendatakse ala hoonestust kahe 3-korruselise hoonega.

**Uueturu asumis** on olulisemaks arenduseks *vana kaubamaja kvartali (7)* väljaarendamine kuni 7-korruselise multifunktsionaalse teeninduse, kaubanduse ja vaba aja keskusena. Keskuse osaks on parkimismaja ning linnaliinide siseterminal. *Uueturu platsi (8)* haljasala säilitatakse, suurendatakse selle esinduslikkust. *Kaubahoovi plats (9)* muudetakse osaliselt haljastatud linnaväljakuks, mille all on kogu platsi ulatuses 1-korruseline parkimismaja, mille oluliseks ülesandeks on suurendada vanalinna asutuste paremat kättesaadavust autokasutajate jaoks.

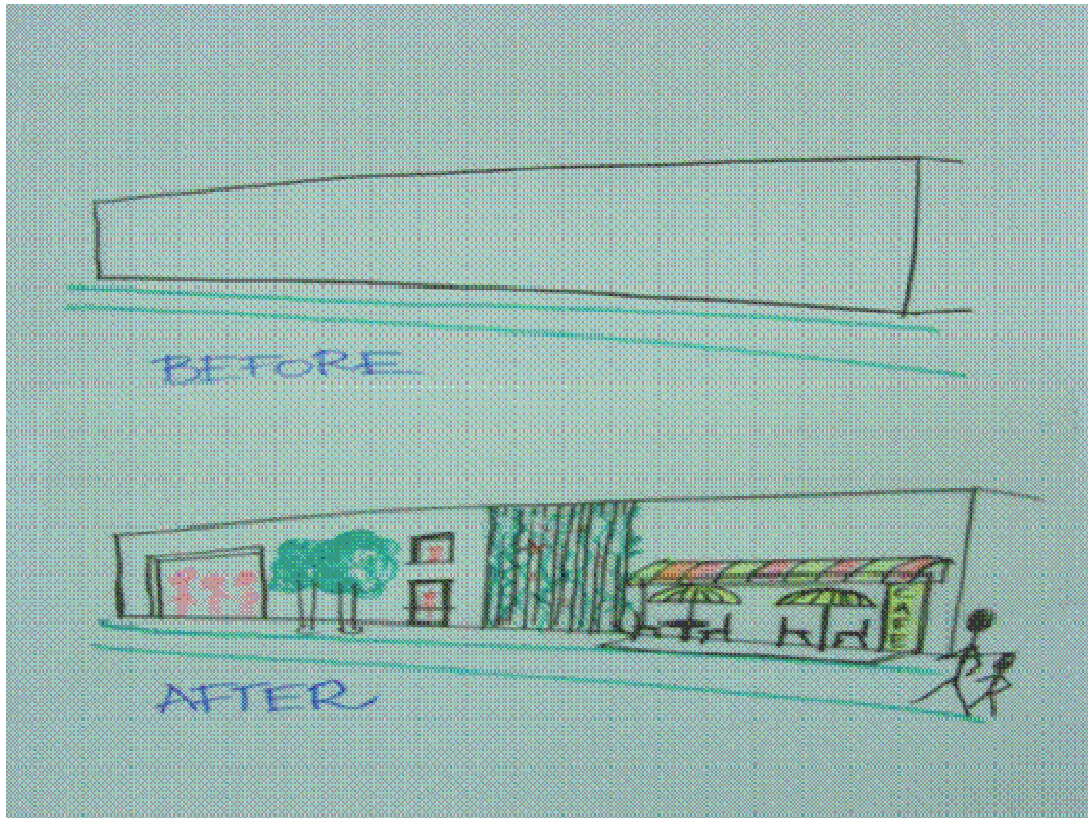


Joonis 13. II stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel

**Riiamäe asumis** arendatakse *Vanemuise ülemise parkla ja selle lähiümbruse (10)* ala Vanemuise ja Kitsa tänava vahel büroode asukohana kuni 6-korruselistes hoonetes, mille tulemusel Vanemuise ülemine avaparkla likvideeritakse. *Lillemägi (11)* säilib haljasalana. *Füüsikahoone (12)* maht ja üldine funktsionaalne kasutus jääb samuti sarnaseks praegusega - ülikooliõpe asendub ülelinnalise kasutajaskonnaga haridusteenustega (nt. gümnaasiumiharidus). Mujal asumis (nt. Ülikooli tänaval, Pepleri ja Riia tänava nurgal) antakse võimalus kruntide taashoonestamiseks segafunktsioonis 5-6 korruseliste hoonetega.

**Sadama asumis** säilitatakse *avaturu ja jõesadama piirkonnas (13)* osa hooneid, osa asendatakse suuremates mahtudes uushoonestusega. Selle tulemusel kujundatakse alal uus parema kvaliteediga linnaruumi struktuur. Avaturu asemele rajatakse ülelinnalise suure kasutajaskonnaga vaba aja ja kultuurikeskus (nt. linnaraamatukogu uus hoone ja/või linna kultuuriseltside tegevustingimusi

parandav kultuurimaja), mis avaneb nii Emajõe kaldapromenaadile kui ka Turu jalakäijate silla pikendusele rajatavale esinduslikule väljakule. Väljak on muuhulgas kasutusel ka avaturuna. Avaturu kauplemiskohti hajutatakse linnaruumis uuest esindusväljakust Emajõe kaldaid pidi kuni Turuhooneni. Tartu Sadama krundile (Soola 5) ehitatakse uushoonena kaldapromenaadile avatud büroo- ja teenindushoone. Muus osas säilitatakse Turu jalakäijate silla ümbruse hoonestu kuni SA Achimedese käsutuses oleva hooneni praegustes mahtudes, kuid ümberehitustega saavutatakse selle parem avatus Emajõe promenaadile.



**Joonis 14. Muljeid ja ideid Tartu kesklinnast Emajõe ääres (Allikas: Töörühma Strekla ettekanne Linnade Liidu linnaplaneerimise komisjoni seminaril Tartus, 18-21.09.2011)**

*Ahhaa keskuse tagune ala (14)* Kaluri tänava ja Emajõe vahel kuni Zeppelini keskuseni arendatakse tervikliku segafunktsioonis 4-korruselise hoonestusena, mis avaneb loodavale Emajõe promenaadile ning Kaluri tänavale. Kaluri tänava äärsete hoonete alumistel korrustel on avaliku kasutusega teenused. Väike-Turu tänav Zeppelini keskuse ja Tigutorni vahelisel alal likvideeritakse.

*Turu tänava katlamaja alale (15)* ehitatakse Emajõe kaldale pargiga ümbritsetud avalikus kasutuses kultuuri ja vaba aja funktsioonis esindushoone (nt. muuseum, linnahall, vms). Olemasolevad tööstushooned ja -rajatised likvideeritakse. *Emajõe Ärikeskuse kompleksi (16)* mahuliselt edasi ei arendata. *Statoili-McDonalds'i kvartal (17)* hoonestatakse perimetraalselt 5-korruseliste majadega, mille põhikasutuseks on erinevad linlastele suunatud teenused (sh terviseteenused). Aura veekeskust laiendatakse suurema juurdeehitise.

Asumi piires rajatakse Võidu sillast Sõpruse sillani esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

**Ülejõe asumis** on linnaruumi muudatuste keskseks taotluseks Emajõe parem- ja vasakkalda sidususe suurendamine, kesklinliku linnaruumi viimine Emajõe vasakkaldale.

Vabaduse silla läheduses *Vene tänava ja Narva maantee vahelisel alal (18)* arendatakse Oeconomicumi krunt lõpuni välja perimetraalseks kvartaliks (sh Narva mnt äärne hoonefront), kus lisaks kõrgharidusfunktsioonile nähakse ette ruume ka büroode, kaupluste ja teenindusasutuste tarvis. Hoonestatakse ka Oeconomicumist põhjasuunda jääv ringteega piirnev krunt. Sinna ehitatakse linnaruumilise aktsendina kõrgem, valdavalt büroofunktsioonis 6-korruseline hoone. Seoses Pika tänava läbimurde rajamisega Narva maanteele Narva mnt 89 ühiselamu lammutatakse.



**Joonis 15. Eeskujulik kaldapealne välismaal (Allikas: Töörühma Belka ettekanne Läänemere Linnade Liidu linnaplaneerimise komisjoni seminaril Tartus, 18-21.09.2011)**

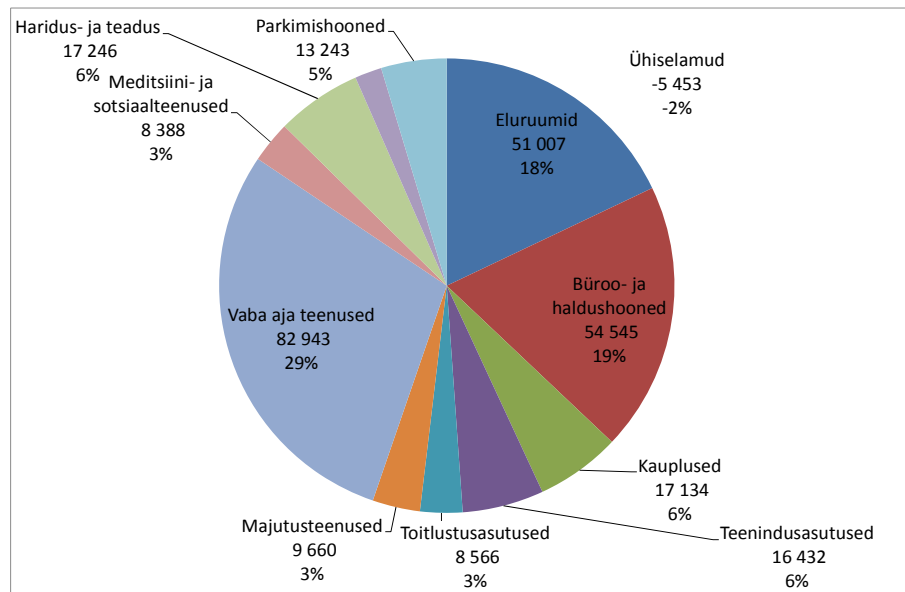
*Ülejõe pargis (19)* lubatakse hoonestada vahetult Oeconomicumiga piirnev ala (u 10% pargi territooriumist), kuhu kavandatakse ehitada haridusasutus (nt. ülelinnaline gümnaasium). Muus osas Ülejõe pargi haljastus säilitatakse. *Holmi park (20)* hoonestatakse poolperimetraalselt 5-korruseliste hoonetega – Raatuse tänava ning Narva maantee äärne, välja arvatud roheala vahetult Võidu silla läheduses. Hoonete esimestel korrustel on kauplused ja elanikele suunatud teenused, ülemistel korrustel Raatuse tänava ääres eluruumid, Narva mnt ääres bürood ja teenuseid pakkuvad asutused. Atlantise ja Võidu silla vahele rajatakse Emajõeni trepistikuna madalduv esinduslik puhkeala.

Narva maantee, Raatuse ja Põik tänava vaheline nn *PRIA kvartal (21)* hoonestatakse 5-korruselisena, valdavalt büroohoonetega. Kvartali Raatuse tänava poolisel küljel nähakse esimesel korrusel ette ka kaubanduse ja toitlustuse funktsiooniga pindasid. Fortuuna tänava alguse ja Emajõe vaheline parkimisplats Võidu silla läheduses hoonestatakse 7-korruselise multifunktsionaalse hoonega. *Fortuuna kvartal (22)* Põik ja Pika tänava vahel arendatakse välja lähtudes olemasolevast detailplaneeringust erinevaid funktsioone kombineeriva elamispiirkonnana.

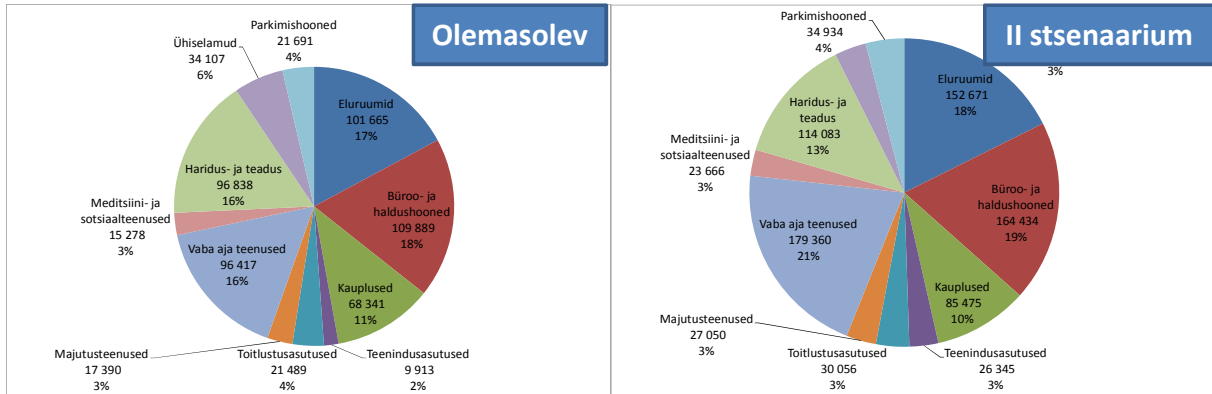
Turusilla läheduses Emajõe vasakkaldal *Anne kanali alguse piirkonnas (23)* hoonestatakse sillast lõunasse jääv Anne kanali otsakrunt kuni 4-korruselise segafunktsioonis rannahoonega ning sellest põhjasuunda jääv krunt kõrgema, kuni 8-korruselise vaba aja ja majutusfunktsioonis hoonega.

### **Stsenaariumi elluviimisel kaasnevad muudatused kesklinna hoonestuse mahtudes ja inimaktiivsuses**

Stsenaariumi alusel lisandub kesklinna planeeringualale 274 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda ning kokku oleks planeeringualal stsenaariumi realiseerumisel 867 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda. Kasuliku pinna kasv oleks 46%. Uuest hoonestusest moodustaksid vaba aja asutused 21% (kasv 86%), büroo- ja haldushooned 19% (kasv 50%), eluruumid 18% (kasv 50%), haridus- ja teadushooned 13% (kasv 18%) ning kauplused 10% (kasv 25%).



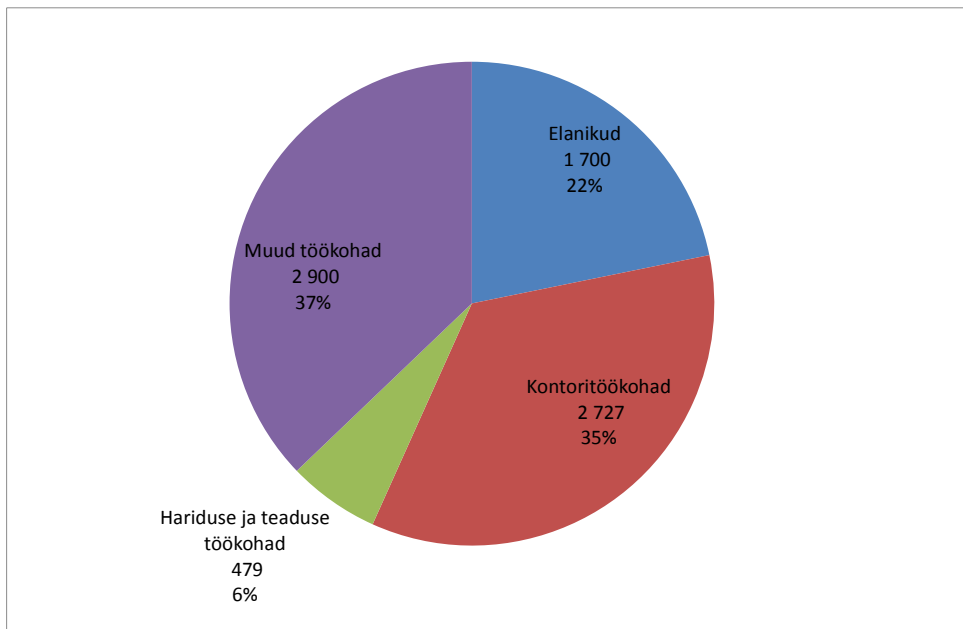
Joonis 16. II stsenaariumiga rajatav kasulik pind



Joonis 17. Olemasolev ja II stsenaariumi tulemusel välja kujuneva hoonestuse kasulik pind

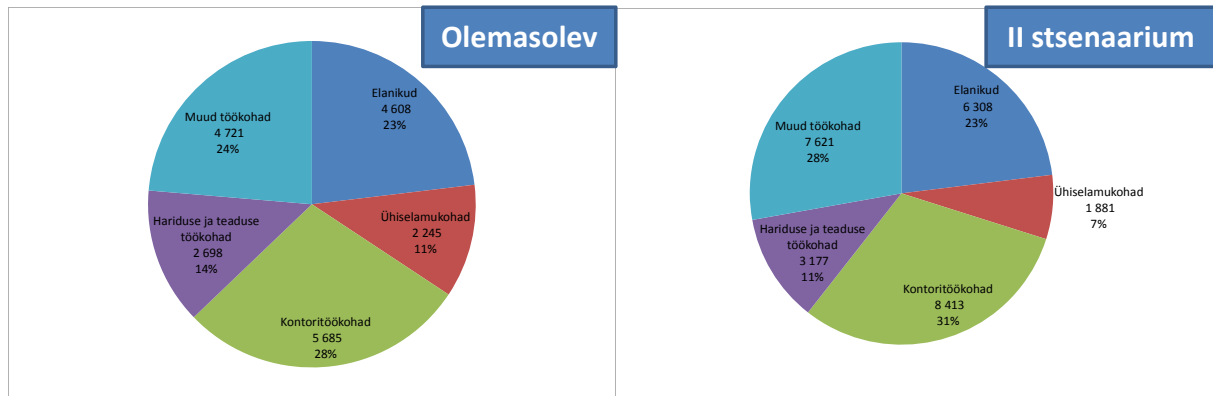
Hoonestuse kasuliku pinna mahu lisandumise alusel on stsenaarium teiste stsenaariumitega võrreldes 3. kohal, edestades I ja IV stsenaariumi.

Stsenaariumi tulemusel lisanduks kesklinna planeeringualale 1,7 tuhat elanikku ning 6,1 tuhat töökohata. Ligi pooled lisanduvad töökohad on seotud stsenaariumi kesksete funktsioonide täitmiseks vajaliku tööjõuga, teise poole moodustaksid kontoritöökohad. Stsenaariumite võrdluses on see elanike osas 5. ja töökohade osas 3. tulemus. Elanike arv kasvaks 37% võrra ning töökohade arv 47%.



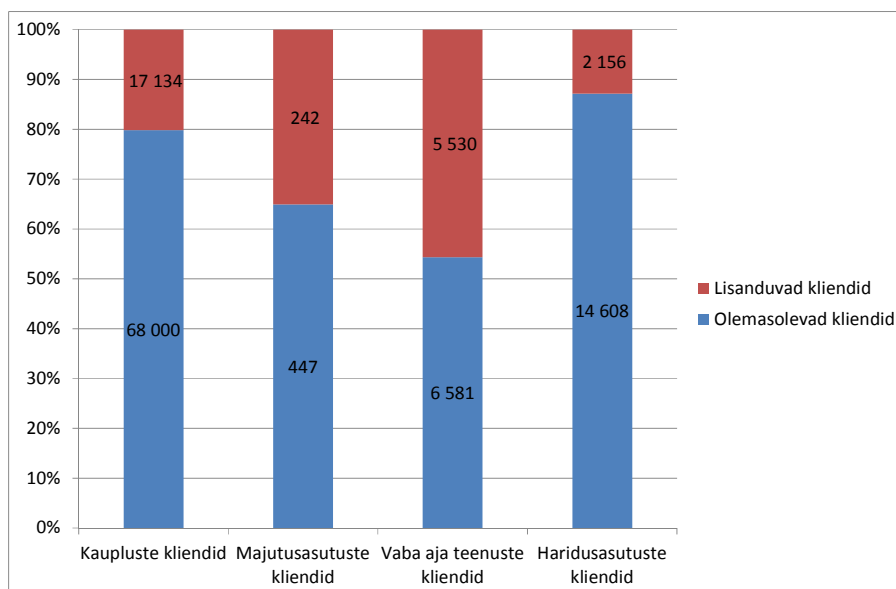
Joonis 18. II stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad





Joonis 19. Olemasolevad ja II stsenaariumi tulemusel välja kujuneva kesklinna elanikud ja töökohad

Olulisemate kliendirühmade seas suureneks proportsionaalselt kõige enam vaba aja teenuste klientide arv (84%), absoluutväärtuses kaupluste klientide arv (17 tuhat ehk 25%).



Joonis 20. Olemasolevad ja II stsenaariumiga lisanduvad kliendid põhivaldkondades

### ***Stsenaariumi olulisemad mõjud Tartu arengule ning elluviimise peamised tingimused***

Kesklinna arendamine linnakeskusena ning sinna vastavate funktsioonide koondamine tähendab esmajoones Tartu kujundamist traditsioonilise ühetuumalise linnana. Sellega kaasneb **kesklinnast väljapoole jääva linna funktsionaalne vaesustumine**. Ideaalis jääks teiste linnaosade rolliks kas elukoha või (tööstus)tootmise asukoha pakkumine. See on katse pöörata osaliselt tagasi või vähemalt

pidurdada viimase kümnendi arengutrende, kus äärelinnadesse on tekkinud uusi ülelinnalisi kaubandus- ja teeninduskeskusi, vaba aja veetmise võimalusi.

Tarbimisfunktsioonide koondamisega kesklinna **luuakse eeldused elanike liikumisradade ja liikluse veelgi suuremaks koondumiseks kesklinna. Kaasnevat transpordikoormuse tõusu kesklinnas peab leevendama autokasutusega konkurentsivõimeline linnasisene, linnastupõhine ja regionaalne radiaalne ühistranspordivõrgustik.** Kesklinna kui ühistranspordiliikluse sõlme kvaliteedile tuleks kasuks busside kasutajate mugavuse suurendamine. Kesklinna läbivad linna bussiliinid tuleks ühendada ühes asukohas, selliselt et ümberistumiseks ei ole vaja liikuda üksteisest eemal asuvate peatuste vahel. Maaliinide ja linnaliinide terminalide vahel tuleb luua kõige otsem ühenduse jalakäijatele või leida võimalus nende ühendamiseks. Kesklinna kui linnakeskuse toimimiseks mittevajaliku liikluskoormuse vähendamise eelduseks on Tartu ringtee väljaehitamine koos Emajõe ületavate sildadega, samuti linnasisese väikese ringtee rajamine Vaksali tänava pikendusel sadamaraudtee koridoris, kaugemas tulevikus koos Ropka sillaga.

Stsenaariumis taotletavad arengud on suunatud eelkõige **linnaelu funktsioonide ja vastavate asutuste paigutuse ümbermängimisele Tartu linna siseselt.** Stsenaariumi elluviimisel saavutatakse senisest suurem kesklinna külastatavus teiste linnaosade, linnastu ja Lõuna-Eesti elanike seas. Paralleelselt ohustab linnakeskuse funktsioonide tugevdamine kesklinna kui elukoha väärtust. Stsenaariumi elluviimisel tõenäoliselt vähendatakse olemasolevate kesklinlaste senist suurt rahulolu oma elukohaga kesklinnas, muuhulgas suurendades müra ning vähendades turvalisust. Samas ei suurendaks stsenaariumi realiseerimine oluliselt Tartu panust ja tähtsust laiemas regionaalses kontekstis. Stsenaariumis kavandatud arengute tulemusel tugevdatakse Tartut kui kohaliku tähtsusega keskust, Lõuna-Eesti suurimat linna, provintsilinna Euroopa Liidu piirialal.

Kesklinna areng linnakeskusena mõjutab planeeringuala naaberasumeid nii positiivsel kui ka negatiivsel moel. Ühelt poolt tähendab see **liikluskoormuse ja turvalisusriskide kasvu kesklinna perimeetril.** Teiselt poolt tuuakse veelgi rohkem teenuseid, ostlemis- ja vaba aja veetmise võimalusi jalgsikäigu tee kaugusele. Tartu kaugemate linnaosade jaoks tähendab kesklinna areng linnakeskuse funktsioonides elukoha väärtuse kasvu (tugevama keskusega Tartu osana) ning võrdluses I stsenaariumiga nõrgemat konkurentsi elanike pärast.

Kuivõrd põhiküsimus stsenaariumi elluviimisel on tarbimisega seotud funktsioonide linnasiseses ümberjaotamises, siis on stsenaariumi teostatavuse väga oluliseks mõjutajaks **poliitilisel ja halduslikul tasandil tehtavad asukohtaotsused.** Ühelt poolt tähendab see Tartusse juba kavandatud avaliku kasutusega objektide asukohtade ümbervaatomist kesklinna kasuks, kas riigi- või linnavõimude poolt. Teisalt nõuab see äri sektori arengute suunamist äärelinnade asemel kesklinna. Seejuures võivad vajalikuks osutada **planeerimislikud piirangud äärelinnade arendustele – uute vaba-aja ja kaubanduskeskuste, büroo-ehitiste ehitamiseks.**

Stsenaariumi teostatavusele töötavad vastu juba tehtud avaliku sektori asutuste asukohtaotsused, mille järgi kavandatakse potentsiaalselt kesklinna linnakeskuse funktsioone tugevdavate asutuste ehitamist mujale (nt. ERM, uus noortekeskus, linnahall, uus gümnaasium). Kaubanduse edasise arenguvõimalusi kesklinnas nõrgestab järjest uute kaubanduskeskuste ehitamine linnaosadesse ja äärelinnadesse ning **üldise ostujõu ammendumine võrdluses juba ehitatud kaubanduspinnaga.** Ka

tartlased ise eelistavad küsitluste alusel erinevate teenuste puhul nende paiknemist kodu lähedal, see tähendab linnaosades laiali.

Tartlaste elukohaelistuste kontekstis on tegemist püüdega liikuda pärioolu seniste eelistustega (eramajad, linnaosadena Tähtvere, Tammelinn, Ihaste). **Elukoha funktsioonide areng peab stsenaariumi loogika põhjal toimuma valdavalt mujal, et pakkuda kesklinnas tööl käivatele inimestele nende poolt eelistatud elukohti.**

Laiemalt ongi linnakeskuse funktsioonide arengu **piiranguteks elanike keskmiselt madal ostujõud ning linna ja linnastu rahvastikukasvu puudumine.** Rahvastikukasvule Tartu linnas esitab stsenaarium nõudmisi esmajoones seoses vajadusega tagada tarbimisnõudluse kasv nii kaubandusele kui ka arendatavatele avalikele teenustele kesklinnas. Teiseks eelduseks on ostujõu kasvuga seotud tarbimisharjumuste muutumine, mis väärtustaks rohkem vaba aja veetmisega põimitud ostlemist (vs vajalike kaupade muretsemine). Stsenaariumisse sisse kirjutatud töökohtade arvu kasvust poole võiks katta töökohtade linnasisene ümberpaigutumine kesklinna kasuks. See vähendaks vajadust uute töökohtade loomiseks ning selle läbi linna elanike arvu kasvatamiseks.

## III stsenaarium - kesklinna areng üleriigilise ja rahvusvahelise keskusena

Stsenaariumi elluviimise tulemusel kujundatakse Tartu kesklinnas välja **sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast ja kaasaegsest ärikeskusest, city'st**. Selleks arendatakse kesklinna kui ülikooli tuumik-*campus*'t ning ärisektori kontorite, riigiasutuste ja tarkade töökohtade asukohta. Samuti tugevdatakse Tartu kesklinna rahvusvahelise turismi külastuskohana, koos asjakohaste majutusvõimaluste ning meelelahutuslike teenustega. Avalikus linnaruumis seatakse eesmärgiks atraktiivsus ja arhitektuurne kvaliteet.

Ülikoolilinnana asub kesklinna raskuspunkt Toomemäel ja ülikooli peahoone ümbruses. Linnaruumi mõistes on **taotluseks nõ akadeemilise teemapargi ja tervikliku miljöö väljakujundamine**, mis oleks rahvusvaheliselt tuntud ja hinnatud teadlaste tööpaigana muuhulgas ka miljöölistest kaalutlustest lähtuvalt. Meeldiva õppe- ja teadustöö keskkonna kõrval pakuks see teemapark ka puhkevõimalusi linlastele ning huviväärsusi turistidele.

Ajaloolist ülikoolilinna tasakaalustab kaasaegne Tartu *city* Emajõe mõlemal kaldal. Sadama asumis leiavad **koha rahvusvaheliste ettevõtete kontorid ning ülikoolidest ja teistest teadusasutustest välja kasvanud targa majanduse ettevõtted**. Tartu kui targa majanduse rahvusvahelise arenduskeskuse edu aluseks on ettevõtliku ülikooli mudeli kinnistumine, mille füüsiliseks väljenduseks on laienev *Oeconomicum*, kes varustab kohalikku tarka majandust vajalike turundusgurude ja ärijuhtidega. Tartu tähtsus riigivõimu asukohana suureneb. Riigiasutused koondatakse kesklinna ning Ülejõel kujuneb välja terviklik riigiasutuste kvartal.

Selleks, et Tartu kesklinn areneks üleriigilise ja rahvusvahelise keskusena on vajalik sinne linnaruum kasulikuks muuta inimestele, kelle elukoht on kaugemal, ning organisatsioonidele, kelle tegevuspiirkond ulatub kaugelt üle Tartu linna mastaabi. Stsenaariumi alusel kujunev kesklinn oleks praegusest oluliselt multikultuursem ja dünaamilisem. See on **noorte ja rahvusvaheliste inimeste kesklinn**, mis võib elulaadi ja väärtuste poolest märkimisväärselt ümbritsevast Tartust erineda. Kesklinnas eluruumide kavandamisel arvestatakse sellega, et paljud uued tartlased jäävad Tartusse vaid lühiajaliselt, kuni uute väljakutseteni.

Kesklinn ei kannaks üleriigilise ja rahvusvahelise keskuse rolli seejuures üksi, vaid seda täiendavad ülikoolide *campus*'ed Maarjamõisas ja Tähtveres, ERMi kompleks Raadil, Tartu Teaduspargi arengud Ränilinnas. Need suunad on prioriteetsed kesklinnast kvaliteetsete ja keskkonnasõbralike transpordiühenduste (ühistransport, kergliiklusteed) loomisel.

Tartu kesklinna kui üleriigilise ja rahvusvahelise keskuse toimimise eelduseks on rahvusvahelisi ühendusi pakkuva transporditaristu olemasolu ja **transporditerminalide kiire ühendatus kesklinnaga**. Kesklinnas endas arendatakse välja rahvusvahelisi (turismi)marsruute ja Peipsi-Emajõe veetee liiklust teenindav reisijate jõesadam.

## **Linnaelu funktsioonide senine areng kesklinnas ja arenguvajadused**

Tartu kesklinna planeeringuala toimimine üleriigilise ja rahvusvahelise keskusena sõltub suurel määral Tartu Ülikooli arengutest. Tartu kesklinn on parim kõrghariduse õpikoht Eestis (ja Balti riikides) – seda nii õppe kvantiteedil kui ka kvaliteedilt. Ülikooli tuumikkampus asub valdavalt kesklinna planeeringualal ja vanalinnas, osaliselt ulatub Vaksali ja Ülejõe linnaosas ka planeeringualast välja. **Toomemäel ja ülikooli peahoone ümbruses on välja kujunenud unikaalne ajalooline kompleks annab Tartule kui ülikoolilinnale oma näo.** Ülikool on viimasel kahel kümnendil rekonstrueerinud enamuse õppe- ja teadustöök vajalikest hoonetest kesklinnas. Osa hoonetele ei ole kasutatust leitud ning neid soovitakse võõrandada. **Ülikooli unikaalsel ajaloolisel õpikeskkonnal puuduvad lähiümbruses konkurendid.**



Joonis 21. Tartu Ülikooli ajalooline kompleks (Fotod: TÜ ja TÜ Ajaloo muuseumi koduleheküljed, [visittartu.ee](http://visittartu.ee))

Õppehoonete ning ühiselamute vahel liikudes on üliõpilased väga nähtavad Tartu kesklinna linnapildis. Õppe sesoonsusega sünkroonis on ka Tartu kesklinna linnapilt noorem-täidetum või vanem-tühjem.

**Ülikooli õppe- ja teadushoonete paiknemise osas on kesklinnale alternatiiviks Maarjamõisa linnaosa**, mis suudab pakkuda lähedust meditsiinasutustele, juba ehitatud loodus- ja reaalteaduste valdkonna teadus- ja õppeasutustele, ning samuti suuremaid ja odavamaid krunte. Teine Tartus asuv ülikool Eesti Maaülikool on koondanud oma tegevuse Tähtvere linnakusse ning jääb kesklinna elust eemale. Mõlemad arengud **vähendavad kõrghariduse funktsiooni täidetust kesklinnas, kuid nende protsesside ümberpööramine kesklinna kasuks ei ole juba tehtud otsuseid ja investeeringuid arvestades mõistlik**. Küll on asjakohane olemasolevate valdkondade-teaduskondade hoidmine kesklinnas ja füüsiliste arenguvõimaluste säilitamine nende arendamiseks.

Kesklinna ülikoolilinnaku esmaseks arenguvajaduseks on **Vanalinna ja Toomemäe ajaloolise ülikoolimiljöö kaitse ja tugevdamine ning sidumine teiste funktsioonidega (turism, vaba aeg, toitlustus, puhkeala)**. Soovitavaks arengusuunaks on **Toomemäe ja lähiümbruse kasutusest väljalangevate hoonete (Riigikohus, Rahvusarhiiv, ERM) ülikooli kasutusse minemine** (nt. muuhulgas Õigusteaduskonna Vaksali linnaosast kesklinnale lähemale toomine) ning seni alakasutatud hoonete (Vana Anatoomikum, Struve maja, Toomkirik, tennisepaviljon) intensiivsem ja mitmekülgsem kasutus – õppe-, teadus- ja meelelahutusfunktsioonide kombineerimine.

Ülejool on linnaruumiliseks väljakutseks Oeconomicumi terviklik arhitektuuriline väljaarendamine kogu krundi ulatuses eelistatult õppe- ja teadushoonena, mida võib täiendada ülikooliga seotud targa majanduse ettevõtlus. Kesklinna seisukohast on tervitatav planeeringuala piiril asuva ülikooli spordihoone kavandatav väljaarendamine kehakultuuriteaduskonna kompleksiks. Oluline on sealsete hoone(te) arhitektuurilise taseme tõstmine ning sidumine Emajõe kaldapromenaadiga. Riimäel on ülikool välja arendamas loodusteaduste kvartalit (ühenduses meelelahutuse ja huvihariduse funktsiooniga) Riia ja Vanemuise tänava vahel. Vanemuise pargi ajalugu botaanikaiaia esmase asukohana on heaks lähtekohaks pargi arendamisel loodusmuuseumi osana ja/või kirjandusmuuseumi jätkuna, samas puhkefunktsiooni säilitamise-parandamisega. Uue füüsikahoone valmimisel Maarjamõisas langeb ülikooli kasutusest välja Tähe tänava füüsikahoone, mis tuleb kohandada uuteks avalikeks funktsioonideks. Lähedus Lille maja noortekeskuse, rajatava uue loodusmaja ning loomemajanduskeskusega toetab hariduse funktsiooni säilitamist (erakooli laiendus, huviharidus, noorsootöö, vajadusel ka munitsipaalüldharidus). Muuhulgas on linnaruumi terviklikkuse seisukohast vajalik hoone rekonstrueerimine ning avamine uue loodusmaja juurde rajatavale pargile.

**Ärikeskuse rolli suudab Tartu kesklinn hetkel täita regionaalsel Lõuna-Eesti tasemel**. Üleriigilise ja rahvusvahelise haardega bürood on Tartu kesklinna eelistanud üksikutel juhtudel ning valdavalt on tegemist väikeste ettevõtetega nii käibe kui ka töötajate arvu poolest. Arengut takistab Tartu roll rahvusvahelises ja üleriigilises tööjaotuses, mis tuleneb linna suurusest ja kesisest transpordiühendusest suuremate keskustega. Tartu ei suuda konkureerida Tallinnaga büroode asukohavaliku osas ei rahvusvaheliste ega ka üleriigilise turuga rahvuslike ettevõtete peakontorite asukohana Eestis. Erasektori nõudlus büroopindadele on Tartus küllalt nõrk. Olemasolevate büroo- ja

haldushoonete ning arenduste juures on kohalikuks piiravaks teguriks kesklinnas kesised parkimisvõimalused klientidele ja töötajatele.

Tartu kesklinnas asub mitu riigi keskvõimu olulist asutust - Riigikohus, HTM ja PRIA, mis mittepealinna kohta on märkimisväärne saavutus. Võrdluses Tallinnaga on riigiasutuste kohalolek Tartus siiski tagasihoidlik. Lisaks asuvad ligi pooled riigiasutuste töökohtadest Tartus väljaspool kesklinna planeeringuala. **Riigiasutused asuvad sageli rendipindadel**, seda nii kesklinnas kui ka mujal (HTM, PRIA, Töötukassa, Politsei), **mis muudab need asukoha mõttes suhteliselt liikuvaks**. Kesklinna arengu seisukohalt tähendab see nii võimalust kui ka ohtu. Viimased arengud on olnud kesklinna kui riigiasutuste koondumiskoha seisukohast negatiivsed. Maa madalam hind ja paremad parkimistingimused on põhjusteks, miks näiteks Rahvusarhiiv liigub seniseid arenguid (sh kehtestatud detailplaneering) arvestades kõige tõenäolisemalt kesklinnast välja.

**Valdav osa Tartu majutusasutustest ja voodikohtadest paikneb kesklinnas, siin on ka linna suurimad ja parimad hotellid.** Hotellide voodikohtade arv saab kasvada koos nõudluse kasvuga – hetkeseisuga on hotellide täituvus suhteliselt madal (nt. võrdluses Tallinna majutusasutustega) ning nõudlus uute hotellikohtade järele on nõrk.

Turismisihtkohana suudab Tartu pakkuda liialt vähe vaatamisväärsusi selleks, et suurem osa turistidest kavandaks Tartus rohkem kui pool päeva. **Olulisim turiste Tartusse (ööbima) toov tegur on korraldatavad üritused**, mille osas Tartul lähimate suuremate linnade suhtes konkurentsieelised puuduvad. Eelkõige on probleemiks kesine asend ja transpordiühendused, aga ka linna väike mastaap ja sellega seonduv hotellikohtade väike arv suuremate ürituste korraldamiseks. Turismi hooajalisuse vähendamise seisukohast on vajalik majutusasutuste juures pakutavate turismiteenuste mitmekesistamine.

Turistidele ja muudele külalistele suunatud kaubandus on nõrgalt väljaarenenud, konkurentsisis suurte kaubanduskeskustega taandarenenud. **Vanalinnas puuduvad atraktiivsed butiikide ja väikekauplustega äritänavad.** Vanalinnas on autoturistide jaoks probleemiks ka hotellide parkimiskohtade nappus-puudus.

Tartu potentsiaaliks vaatamisväärsusena on Toomemäe ja ajaloolise vanalinna ülikooli ümber säilinud kompleks, aga ka kesklinna lähedased puitelamurajoonid. Suhteliselt hea taristu on välja kujunenud ja kujunemas pereturismi mahtude kasvatamiseks - paketid olemasolevate (Ahhaa, Aura, Ülikooli muuseumid, Tartut ümbritsevad vaatamisväärsused) ja rajatavate (uus ERM Raadil) asutuste baasil. Arenguruumi on Tartu kui suuremate kultuuri ja vaba aja ürituste ning konverentside korraldamise koha tugevdamisel, mis eeldab vähem füüsilise taristu arendamist, rohkem korraldusliku võimekuse edendamist ja rahvusvahelise kättesaadavuse paranemist.

Mõlema potentsiaali realiseerimist takistavad **Tartu vähene tuntus välisriikides ning probleemid linnamiljões** – parkide, haljasalade ja promenaadide üldiselt kesine arhitektuuriline väärtus (füüsiline vananemine, ideedepuudus ja odavad lahendused rekonstrueerimisel), auklik ja süsteemitu kaasaegane kesklinn, uue ja vana kesklinna halb ühendatus.

Tartu kesklinna **avalik linnaruum ei ole ajaloolistest ja looduslikest eeldustest hoolimata ühe Põhja-Euroopa ülikoolilinna tasemel.** Teostatud renoveerimis- ja rekonstrueerimistöodel on sageli eelistatud ökonoomsust kvaliteedile. Vanalinna kui jalutustsooni kvaliteet on ebaühtlane ja

mitteterviklik. Rakendatud disainilahendused, sh tänavakate, pakuvad eklektilist tulemust. Suurem osa vanalinna tänavatest on nõukogude-aegse asfaldiga. Lisaks Raekoja platsile on klomp- või munakivisillutis säilitatud või rajatud üksikutel juhtudel. Kesksed jalakäijate tänavad on rekonstrueeritud erinevaid lahendusi ja materjale kasutades. Tänavavalgustiteks on vanalinnas valdavalt ajaloolisi laternaid matkivad koopiaid, kuid Toomemäel domineerivad 1980-90-ndate aastate disainiga valgustid. Toomemäe trepid on enamuses amortiseerunud.

Kesklinna promenaadid, pargid ja väljakud ei moodusta tervikut. Kaldapromenaadi on seni arendatud väga ebaühtlaselt, eelistatud on odavaid lahendusi ning kõrged kaldarinnatised ei toeta Emajõe ja linlaste kokkutoomist. Mitme varasema ehitise ja rajatisega (nt. Zeppelin keskus, Tigutorni parkimismaja, Väike-Turu tänav) on muudetud raskemaks kesklinniku linnaruumi ning sealhulgas Emajõe kaldapromenaadi väljakujundamine. Palju on lihtsalt rohtunud ja võsastunud tühje või varemetega krunte. Turistide silmis jääb Tartu kesklinn miljööväärtuselt Tallinna kesklinnast oluliselt nõrgemaks. Uuhoonestusega kesklinnas, eriti Sadama asumis, on välja kujunenud äärelinliku iseloomuga ebasõbralik linnaruum.



**Joonis 22. Muljeid Sadama asumi linnaruumist – punased mittesõbralikud ja kollased sõbralikud ruumid (Allikas: Töörühma Strelka ettekanne Läänemere Linnade Liidu linnaplaneerimise komisjoni seminaril Tartus, 18-21.09.2011)**

**Tartu rahvusvaheline kättesaadavus transpordiga on ebarahuldav** – Tartul on otselennuühendus ühe välisriigi linnaga ning puudub rahvusvaheline rongiühendus. Ida- ja lõunanaabritega ühendavad Tartut bussiliinid.



## **Ruumilise arengu üldsuunad**

Kesklinnas kujundatakse välja **suhteliselt kõrgem ja tihedam hoonestus**, sealhulgas antakse võimalus mõne üle 10-korruselise kõrghoone rajamiseks Sadama ja Ülejõe asumites. Suurem osa praegustest haljasaladest siiski säilitatakse ja disainitakse parkideks. **Parkide lahustükke ja vähemväärtuslikke osasid lubatakse ka hoonestada** (Oeconomicumi lähedus, osaliselt Holmi kvartal). Valguse lisamiseks parkidesse harvendatakse kõrghaljastust, vähendatakse puude kõrgusi ja suurendatakse liigilist mitmekesisust (nt viljapuude kasutamine). Parkidesse lisatakse nende aktiivset kasutust võimaldavat inventari nii lastele kui täiskasvanutele.

Toomemäe, Vanalinna ja Emajõe promenaade arendatakse ühtse - *Otium reficit vires* – tervikuna **linna elanike paljufunktsioonilise puhkealana ning turismiattraksioonina**, sh rajatakse Toomemäele uued esinduslikud trepid ja rinnatised, Emajõe jõeväljak Kaarsilla ja Võidu silla vahel, trepistik vasakkaldale.

**Uushoonestamisel eelisarendatakse äri-, büroo- ja administratiivfunktsiooni** (vähemalt 30% uusarendustest) – riigi- ja regionaalhaldusasutused koondatakse kesklinna (lisaks Narva mnt-Raatus kvartalile ka Sadama asumisse). Riigikohtu uus hoone rajatakse kesklinna linnaruumi väärtustava maamärgina (nt. Vanemuise mäele). Tartu Ülikooli ja Tartu Teaduspargiga seotud arenguid ettevõtluses suunatakse teadlike poliitikatega kesklinna. Tarkade töökohtadega kontorite suuremad arendused jäävad Sadama ja Ülejõe asumisse, väiksemad Vanalinna, Uueturu ja Riimäe asumitesse.

Tugevdatakse ajaloolist vanalinna kui vaba aja veetmise ja pidutsemiskohta. Emajõel, Emajõe kallastel ja Toomemäel on esinduslikud välikohvikud ja restoranid. Sadama ja Ülejõe arenduste osana rajatakse Emajõe ja parkidesse avanevaid restorane, kohvikuid ja baare. Majutuskohtade arv Tartu kesklinnas kahekordistub.

Kesklinna kaubanduse konkurentsivõime tõstmiseks **määratakse väikekaupluste (sh butiigid) tänavad vanalinnas** ning suurendatakse nende konkurentsivõimet linnaruumi parandavate vahenditega (tänavasoojendus, varikatused jms). Holmi kvartali hoonestamisega domineerivalt ärifunktsioonis kujundatakse uue äritänavana välja Raatus jalakäijate tänav Kaarsilla ja Narva maantee vahelisel lõigul.

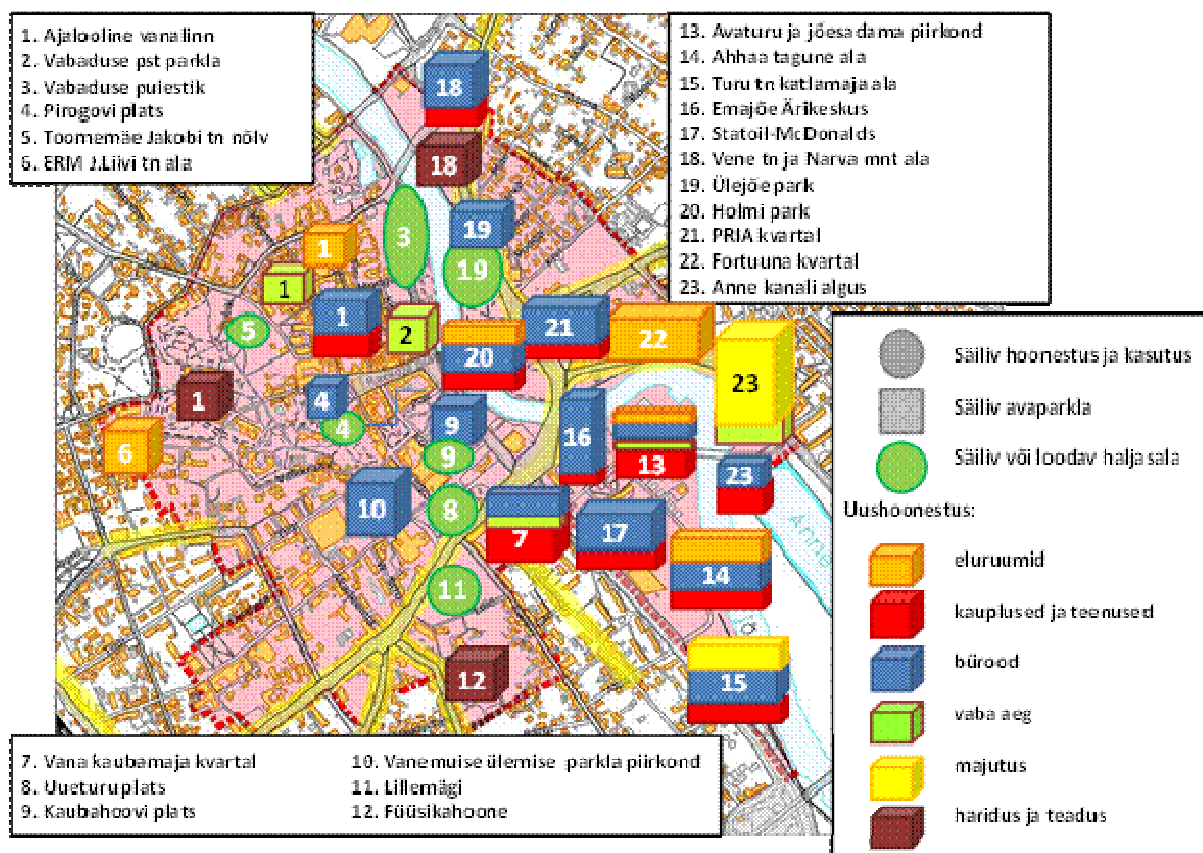
Liikluse rahustamiseks **vanalinnas** ja transiitliikluse takistamiseks **kehtestatakse ja ehitakse ühtne tänavaruum jalakäijatele, jalgratturitele ja autodele**. Esindusliku hoonestusega seotud kaldapromenaadi rajamiseks muudetakse Sadama asumi liikluskorraldust. Emajõe kaldal kulgeva sõidutänav likvideeritakse (sh Zeppelini keskuse tagune algus) ja asendatakse Turu tänav Emajõe poole suunduvate tänavate üles-alla liiklusega. Suured avaparklad likvideeritakse ja asendatakse suletud parklatega (parkimismajad, sh hoone- ja väljakualused parkimiskorruused).

Uued eluruumid on valdavalt suunatud noortele, liikuvatele ja rahvusvahelistele inimestele, kes pere loomisel võivad edasi liikuda – paremal juhul Tartu linnastus piirides, halvemal juhul kuhugi mujale.

## Stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel

**Vanalinna asumis** taashoonestatakse ajaloolise vanalinna (1) tänavafontides olulisemad tühimikud segafunktsiooniga kuni 5-korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele ja muinsuskaitse eritingimustele. Hoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele suunatud teenuste osutajatele. Kujundatakse välja vanalinna äritänavad, milleks osa olemasolevate hoonete esimesel korrusel asuvad ja muuks otstarbeks kasutatavad ruumid (nt kõrtsid ja pidutsemiskohad) muudetakse kauplusteks - Rüütli tänaval, Küütri tänaval, Lossi tänaval, Ülikooli tänaval, Vallikraavi tänaval, Munga tänaval. Rüütli tänava äärne nn Karu plats hoonestatakse mitmefunktsioonilise hoonega. Samuti hoonestatakse krundi naabruses asuv parkla 4-korruselise büroo- ja eluhoonega, mille järel taastatakse terviklik kvartal. Ajaloolises vanalinnas asuvad ja ülikooli õppetööks mittesobivad hooned muudetakse eluhooneteks (nt. endised aadlihooned Laial tänaval) või siis luuakse neis tingimusi kultuuri ja vaba aja asutuste tegutsemiseks (nt. teatrid, muuseumid ja kunstisaalid ülikooli kehakultuuriteaduskonna hoonetes).

Jalakäijate liikumisvõimaluste ja turvalisuse tõstmiseks rekonstrueeritakse ajaloolise vanalinna tänavatevõrk Vabaduse puiestee ning Poe, Vallikraavi, Jakobi ja Laia tänavatega piirneval alal (loetletud tänavad välja arvatud, kuid nt. Ülikooli tänav alates Vallikraavi tänavast kaasa arvatud) selliselt, et oleks võimalik kehtestada ühtne tänavaruum jalgsi, jalgrattaga ning autoga liiklejatele.



Joonis 23. III stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel

*Vabaduse puistee ja Magistri tänava vahelisele alale (2)* praeguse avaparkla asukohas kavandatakse vaba aja funktsioonis väiksema külastatavusega hoonet (nt. Tartu Kunstimuuseumi koondamiseks ühtsesse kompleksi), mille osaks on parkimiskorrus. Säilitatakse *Vabaduse puistik (3)*, *Pirogovi plats (4)* ning *Toomemäe nõlv Jakobi tänaval Munga – Lai tänavate lõigus (5)*. Pirogovi platsi serva Lossi tänava äärde (Lossi 22) lubatakse ehitada säilinud vundamendi mahus 5-korruseline büroo- ja kaubanduspindadega maja. Toomemägi rekonstrueeritakse tervikuna. Uuendatakse kõnniteed ja trepid, sealhulgas rajatakse esindustrepistik Pirogovi platsilt Tähetornini. Pargi haljastus muudetakse kvaliteetsemaks ja mitmekesisemaks, rajatakse vabaõhu üritusteks sobivaid alasid, taristu esinduslike linnavaatega välikohvikute tegutsemiseks. Vabaduse puistik ja selle kaldapromenaad rekonstrueeritakse, sh uuendatakse haljastust.

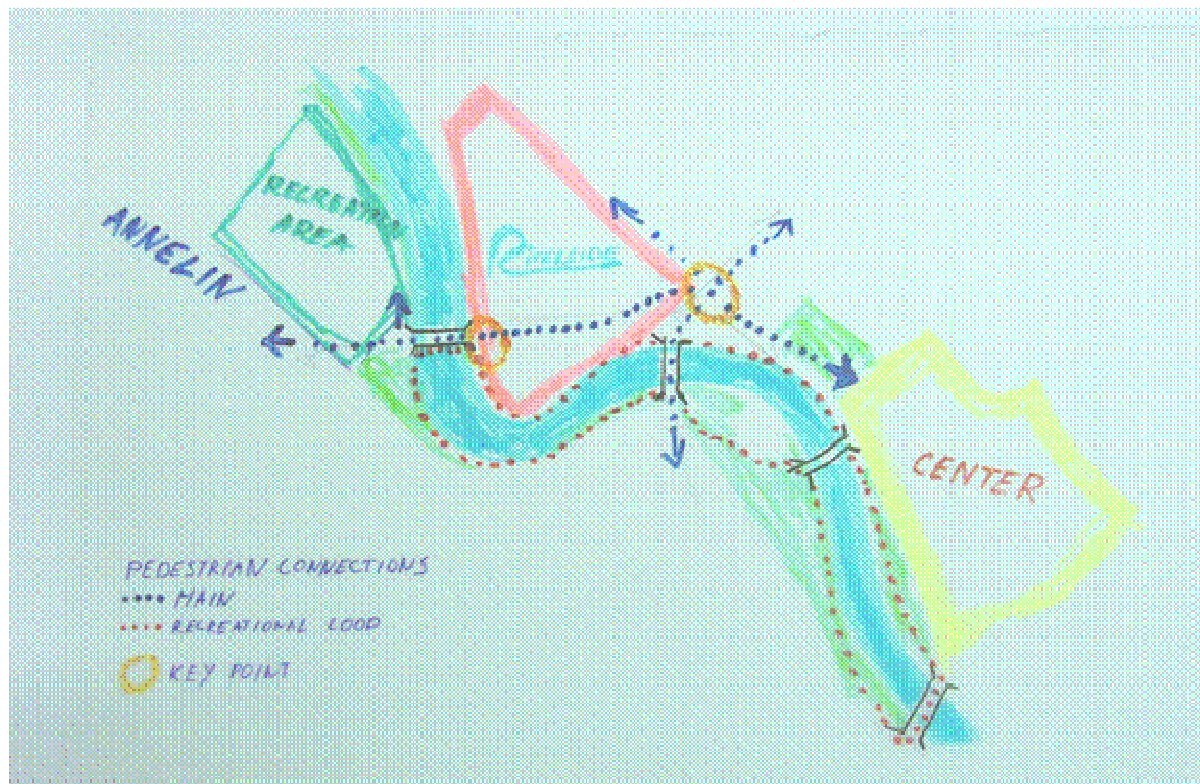
**Toometaguse asumis** paikneval *ERM uue peahoone endisel krundil J.Liivi tänaval (6)* säilitatakse olemasolevad miljööväärtselikud hooned ning tihendatakse ala hoonestust kahe 4-korruselise eluhoonega. Endises asukohas Vallikraavi nõlval taastatakse vallivahi maja.

**Uueturu asumis** on olulisemaks arenduseks *vana kaubamaja kvartali (7)* väljaarendamine kuni 7-korruselise multifunktsionaalse teeninduse, kaubanduse ja vaba aja keskusena. Keskuse osaks on parkimismaja. Aleksandri tänava algus keskuse kõrval rekonstrueeritakse kuni Soola tänavani jalakäijate tänavana.

*Uueturu platsi (8)* haljasala säilitatakse, suurendatakse selle esinduslikkust. *Kaubahoovi plats (9)* muudetakse osaliselt haljastatud linnaväljakuks, mille all on kogu platsi ulatuses 1-korruselise parkimismaja, mille oluliseks ülesandeks on suurendada vanalinna asutuste paremat kättesaadavust autokasutajate jaoks. Platsi Vabaduse puistee poolne külg hoonestatakse valdavalt büroofunktsioonis 5-korruseliste hoonetega.

**Riiamäe asumis** arendatakse *Vanemuise ülemise parkla ja selle lähiümbruse (10)* ala Vanemuise ja Kitsa tänava vahel büroode asukohana kuni 6-korruselistes hoonetes. Vanemuise ülemise parkla asukohas luuakse võimalused Riigikohtu uue hoone rajamiseks. *Lillemägi (11)* säilib haljasalana. *Füüsikahoonet (12)* laiendatakse väikses mahus uue loodusmaja suunal, et avada hoone loodavale pargialale. Selle üldine funktsionaalne kasutus haridusasutuste asukohana jääb sarnaseks praegusega - ülikooliõpe asendub erinevate üld- ja huviharidusteenustega. Mujal asumis (nt. Ülikooli tänaval ning Pepleri ja Riia tänava nurgal) antakse võimalus kruntide taashoonestamiseks segafunktsioonis 5-6 korruseliste hoonetega. Kino Ekraan asemele rajatakse KVÜÕA ühiselamu.

**Sadama asumis** kujundatakse *avaturu ja jõesadama piirkonna (13)* linnaruum suuremates mahtudes täielikult ümber. Turu jalakäijate silla jätkuna rajatakse esinduslik väljak. Avaturg praegusel kujul likvideeritakse. Selle asemel luuakse hooajalise ja teisaldatava mööbliga kauplemistingimused rajatava Turusilla väljakul, Turuhoone juures, Raekoja platsil ning Emajõe kallastel. Alal paiknevad hooned ja rajatised lammutatakse ning asendatakse tervikliku 6-8 korruselise multifunktsionaalse hoonestuga, mis avaneb Emajõe kaldapromenaadile ning Turu jalakäijate silla otsa rajatavale väljakule.



Joonis 24. Ideid kesklinna struktuuri arendamiseks (Allikas: Töörühma Strelka ettekanne Läänemere Linnade Liidu linnaplaneerimise komisjoni seminaril Tartus, 18-21.09.2011)

*Ahhaa keskuse tagune ala (14)* Kaluri tänava ja Emajõe vahel kuni Zeppelini keskuseni arendatakse tervikliku segafunktsioonis kuni 6-korruselise hoonestusena, mis avaneb Emajõe promenaadile ning Kaluri promenaadile. Hoonestus kavandatakse suurim osakaal (targa majanduse) büroodele, kuid samuti olulises mahus eluruume (sh katusekorterid). Emajõe promenaadi ja Kaluri jalakäijate tänava äärsete hoonete alumistel korrustel on avaliku kasutusega teenused ja kauplused. Väike-Turu tänav alates Turu tänavast kuni Sadama tänavani likvideeritakse. Juurdepääs tagatakse Zeppelini keskuse ja Aura veekeskuse vahelise ala liikluskorralduse muutmisega.

Zeppelini keskuse ja Sõpruse silla vahelisele *Turu tänava katlamaja alale (15)* Emajõe ääres ehitatakse Zeppelini keskust arhitektuuriliselt lõimiv multifunktsionaalse kasutusega kuni 8-korruselise hoonestuse, mille osaks on suurem majutusasutus. Olemasolevad tööstushooned ja -rajatised likvideeritakse. *Emajõe Ärikeskuse kompleksi (16)* edasiarendusena rajatakse kuni 9-korruselise büroo- ja kauplusehoone. *Statoili-McDonalds'i kvartal (17)* hoonestatakse perimeetriselt 6-korruseliste büroohoonetega, mille esimesel korrusel on söögikohad, teenindusasutused ja kauplused. Aura veekeskust laiendatakse suurema juurdeehitise.

Asumi piires rajatakse Võidu sillast Sõpruse sillani esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

**Ülejõe asumis** on linnaruumi muudatuste keskseks taotluseks Emajõe parem- ja vasakkalda sidususe suurendamine, kesklinniku linnaruumi viimine Emajõe vasakkaldale.

Vabaduse silla läheduses *Vene tänava ja Narva maantee vahelisel alal (18)* arendatakse Oeconomicumi krunt lõpuni välja perimetraalseks kvartaliks (sh Narva mnt äärne hoonefront), kus lisaks kõrgharidusfunktsioonile nähakse ette ruume ka targa majanduse büroode tarvis. Hoonestatakse ka Oeconomicumist põhjasuunda jääv ringteega piirnev ala. Sinna ehitatakse linnaruumilise aktsendina kõrgem, segafunktsioonis 7-korruseline hoone. Seoses Pika tänava läbimurde rajamisega Narva maanteele Narva mnt 89 ühiselamu lammutatakse.

*Ülejõe pargis (19)* hoonestatakse servaalasid – nt. Oeconomicumi kõrval asuv krunt, Raatuse tänava ja Narva maantee nurk – elu- ja büroohonetega. Muus osas Ülejõe pargi haljastus säilitatakse. *Holmi park (20)* hoonestatakse poolperimetraalselt kuni 6-korruseliste hoonetega – Raatuse tänava ning Narva maantee äärne. Hoonete esimestel korrustel on kauplused ja elanikele suunatud teenused, ülemistel korrustel Raatuse tänava ääres eluruumid, Narva maantee ääres bürood ja teenuseid pakkuvad asutused. Atlantise ja Võidu silla vahele rajatakse Emajõeni trepistikuna madalduv esinduslik puhkeala.



**Joonis 25. Ettepanek linnaruumi arendamiseks Ülejõel ja Vanalinnas (Allikas: Töörühma Laika ettekanne Läänemere Linnade Liidu linnaplaneerimise komisjoni seminaril Tartus, 18-21.09.2011)**

Narva maantee, Raatuse ja Põik tänava vaheline nn *PRIA kvartal (21)* hoonestatakse kuni 6-korruselisena, valdavalt büroohonetega. Kvartali Raatuse tänava poolsel küljel nähakse esimesel

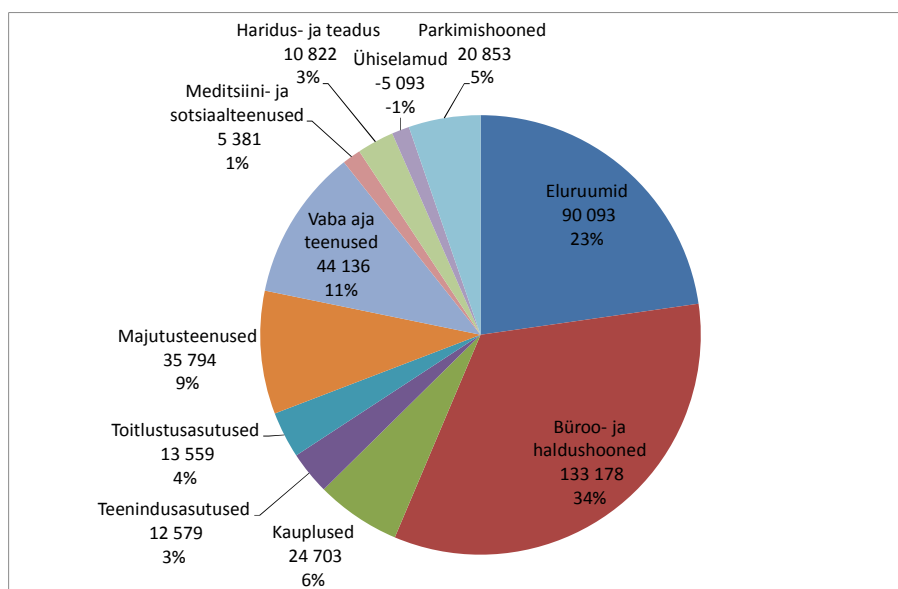
korrusel ette ka kaubanduse ja toitlustuse funktsiooniga pindasid. Siia koondatakse riigi regionaalhaldus- ja rakendusasutusi. Fortuuna tänava alguse ja Emajõe vaheline parkimisplats Võidu silla läheduses hoonestatakse 9-korruselise multifunktsionaalse hoonega. *Fortuuna kvartal (22)* Põik ja Pika tänava vahel arendatakse välja arvestades kehtivat detailplaneeringut erinevaid funktsioone (bürood, kauplused, teenindusasutused) kombineeriva elamispiirkonnana (eluruumide osakaal madalam kui I ja II stsenaariumi korral - 50%).

Turusilla läheduses Emajõe vasakkaldal *Anne kanali alguse piirkonnas (23)* hoonestatakse sillast lõunasse jääv Anne kanali otsakrunt 6-korruseline büroo- ja eluhoone, mille alumisel korrusel on toitlustus. Sellest põhjasuunda jäävale krundile ehitatakse vastavalt eelnevatele kavatsustele 13-korruselise majutuse ja vaba aja funktsioonis hoone.

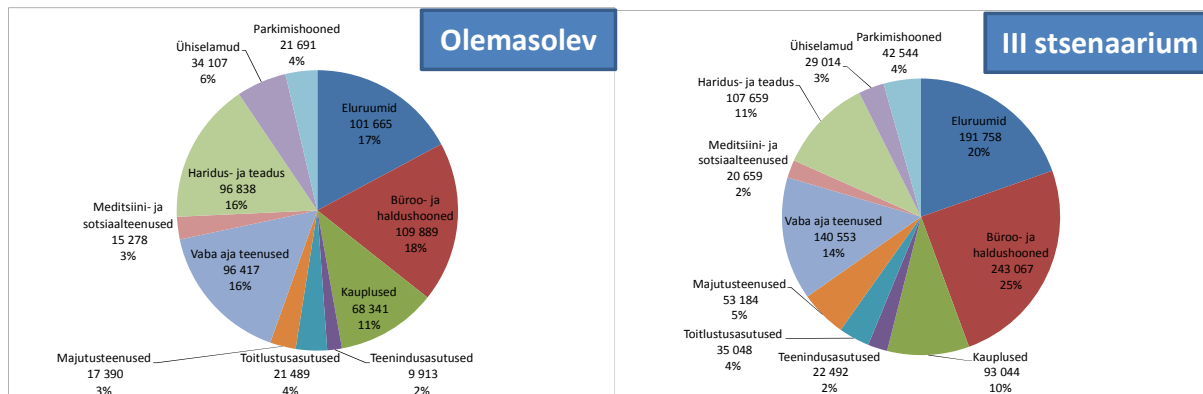
### **Stsenaariumi elluviimisel kaasnevad muudatused kesklinna hoonestuse mahtudes ja inimaktiivsuses**

Stsenaariumi alusel lisandub kesklinna planeeringualale 386 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda ning kokku oleks planeeringualal stsenaariumi realiseerumisel 979 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda. Kasuliku pinna kasv oleks 65%. Uuest hoonestusest moodustaksid, büroo- ja haldushooned 25% (kasv 121%), eluruumid 20% (kasv 89%), vaba aja asutused 14% (kasv 46%), haridus- ja teadusasutused 11% (kasv 11%), kauplused 10% (kasv 36%) ning majutusasutused 5% (kasv 206%).

Hoonestuse kasuliku pinna mahu lisandumise alusel on stsenaarium teiste stsenaariumitega võrreldes 2. kohal, jäädes alla üksnes V stsenaariumile.

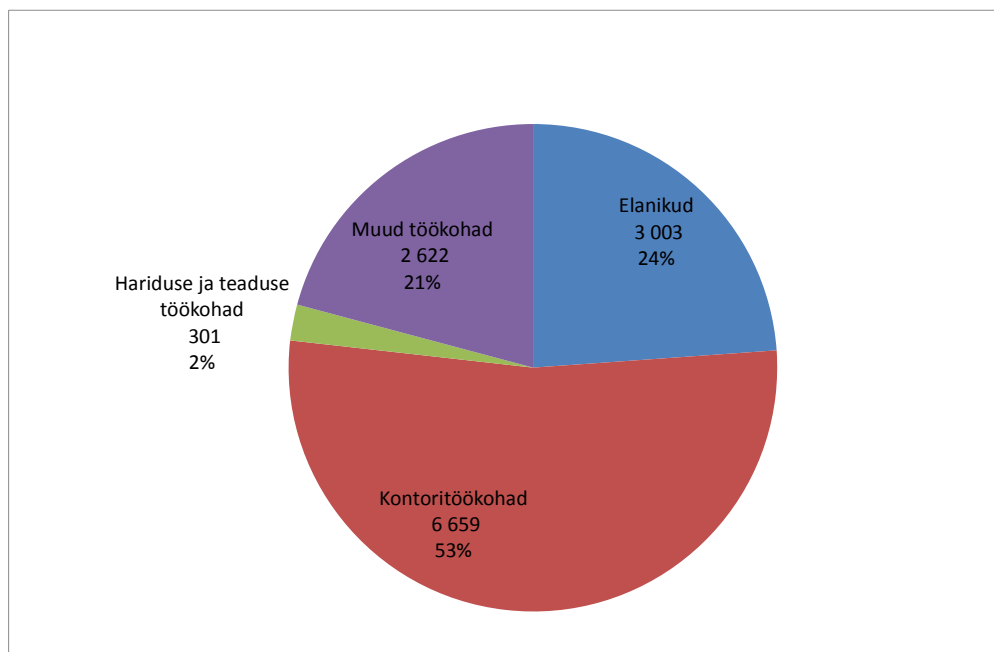


Joonis 26. III stsenaariumiga rajatav kasulik pind

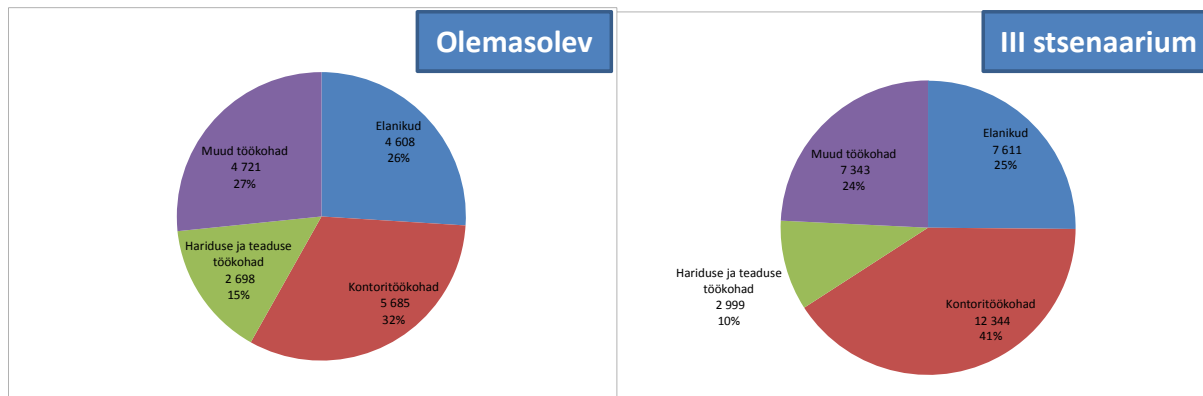


Joonis 27. Olemasolev ja III stsenaariumi tulemusel välja kujuneva hoonestuse kasulik pind

Stsenaariumi tulemusel lisanduks kesklinna planeeringualale 3 tuhat elanikku ning 9,6 tuhat töökohta. Stsenaariumite võrdluses on see elanike ja töökohtade osas 2. tulemus. Elanike arv kasvaks 65% võrra ning töökohtade arv 73%.

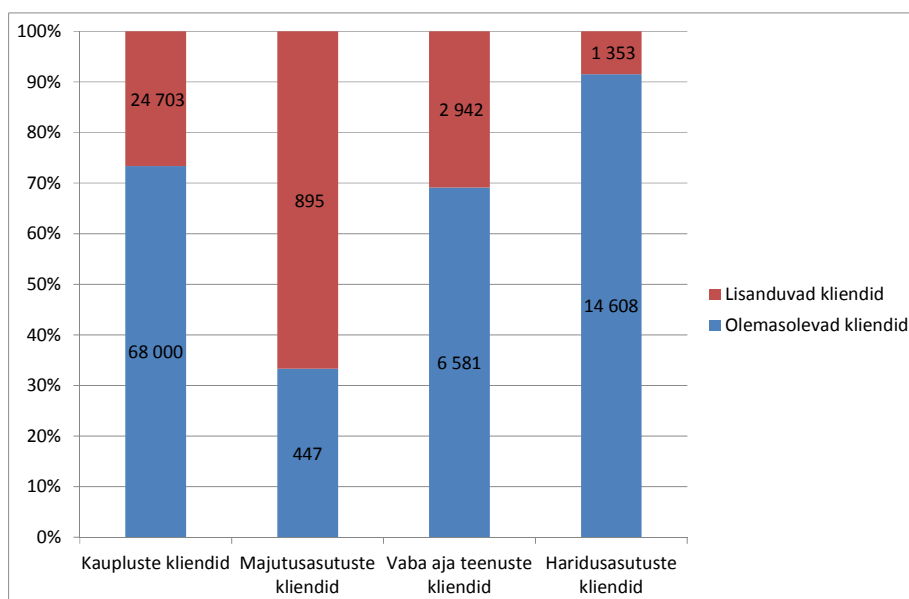


Joonis 28. III stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad



Joonis 29. III stsenaariumi tulemusel välja kujuneva kesklinna elanikud ja töökohad

Olulisemate kliendirühmade seas suureneks proportsionaalselt kõige enam majutusasutuste klientide arv (200%), absoluutväärtuses kaupluste klientide arv (25 tuhat ehk 36%).



Joonis 30. Olemaolevad ja III stsenaariumiga lisanduvad kliendid põhivaldkondades

### **Stsenaariumi olulisemad mõjud Tartu arengule ning elluviimise peamised tingimused**

Stsenaarium on olemuselt **olemasoleva linnaruumi tasakaalu ja Tartu linna sotsiaal-majanduslikku olemust muitev**. Tartu uus-city väljakujunemine Sadama ja Ülejõe asumites väärtustab Tartu linnakeskkonda. **Vanalinna ja uue kesklinna kvaliteetne ühendus loob linnaruumilised eeldused Tartu kui loomingulise linna - ideede ja tegude kasvukeskuse esiletõusuks.**



Tulemuseks peaks olema areng, mis **võimaldab Tartul paremini täita teise linna rolli Eestis ning panustada Läänemere regiooni arengusse**. Selliselt arenev Tartu suudab elu- ja töökohana senisest paremini konkureerida Tallinna linnastuga (nt. ülikoolilõpetajate pärast) ning kaugemas tulevikus ka Põhjamaade regioonikeskustega. Stsenaariumisse sisse kirjutatud elanike ja töökohtade arvu kasv ning majanduse rahvusvahelisustumine suurendab nõudlust rahvusvaheliste lennu- ja raudteeühenduste järele, mis on samaaegselt ka stsenaariumi elluviimise võtmetingimuseks.

Paralleelselt **tugevneb surve senisele rahulikule tartulikule elulaadile kesklinnas** ja selle ümberkaudsetes linnaosades. Muutub ka Tartu imago, see kuidas Tartut mõistetakse linlaste ja teiste poolt. Seniste liikumisharjumuste säilumisel halveneks liiklusolukord kesklinnas ja kogu Tartus lisanduvate elanike ja töökohtade tõttu stsenaariumi realiseerimisel märkimisväärselt. Stsenaariumi elluviimisega eeldatavalt kaasnev transpordikoormuse kasv ja parkimisvõimaluste vähenemine, mis juba praegu on kesklinlastele üheks suurimaks rahulolematuse allikaks, vähendatakse olemasolevate kesklinlaste senist rahulolu oma elukohaga kesklinnas. Seega on stsenaariumi edukaks elluviimiseks vajalik saavutada ka elanike liikumisharjumuste muutus – jalgsi, jalgrattaga ja ühistranspordiga liikumise osakaalu tõus.

Stsenaarium on **kooskõlas senises linna praktilises ruumipoliitikas eeldatuna võetud Suur-Tartu arengukontseptsiooniga**, millega hajutatakse traditsioonilisi kesklinlikke funktsioone (vaba aeg, ärikontorid, riigiasutused, kaubandus, ülikoolid) erinevatesse asukohtadesse ning kavandatakse linna piirides ulatuslikke elamuallasid.

Stsenaariumi edukas elluviimine **toetab ka arenguid mujal Tartu linnastus** – tagab parema nõudluse rahvusvahelistele transpordiühendustele, annab majandusliku põhjenduse ülikoolilinnakute laienemiseks, toetab Tartu Teaduspargi kompleksi ja tööstusparkide väljaarendamist. Stsenaariumis sisalduv tulevikualdkondade töökohtade oluline suurenemine kesklinna planeeringualal tekitab nõudluse elamuallade arendamiseks Tartus ning eriti olulisena kesklinna planeeringuala lähedal – Supilinnas, Riimäel, Rebase tänava piirkonnas. Stsenaariumi loogika järgi peaks senisest palju enam kesklinnas töötajaid valima oma elukohaks samuti kesklinna ning stsenaariumis välja pakutud eluruumide maht selliseid võimalusi pakub. Ka vaba aja veetmise võimaluste ja kaubanduse liikumine osaliselt äärelinnadesse, ülikoolide areng lisaks kesklinnale ka mujal linnas pigem toetavad stsenaariumi elluviimist.

Kesklinna areng rahvusvahelise keskusena ühelt poolt lisab väärtust planeeringuala naaber asumitele, kuid teiselt poolt survestab neid pikemas perspektiivis samuti muutuma koos kesklinna edasise laienemisega. Stsenaariumis kavandatud põhimõttelised muudatused kesklinnas, uus-city kujunemine, **loob aluse surveks kesklinna planeeringualal esialgu säiluva madalakvaliteedilise hoonestuse (hrustovkad, üksikud väiksemad hooned, mis ei moodusta kaitsmist väärt tervikut) asendamiseks kaugemas tulevikus**. Tartu kaugemate eramajade ja kortermajade rajoonidele jaoks tähendab kesklinna areng uusi töötajaid koondava rahvusvahelise keskusena kinnisvara väärtuse kasvu.

Stsenaariumis sisalduvad arengud kesklinna planeeringualal **eeldavad 15-20 tuhandelise elanike arvu kasvu Tartu linnas**. Selline elanike arvu kasv on seniste rahvastikutrendide taustal, kus kasv puudub, väga suur väljakutse linna arendustegevusele. Kesklinna kavandatud eluruumide lisandumine moodustaks sellest vajalikust kasvust vaid viiendiku. Valdav osa eeldatud elanike arvu kasvust

tuleneb stsenaariumis kavandatud ligi 7 tuhande uue targa majanduse kontoritöökoha loomisest kesklinnas. Nende töökohtade täitmine praeguste Tartu elanike suuremahulise ümberkvalifitseerumise tulemusel ei ole realistlik lahendus.

Põhimõtteliseks lahenduseks, mis võimaldab viia stsenaariumi ellu ning samaaegselt muuta seniseid rahvastikutrende, on **edukus targa majanduse ja rahvusvahelise äri töökohtade loomisel**. Koos töökohtadega luuakse võimalusi järjest suurema hulga ülikoolide lõpetajate jäämiseks peale õpinguid Tartusse elama, samuti rahvusvaheliseks sisserändeks ning tagasirändeks Tallinna linnastust. Lisanduvate teenindustöökohtade täitmine linna arenedes on mõnevõrra lihtsam. Siin saab põhiliseks rände lähtekohaks olla Lõuna-Eesti tagamaa, kust juba praegu asub Tartu linnastusse igal aastal elama tuhat inimest. Ka üldisemalt prognoositakse Eestis jätkuvat töökohtade koondumist suurematesse linnadesse, millest Tartu eeldatavalt võidak.

Stsenaariumi teostamise võtmeteguriks on see, kui võrd suudetakse kõrgkoolide lõpetajaid kaasata linna sotsiaal-majanduslikku arengusse, pakkuda neile konkurentsivõimelist tööd ja töökeskkonda. Nagu mitmed uuringud on näidanud, on **teadmistepõhise ettevõtluse arengu kõige esmasemaks teguriks piisaval hulgal kvalifitseeritud spetsialistide olemasolu ja pidev juurdekasv**. Tartu kõrgkoolide ja eelkõige Tartu Ülikooli konkurentsivõime aluseks parimate gümnaasiumilõpetajate Tartusse toomiseks on tugevus teadusülikoolina ning hea maine. See võimaldab noorte arvu vähenemise taustal Eestis hoida ülikoolis hariduse omandanute arvu eeldatavalt pragusel tasemel ka edaspidi.

Ka rahvusvahelises teadusülikoolide võrdluses on Tartu Ülikooli positsioon küllalt kõrge ning prognooside kohaselt paraneb lähiaastatel veelgi. **Palju sellest potentsiaalst on veel kasutamata rahvusvahelise õppe laiendamisel ja välistudengite arvu kasvatamisel, kes on stsenaariumikohaselt välisrände eelistatavamaks rühmaks**. See eeldab senisest suuremat rahvusvahelisustumist ehk sisuliselt kvaliteetse ingliskeelse õppe osa suurendamist (osalt eestikeelse arvelt).

**Stsenaariumi käivitajateks on linna initsiatiiv, riigi strateegiline toetus ja ülikooli motivatsioon osaleda kesklinnas toimuvate arengute katalüsaatorina. Esmatähtis on linna enda huvi Tartu ja selle kesklinna arendamiseks rahvusvahelise(ma) targa majanduse asukohana**. See huvi peaks väljenduse leidma heade rahvusvahelisel tasemel spetsialistidega komplekteeritud arendusorganisatsioonis ning asjakohases investeringupoliitikas järgmise 20 aasta jooksul. Esikohal peavad olema investeringud või ka dotatsioonid, mis toetavad majandusarengut ja töökohtade loomist. Vahendid sotsiaalse taristu ja üldise elukeskkonna parandamiseks peaksid tekkima uute töökohtade loomisest teenitud maksutulude arvelt. Stsenaariumi loogika alusel peaks erandiks olema siin kesklinna planeeringuala (ja ülikoolide kesklinnast väljas asuvad kampused), mis peab pakkuma kvaliteetset töö- ja elukeskkonda rahvusvahelistele spetsialistidele võimalikult kohe.

Teiseks tuleb see huvi muuta üleriigiliseks huviks ning riigile nõ „maha müüa“. Riigi arengudokumentides väljendatakse küll teatud suuremaid ootusi Tartu arengute osas, kuid selge eesmärk ja meetmete kompleks seoses Tartu kui Eesti teisese linna, riigi olulise majandusarengu veduri arendamisega puudub. Stsenaariumi elluviimiseks tuleb linnal saavutada edu *lobby's* vähemalt kolmel tasandil - **Tartu kui Eesti majanduse kasvukeskuse rolli kinnistamises, Tartu kasuks tehtavate riigiasutuste asukohtaotsustes ning riigiasutuste asukohtaotsustes kesklinna kasuks**.

Tartu kujundamiseks uue majanduse keskuseks Eestis on juba praegu väga palju eeltööd ära tehtud, enamasti just riigi toetuste abil. **Viimaste aastate suured investeeringud Tartu teadus- ja arendusasutuste taristusse, riikliku programmi raames loodud mitme valdkonna tehnoloogia arenduskeskuste paiknemine Tartus, on loonud häid eeldusi teadmistemahuka tootmise ja teenuseid eksportiva ettevõtluse arenguks Tartus, sealhulgas ka kesklinnas.**

Kitsaskohaks on nende tehnoloogiliste võimaluste ja teadmiste kommertsialiseerimine kohaliku ettevõtluse arengu hüvanguks. **Lisaks teadustulemustele ja tehnoloogilisele arengule on vaja ka ettevõtluse kui oskuse ja elulaadi edendamist nii ülikoolide siseselt kui ka väljaspool ülikooli targa majanduse tugipunkte luues ja tugevdades.** Arvestada tuleb seda, et teadustulemuste kommertsialiseerimisel ei ole ülikoolide seisukohast oluline, kas see toimub Tartus, Eestis või kusagil mujal. Tartu väiksus ja ettevõtluse struktuur Tartu kasuks ei räägi. Selleks, et Tartust kujuneks targa majanduse rahvusvaheline keskus, on vaja linna initsiatiivil ja ülikooli poolt tehtavana **targa majanduse ettevõtjate, turundajate, ärijuhtide, tootearendajate kompetentsikeskust.** Sobiv asukoht selleks on olemas kesklinnas – alustuseks Oeconomicumi krundil.

Lisaks tahtele, toimivatele ideedele ja tegusale arendusmeeskonnale nõuab stsenaariumi elluviimine **Tartu rahvusvahelise kättesaadavuse olulist parandamist.** See tähendab igapäevaseid lennuühendusi vähemalt 3 välisriigi pealinna, raudteeühendust Riiga, Varsavisse ja Moskvasse. Tartu arengu üleminekuperioodil provintsilinnast rahvusvahelise targa majanduse keskuseks tuleb lennuliine vajadusel doteerida. Samuti on vaja tagada ka kvaliteetne ja kiireim ühendus lennu- ja rongijaamadest kesklinna, kesklinnas lennu- ja rongijaama "kohalolu" esiletoomine.

**Turismi areng nõuab turismiteenuste valiku suurenemist kesklinnas ja ka mujal regioonis, erineva kvaliteediga majutuskohtade arvu kasvu, linnaruumi üldist atraktiivsust ning eelnevale tuginevat Tartu laiemat rahvusvahelist tuntust ja head mainet.** Vanalinna hotellide konkurentsivõime tõstmiseks on vaja hotelle teenindavale transpordile (taksod, turismibussid) tagada eritingimused vanalinna sissesõidul ja peatumisel. Turismimajandusega seotud vanalinna väikekaupluste konkurentsivõime tagamiseks võrdluses kesklinna kaubanduskeskustega võib osutada vajalikuks tänavatele (ajutiste või alaliste) varikatuste rajamine, tänavakütte paigaldamine, vanalinna kaupmeeste koostöö algatamine ja toetamine (vanalinna kaupmeeste gild). Kesklinna majutusäri seisukohalt on vajalik turismitoodete areng ka mujal Tartus ja Tartu ümbruses – esmajoones ERM Raadi kompleks, aga ka Lodjakoda, Vanavaramuuseum, jms. Turismi arengut toetab ajaloolise vanalinna ja Toomemäe kompleksi terviklik väljaarendamine füüsilise linnaruumina – vanade hoonete rekonstrueerimise ja uute delikaatse sobitamisega, külastusobjektide ja söögikohtade väljaarendamisega (sh Emajõe kallastel), parkide korrastamisega ja ajastukohaste väikevormidega ühendamisega. Kesklinna ümbritsevates puitmajade rajoonides tuleb - seal kus rikutud – taastada miljööväärtuslik arhitektuur ja tänavaruum ning kaitsta seda planeeringutega ja ehitustegevuse üldise korraldamise teel (elanike ja arendajate koolitamine, ehituslubade menetlemine, järelevalve ja sanktsioonid).

Laiemas plaanis tähendab stsenaariumi elluviimine **Tartu väiksusest tulenevate arengupiirangute ja eelarvamuste ületamist.** Näiteks Arengufond näeb oma Eesti edu raportites majanduse arengukeskustena Läänemere piirkonnas üksnes suuri linnasid. Käsitletakse Tallinna konkurentsivõimet Stockholmi Peterburi ja Kopenhaageniga, Tartu tähelepanu ei pälvi. Teiseks stsenaariumi üldisemaks tingimuseks on Eesti riigi ja ühiskonna areng nii kultuuriliselt kui ka

majanduslikult. Vajalik on üldine palgataseme tõus, elulaadi ja väärtuste muutus (sh kultuurilise tolerantsi tõus), rahvusvahelise keskkonna kujunemine rahvusvahelise äri jaoks.

## IV stsenaarium - kesklinna jätkuareng

Kesklinna arengu jätkustsenaariumis kavandatakse välja töötatud stsenaariumitest **võimalikult väiksemat maakasutuse intensiivsuse kasvu**. Samas välditakse võimalusel ka juba kehtestatud planeeringute lausalist tühistamist. Kesklinna arengute jätkumine senisele sarnaselt tähendab harjumuspärase Tartu kesklinna olemuse säilimist nii funktsionaalselt, kultuuriliselt kui ka ruumiliselt ulatuselt.

Kesklinna arendamisel on esiplaanil **hetkel valitsevate linnakeskuse funktsioonide – töökoht, ostukoht, vaba aja veetmise koht – taseme hoidmine** ning paremate võimaluste loomine elukohafunktsiooni täitmiseks. Ambitsioonidest areneda regionaalse, üleriigilise või rahvusvahelise keskusena loobutakse. Erandiks on **ülikool, mille tugevat kohalolu kesklinnas püütakse säilitada olemasolevates mahtudes ja asukohtades**. Samas lepitakse suundumusega, et ülikooli ja sellega seotud targa majanduse ettevõtluse edasine kasvuvajadus rahuldatakse ruumilise arenguga väljaspool kesklinna.

Kesklinna jätkuarengu puhul välditakse olulisi muutatusi linnaruumis, mis võiksid halvendada kesklinna senist kasutust tartlaste poolt, mõjuda harjumatult ja põhjustada ebamugavustunnet. Selles kesklinnas on koht hubane kõigile – professoritele, üliõpilastele, ametnikele, turulkäijatele ja kodututele.



Joonis 31. Toimiv jõeväljak Tartu kesklinnas (Allikas: Postimees)

Jätkustsenaariumis loobutakse taotlusest täita kogu kesklinna planeeringuala omavahel tihedalt seostatud kesklinliku linnaruumiga. Selles mõttes jääb „päris“ kesklinn arhitektuuriliselt ja linnaruumi iseloomu mõistes endiselt Emajõe paremkaldale haarates endas ajaloolise vanalinna, osa Riiamäe asumist ning Uueturu asumi koos Riia – Turu ristmiku alaga.

## ***Ruumilise arengu üldsuunad***

**Stsenaariumis väärtustatakse kesklinnas juba välja kujunenud linnaruumi. Kõik olemasolevad hooned ja rajatised säilitatakse** - näiteks ka vana kaubamaja kompleksi arendus lahendatakse juurdeehitiseks. Hoonestust täiendatakse vajadusel olemasolevate arenduskruntide kaupa. Arvestades kesklinna uuemate asumite hoonestuse hõredust ning varesid mujal kesklinnas **antakse võimalus ehitustegevuseks, mis parandab linnaruumi korrastatust.**

Tühjade kruntide **hoonestamine toimub valdavalt eluhoonetena, aga ka vastavalt kehtivates detailplaneeringutes fikseeritud kavatsustele.** Uute hoonete ehitamisel on **maksimumkõrguseks 6 korrust.**

Stsenaariumi **põhirõhk on haljasalade, parkide, tänavate, hoonete ja rajatiste korrastamisel, renoveerimisel ja rekonstrueerimisel,** samuti püsiva hoolduse tagamisel muuhulgas talvel. Kasutuseta ja kasutusest välja langevate maade arvelt **luuakse juurde haljasalaid.**

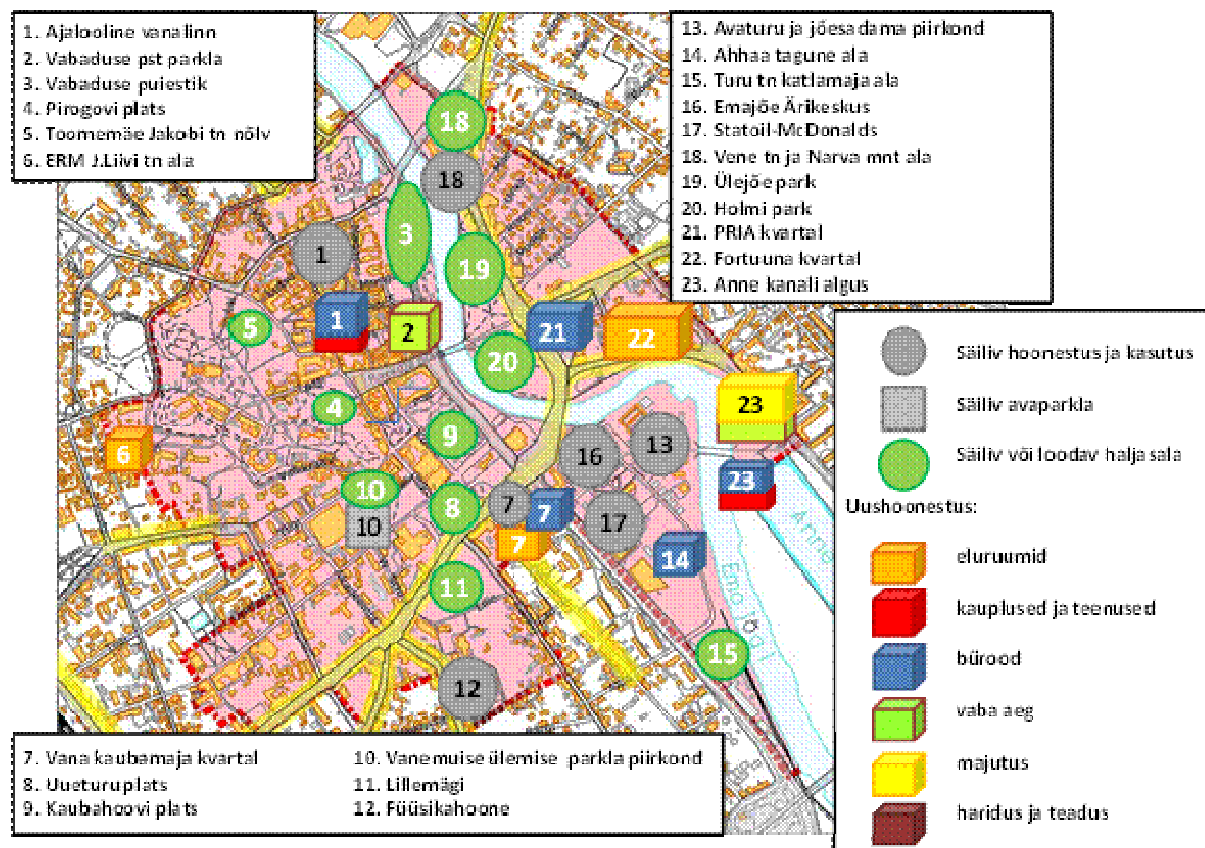
**Säilitatakse ka olemasolev liikluskorraldus, tänavatevõrk ja avaparklate võrgustik,** niivõrd kui see jääb hoonestamata, samuti parkimiskohad tänavatel. Ühistranspordis kinnistatakse kehtivat liini- ja peatustevõrgu loogikat.

## ***Stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel***

**Vanalinna asumis** taashoonestatakse *ajaloolise vanalinna (1)* tänavafontides üksikud olulisemad tühimikud (nt. Karu plats Rüütli tänaval) segafunktsioonis kuni 4-korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele ja muinsuskaitse eritingimustele. Ajaloolises vanalinnas asuvad ja ülikooli poolt õppetöökis mittesobivaks kuulutatud hooned muudetakse rekonstrueerimisel sobivateks ning säilitatakse kõrgharidusfunktsioonis. *Vabaduse puiestee ja Magistri tänava vahelisele alale (2)* rajatakse avaparkla asemele linnaraamatukogu-kunstimuuseumi juurdeehitis. Praegusel kujul säilitatakse *Vabaduse puiestik (3), Pirogovi plats (4)* ning *Toomemäe nõlv Jakobi tänaval Munga – Lai tänavate lõigus (5).*

**Toometaguse asumis** paikneval *ERM uue peahoone endisel krundil J.Liivi tänaval (6)* säilitatakse olemasolevad miljööväärtuslikud hooned ning hoonestatakse. Liivi tänava äärne tühimik hoonefrondis 3-korruselise eluhoonega.

**Uueturu asumis** säilitatakse *vana kaubamaja kvartalis (7)* tegutssev kaubanduskeskus praegustes mahtudes. Muus osas hoonestatakse ala uute kuni 6-korruseliste eri funktsioonides hoonetega nii, et kokku moodustub terviklik kvartal. Kvartali keskele jääb suurem avaparkla. *Uueturu platsi (8)* ja *Kaubahoovi platsi (9)* haljasalad säilitatakse üldjoontes praegusel kujul – uuendatakse haljastust ja valgusteid.



Joonis 32. IV stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel

**Riiamäe asumis** suuri linnaruumi muudatusi ei kavandata. Olemasoleval hoonestamata kujul säilitatakse *Vanemuise ülemine parkla ja selle lähiümbrus (10)* Vanemuise ja Kitsa tänava vahel ning *Lillemägi (11)*. *Füüsikahoonele (12)* leitakse vajadusel uus kasutus kõrghariduse andmise kohana.

**Sadama asumis** säilitatakse *avaturu ja jõesadama piirkonnas (13)* olemasolev hoonestus ja linnaruumi struktuur. Ka avaturg säilitatakse praegusel kujul, selle müügilette ja -kioskeid ning piirdeaeda korrastatakse ja uuendatakse jooksva remondi käigus.

*Ahhaa keskuse tagusele alale (14)* ehitatakse 4-korruseline büroohoone. Väike-Turu tänav säilitatakse täies mahus. Selle kõrvale Emajõe poolsele küljele rajatakse kõnnitee.

*Turu tänava katlamaja ala (15)* tööstushooned ja -rajatised likvideeritakse peale seda, kui katlamaja kasutusest välja langeb, ning piirkond kujundatakse haljasalaks. *Emajõe Ärikeskuse kompleksi (16)*

mahuliselt edasi ei arendata. *Statoili-McDonalds'i kvartal (17)* säilitatakse praegusel kujul koos avaparklatega.

**Ülejõe asumis** korrastatakse *Vene tänava ja Narva maantee vahelisel alal (18)* Oeconomicumi krunt ning Oeconomicumist põhjasuunda jääv ringteega piirnev ala muudetakse heakorrastatud haljasalaks. *Ülejõe park (19)* ja *Holmi park (20)* säilitatakse üldjoontes praegusel kujul, kuid uuendatakse nende jalgradasid, valgustust ja haljastust, demonteeritakse kõrgepingeliin ja –mastid, rajatakse jõe kaldale vaateplatvorme.



Joonis 33. Raatuse jalakäijate tänav linnasüdames Emajõe vasakkaldal (Allikas: erakogu)

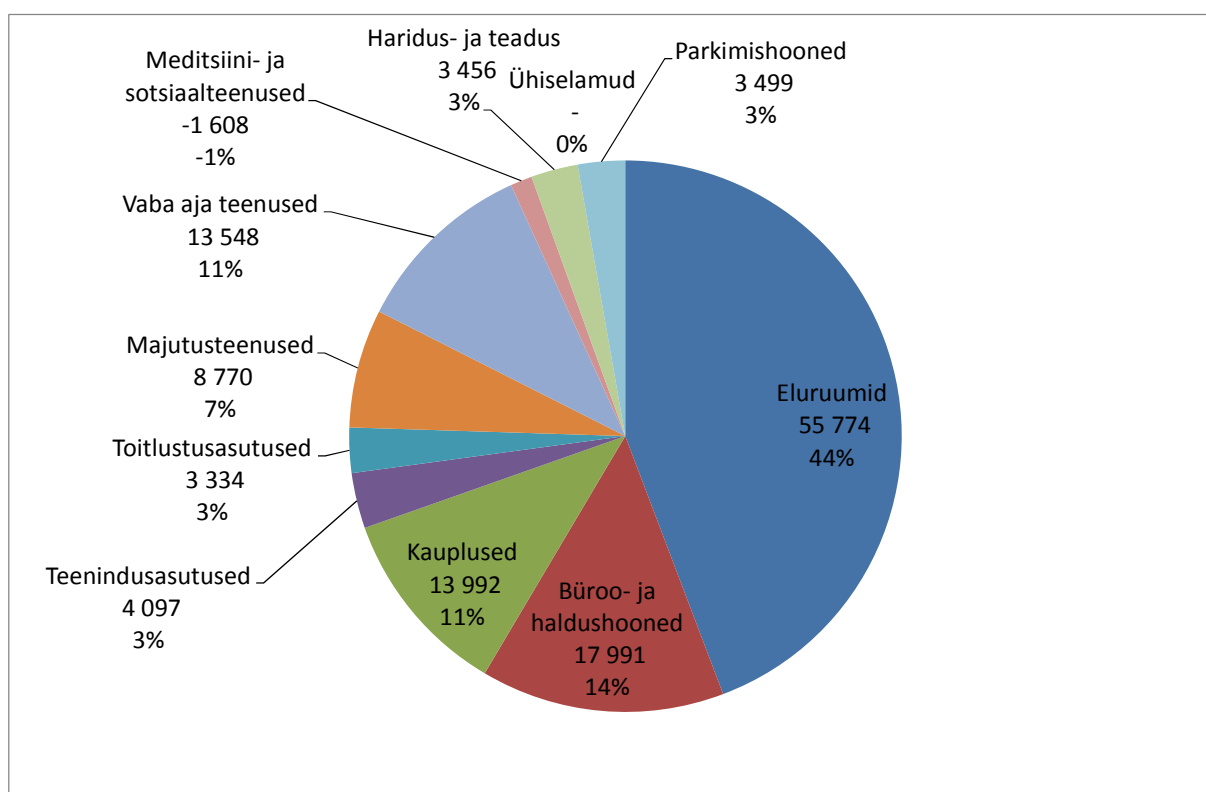
Narva maantee, Raatuse ja Põik tänava vaheline nn *PRIA kvartal (21)* hoonestatakse Raatuse tänava äärne 5-korruseliste büroohoonetega. Kvartali siseselt ning Põik tänava poolsele küljele avanevana rajatakse haljastatud avaparkla. *Fortuuna kvartal (22)* Põik ja Pika tänava vahel arendatakse välja lähtudes olemasolevast detailplaneeringust tervikliku elamispiirkonnana.

Turusilla läheduses Emajõe vasakkaldal *Anne kanali alguse piirkonnas (23)* hoonestatakse sillast lõunasse jääv Anne kanali otsakrunt kuni 3-korruselise segafunktsioonis hoonega ning sellest põhjasuunda jääv krunt kõrgema, kuni 6-korruselise vaba aja ja majutusfunktsioonis hoonega.

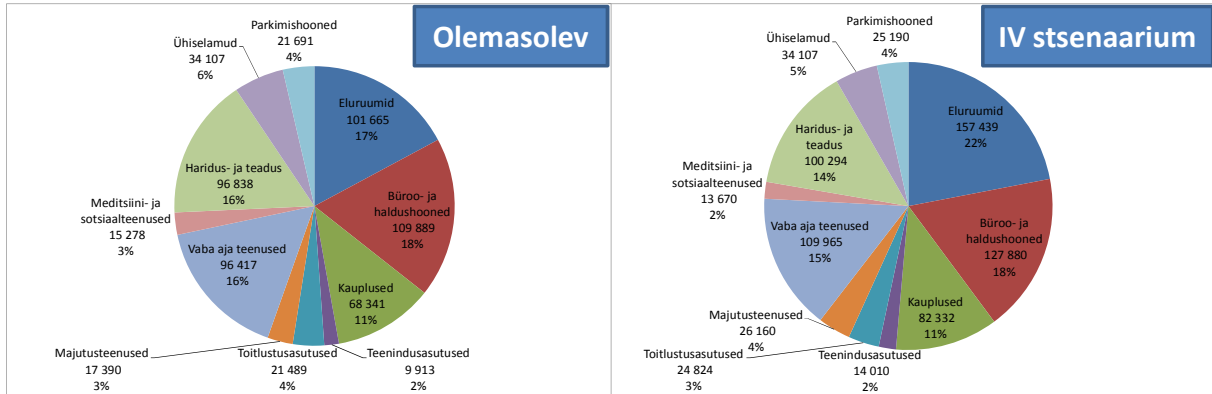


## Stsenaariumi elluviimisel kaasnevad muudatused kesklinna hoonestuse mahtudes ja inimaktiivsuses

Stsenaariumi alusel lisandub kesklinna planeeringualale 123 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda ning kokku oleks planeeringualal stsenaariumi realiseerumisel 716 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda. Kasuliku pinna kasv oleks 20%, mis on teistest stsenaariumites selgelt kõige väiksem. Uuest hoonestusest moodustaksid eluruumid 21% (kasv 55%), büroo- ja haldushooned 18% (kasv 16%), vaba aja asutused 15% (kasv 14%), haridus- ja teadusasutused 14% (kasv 4%), kauplused 12% (kasv 20%) ning majutusasutused 4% (kasv 50%).

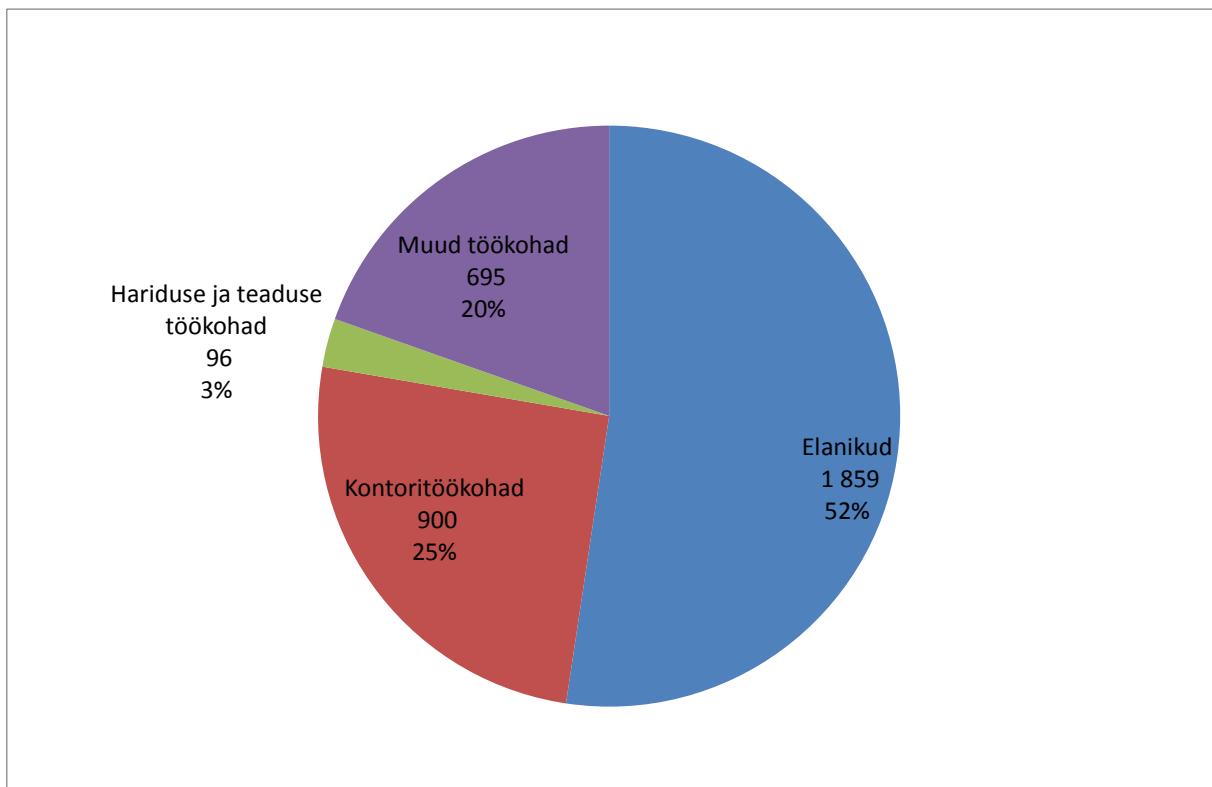


Joonis 34. IV stsenaariumiga rajatav kasulik pind

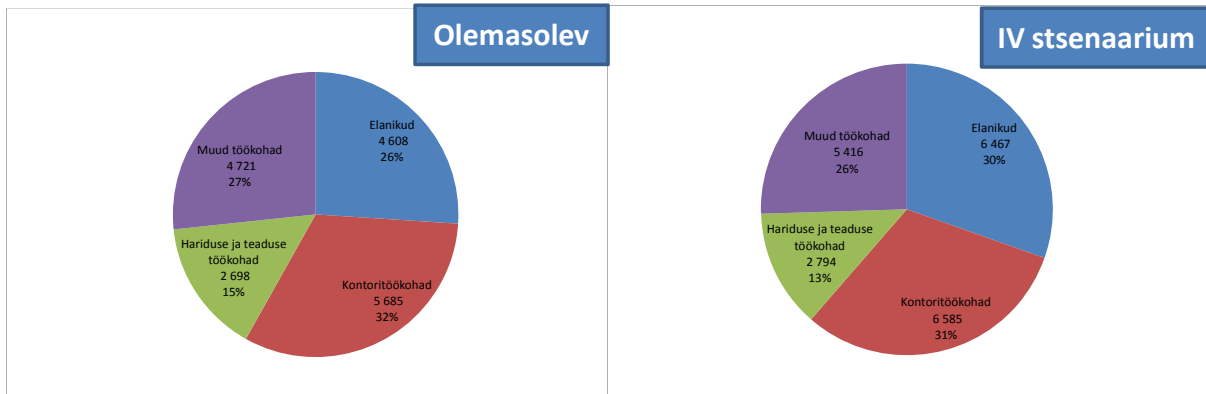


Joonis 35. Olemasolev ja IV stsenaariumi tulemusel välja kujuneva hoonestuse kasulik pind

Stsenaariumi tulemusel lisanduks kesklinna planeeringualale 1,9 tuhat elanikku ning 1,7 tuhat töökohta. Stsenaariumite võrdluses on see elanike ja töökohtade osas madalaim tulemus. Elanike arv kasvaks 41% võrra ning töökohtade arv 13%.

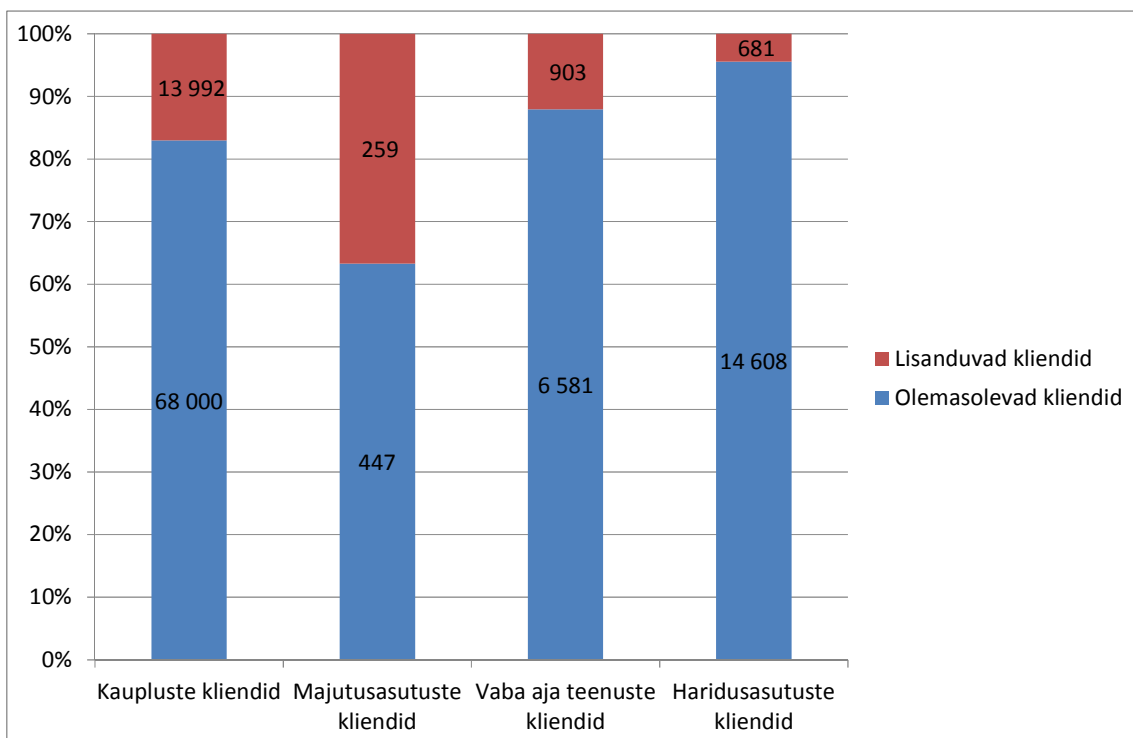


Joonis 36. IV stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad



Joonis 37. Olemaolev ja IV stsenaariumi tulemusel välja kujuneva keslinna elanikud ja töökohad

Olulisemate kliendirühmade seas suureneks proportsionaalselt kõige enam majutusasutuste klientide arv (58%), absoluutväärtuses kaupluste klientide arv (14 tuhat ehk 28%).



Joonis 38. Olemaolevad ja IV stsenaariumiga lisanduvad kliendid põhivaldkondades

### ***Stsenaariumi olulisemad mõjud Tartu arengule ning elluviimise peamised tingimused***

Stsenaarium on olemuselt alalhoidlik, olemasolevat linnaruumi täiendav ning kaugemat mõju või survet kesklinna planeeringuala säiluva hoonestuse asendamiseks ei sisalda. Ümbritseva linna arenedes tähendab stsenaariumi elluviimine **kesklinna tähtsuse mõningast vähenemist linna ja linnastu jaoks**. Tartu kui Lõuna-Eesti keskuse rolli täitmisel omandavad suurema tähtsuse äärelinnade arendused – Lõunakeskus ja Ränilinn laiemalt lõunapoolsete ning Raadi ja Annelinn põhjapoolsete valdade ja maakondade jaoks. Kaasnevaks positiivseks tulemuseks on Tartu ringtee välja ehitamisel kesklinna liikluskoormuse vähenemine. Samuti vähendab kesklinna ruumiline kontsentreeritus ajaloolisse vanalinna ja selle ümbrusesse riski, et vanalinna tähtsus ja kasutus väheneks uue kesklinna arengu tõttu.

**Tartu konkurentsivõime elu- ja töökohana võrdluses Tallinnaga nõrgeneb veelgi.** Tartu põhiliseks rolliks Eesti majanduses jääb Tallinna regiooni varustamine kvalifitseeritud tööjõuga. Ülikooli võimalikud arengud ja väljundid tarka majandusse jäävad äärelinnadesse - Maarjamõisa väljale ja Ränilinna. Linna sõltuvus Tartu Ülikooli arengust ja otsustest suureneb veelgi. **Rahvusvahelise ülikooli ja provintsilinna vaimne lahkukasvamine süveneb.** Sellest hoolimata on stsenaariumi teostatavuse võtmeteguriteks Tartu Ülikooli positsiooni säilumine riigi juhtiva õppe- ja teadusasutusena ning sellele vastav riiklik rahastamine, samuti suure osa ülikooli töö- ja õpikohtade püsimine kesklinnas. Vastasel juhul on tulemuseks juba Tartu kesklinna taandareng.

Riigi seisukohast on probleemiks Tartusse seni tehtud ning kavandatud investeeringute (nt. lennujaam, ERM, ringteed, teadus- ja arendustegevuse taristu) kesine sotsiaal-majanduslik tasuvus. Näiteks võib linna arengu pidurdumisel rahvusvahelistele nõuetele vastava lennuvälja kasutus piirduda tsarter- ja õppelendudega.

Hõredalt hoonestatud kesklinnaga harjunud tartlaste seas tekitab selline kesklinna areng eeldatavalt kõige vähem vastuseisu. Kavandatavad eluruumide kasvu mahud on võimalik täita ka elanike linnasisese ümberpaigutumise arvelt. Stsenaariumi elluviimine ei eelda linna elanike arvu kasvu, kuid loomulikult võidakse sellest. Tartu elanike arvu vähenedes võib vajalikuks osutada mujal linnas kavandatud elamupiirkondade planeeringute tühistamine.

Stsenaariumis kavandatud arengute realiseerumine sõltub kõige otsesemalt arendajate huvist ja rahalistest võimalustest ehitamist finantseerida, millele seatakse asjakohaseid piiranguid.

**Teostatavuse võtmetingimuseks on sügava ja pikaajalise majanduslanguse puudumine.**

Linna poolt nõuab suurimaid jõupingutusi Tartu Ülikooli veenmine, et see jätkaks kõigi oma vanalinna vanade õppehoonete, aga ka füüsikahoone, kasutamist kõrghariduse ja teaduse huvides. Kõige sirgjoonelisemalt ja vähemalt lühiperspektiivis ka odavamalt on see saavutatav planeeringuliste piirangutega – vastavate kesklinna kruntide kasutusotstarbe muutmisest keeldudes ning väljaspool kesklinna maakasutust selliselt suunates, et potentsiaalsetel arenduskruntidel ei ole ülikooli teadus- ja õppehoonete ehitamine lubatud. Näiteks võib osutada asjakohaseks rohevõrgustiku säilimise huvides määrata ülikooli omaduses olevale maa-alale Maarjamõisas üldkasutatavate haljasalade funktsioon.

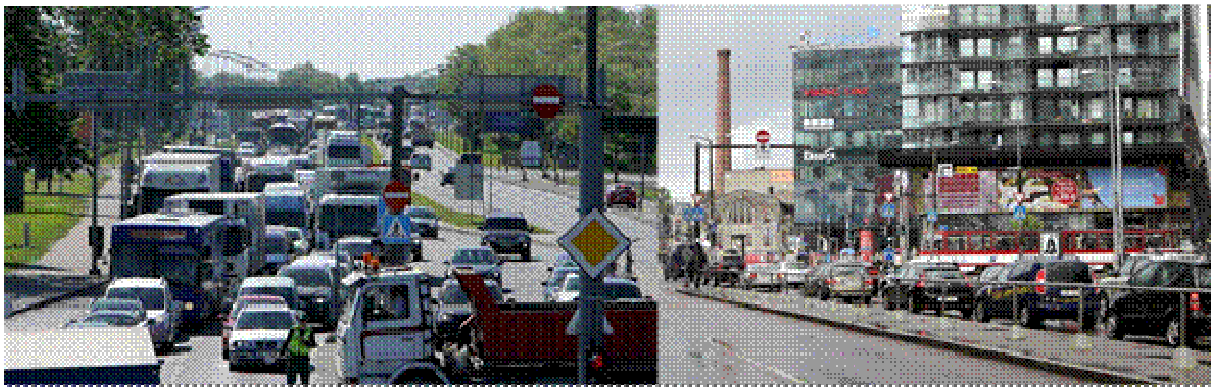
Teiseks kriitiliseks kohaks on juba kehtestatud planeeringute tühistamine vastavalt stsenaariumi vajadustele. See tekitab asjaga seotud krundiomanikes vastuseisu ning võib viia kohtuvaidlusteni, halvemal juhul ka omanikele kompensatsiooni maksmisele.

Stsenaariumi investeeringukulud linnaeelarvest on stsenaariumite võrdluses madalaimad. Teisest küljest ei sisalda stsenaarium ka kasvumootorit, mis tooks olulises mahus täiendavaid vahendeid linnaeelarvesse. Pealegi jäävad olukorras, kus kesklinna arengus seatakse tagasihoidlike eesmärged, vahendid kesklinna korrastamiseks piiratud linnaeelarve tingimustes võrdsetel alustel konkureerima teiste linnaosade veelgi suuremate arenguvajadustega.

## V stsenaarium - kesklinna võimestatud areng

Stsenaariumi tulemusel suurendatakse kesklinna maakasutuse intensiivsust ja inimaktiivsust kahekordseks. Arendatakse kõiki peamisi linnaelu funktsioone selliselt, et nende mahud ületavad stsenaariumites I-III kavandatud suurimaid mahtusid.

Stsenaarium annab kesklinna planeeringualal tulemuseks **senisest oluliselt „suurlinlikuma“ elukeskkonna** – tihedam liiklus, suurem avaliku ruumi täidetus inimestega, multikultuurne linnapilt. Inimesed, kes seda väärtustavad, erinevad praegustest tartlastest tõenäoliselt oluliselt.



Joonis 39. Liiklus suures linnas (Fotod: Teet Malsroos/Õhtuleht ja Peeter Langovits/Postimees)

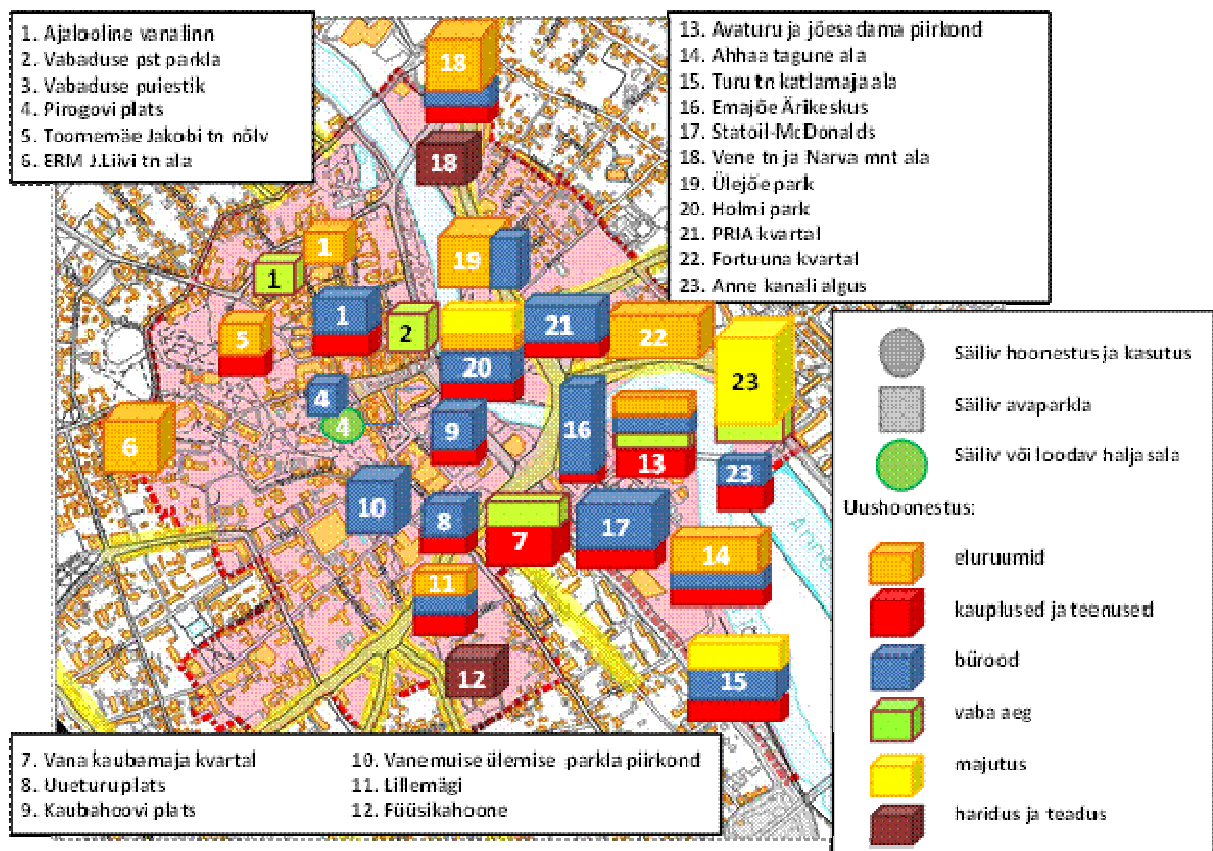
### ***Ruumilise arengu üldsuunad***

Stsenaariumis nähakse ette kesklinna II maailmasõja käigus hävinud hoonestuse – **praeguste tühjade kruntide ja haljasalade - taastamine kaasaegsetes mahtudes**. Eesmärgiks on kasuliku pinna maksimeerimine, milleks **ehitatakse tihedalt ja suuremaid hoonekõrgusi lubades**. Domineerivad **segafunktsioonidega arendused** - büroo-, kaubanduse ja teeninduse ja elufunktsioonide ühendamine hoonete ja kvartalite kaupa. Haljasaladest säilitatakse Toomemäe park, politseiplats, Barklay plats, botaanikaaed.

**Tänavatevõrk säilitatakse**, kuid tulenevalt inimaktiivsuse (elanikud, töökohad, kliendid) kahekordistumisest kesklinna planeeringualal **suurendatakse võimalusel tänavate laiust ja läbilaskevõimet**. Hoonestuse mahust tulenevalt likvideeritakse avaparklad ning asendatakse suletud parklatega hoonete all või eraldi parkimismajades.

## Stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel

**Vanalinna asumis** taashoonestatakse ajaloolise vanalinna (1) tänavafrentides kõik võimalikud tühjad krundid segafunktsiooniga kuni 5-korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele ja muinsuskaitse eritingimustele. Hoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele suunatud teenuste osutajatele. Kujundatakse välja vanalinna äritänavad, milleks osa olemasolevate hoonete esimesel korrusel asuvad ja muuks otstarbeks kasutatavad ruumid (nt kõrtsid ja pidutsemiskohad) muudetakse kauplusteks - Rüütli tänaval, Küütri tänaval, Lossi tänaval, Ülikooli tänaval, Vallikraavi tänaval, Munga tänaval. Rüütli tänava äärne nn Karu plats hoonestatakse mitmefunktsioonilise hoonega. Samuti hoonestatakse krundi naabruses asuv parkla 4-korruselise büroo- ja eluhoonega, mille järel taastatakse terviklik kvartal. Ajaloolises vanalinnas asuvad ja ülikooli õppetööks mittesobivad hooned muudetakse eluhooneteks (nt. endised aadlihooned Laial tänaval) või siis luuakse neis tingimusi kultuuri ja vaba aja asutuste tegutsemiseks (nt. teatrid, muuseumid ja kunstisaalid ülikooli kehakultuuriteaduskonna hoonetes).



Joonis 40. V stsenaariumi elluviimist toetavad arengud linnaruumi võtmealadel

Vabaduse puiestee ja Magistri tänava vahelisele alale (2) praeguse avaparkla asukohas kavandatakse vaba aja funktsionis hoonet, mille osaks on parkimiskorrus. Vabaduse puiestik (3) hoonestatakse 5-

korruseliste hoonetega, kus on ülekaalus eluruumid. *Pirogovi platsi (4)* alla ehitatakse parkimismaja, selle serva Lossi tänava äärde (Lossi 22) lubatakse ehitada säilinud vundamendi mahus 3-korruseline büroo- ja kaubanduspindadega maja. Toomemägi rekonstrueeritakse tervikuna. Uuendatakse kõnniteed ja trepid, sealhulgas rajatakse esindustrepistik Pirogovi platsilt Tähetornini. Pargi haljastus muudetakse kvaliteetsemaks ja mitmekesisemaks, rajatakse vabaõhu üritusteks sobivaid alasid, taristu esinduslike linnavaatega välikohvikute tegutsemiseks. *Toomemäe nõlv Jakobi tänaval Munga – Lai tänavate lõigus (5)* hoonestatakse 4-korruseliste elumajadega, mille alumistel korrustel asuvad kauplused.

**Toometaguse asumis** paikneval *ERM uue peahoone endisel krundil J.Liivi tänaval (6)* lammutatakse olemasolevad miljööväärtuslikud hooned ning alale rajatakse kuni 4-korruseliste hoonetega väiksem kaasaegne elamupiirkond.

**Uueturu asumis** arendatakse *vana kaubamaja kvartal (7)* välja kuni 7-korruselise multifunktsionaalse teeninduse, kaubanduse ja vaba aja keskusena. Keskuse osaks on parkimismaja. *Uueturu platsi (8)* ja *Kaubahoovi platsi (9)* haljasalad hoonestatakse segafunktsioonis (valdavalt bürood ja eluruumid, esimesel korrusel elanikke teenidavad asutused) hoonetekompleksidega koos vähemalt osaliselt avalikus kasutuses parkimiskorrustega.

**Riiamäe asumis** arendatakse *Vanemuise ülemise parkla ja selle lähiümbruse (10)* ala Vanemuise ja Kitsa tänava vahel büroode asukohana kuni 6-korruselistes hoonetes. *Lillemäe (11)* Riia tänava poolne serv hoonestatakse 4-korruseliste elu- ja büroohonetega, mille esimesel korrusel asuvad kauplused. Lille tänavale Lille maja kõrvale ehitatakse 6-korruseline eluhoone. *Füüsikahoonet (12)* laiendatakse väikses mahus uue loodusmaja suunal, selle üldine funktsionaalne kasutus haridusasutuste asukohana jääb sarnaseks praegusega. Mujal asumis antakse võimalus kruntide taashoonestamiseks segafunktsioonis 5-6 korruseliste hoonetega. Kino Ekraan asemele rajatakse KVÜÖA ühiselamu.

**Sadama asumis** kujundatakse *avaturu ja jõesadama piirkonna (13)* linnaruum täielikult suuremates mahtudes ümber. Turu jalakäijate silla jätkuna rajatakse esinduslik väljak. Avaturg praegusel kujul likvideeritakse. Selle asemel luuakse hooajalise ja teisaldatava mööbliga kauplemistingimused rajatava Turusilla väljakul, Turuhoone juures, Raekoja platsil ning Emajõe kallastel. Alal paiknevad hooned ja rajatised lammutatakse ning asendatakse tervikliku 6-8 korruselise multifunktsionaalse hoonestuga, mis avaneb Emajõe kaldapromenaadile ning Turu jalakäijate silla otsa rajatavale väljakule.

*Ahhaa keskuse tagune ala (14)* Kaluri tänava ja Emajõe vahel kuni Zeppelini keskuseni arendatakse kuni 6-korruselise hoonestusena, kus suurim osakaal on eluruumidel. Emajõe promenaadi ja Kaluri jalakäijate tänava äärsete hoonete alumistel korrustel on avaliku kasutusega teenused ja kauplused. Juurdepääs arendusele tagatakse Zeppelini keskuse ja Aura veekeskuse vahelise ala liikluskorralduse muutmisega.

Zeppelini keskuse ja Sõpruse silla vahelisele *Turu tänava katlamaja alale (15)* Emajõe ääres ehitatakse multifunktsionaalse kasutusega kuni 8-korruseline hoonestu. Zeppelini keskus ehitatakse ümber selliselt, et fassaadid avaneksid ka Emajõe ning Turu katlamaja ala uusarendustele. Olemasolevad tööstushooned ja -rajatised likvideeritakse. *Emajõe Ärikeskuse kompleksi (16)* edasiarendusena rajatakse kuni 9-korruseline büroo- ja kauplusehoone. *Statoili-McDonalds'i kvartal*



(17) hoonestatakse perimetraalselt 7-korruseliste büroohoonetega, mille esimesel korrusel on söögikohad, teenindusasutused ja kauplused. Aura veekeskust laiendatakse suurema juurdeehitise.

Asumi piires rajatakse Võidu sillast Sõpruse sillani Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega. Väike-Turu tänav praeguses asukohas likvideeritakse (va. Sadama-Soola lõik). Asumi arendustele tagatakse juurdepääs Turu tänav ja Emajõe vahelisel suunal kulgevate mõlemasuunaliste põiktänavatega. Zeppelini arenduse ning Turu katlamaja ala arenduse vahele rajatakse uus juurdepääsutee.

**Ülejõe asumis** arendatakse *Vene tänav ja Narva maantee vahelisel alal (18)* Oeconomicumi krunt lõpuni välja perimetraalseks kvartaliks (sh Narva mnt äärne hoonefront), kus lisaks kõrgharidusfunktsioonile nähakse ette ruume ka büroode ja teenindusasutuste tarvis. Hoonestatakse ka Oeconomicumist põhjasuunda jääv ringteega piirnev ala. Sinna ehitatakse linnaruumilise aktsendina kõrgem, kuni 10-korruseline büroo- ja eluhoone, kus on ka tänavale avanevaid kaubandus- ja teeninduspindasid. Seoses Pika tänav läbimurde rajamisega Narva maanteele Narva mnt 89 ühiselamu lammutatakse.



Joonis 41. Atlantise krundi arendusvisioon (Allikas: Schuurman Architects kodulehekülj)

*Ülejõe park (19)* hoonestatakse tervikliku hoonestuskava alusel kuni 6-korruseliste hoonetega, milles poole kasulikust pinnast moodustavad eluruumid. *Holmi park (20)* hoonestatakse poolperimetraalselt kuni 6-8 korruseliste hoonetega – Raatuse tänav ning Narva maantee äärne. Hoonete esimestel korrustel on kauplused ja elanikele suunatud teenused, ülemistel korrustel Raatuse tänav ääres

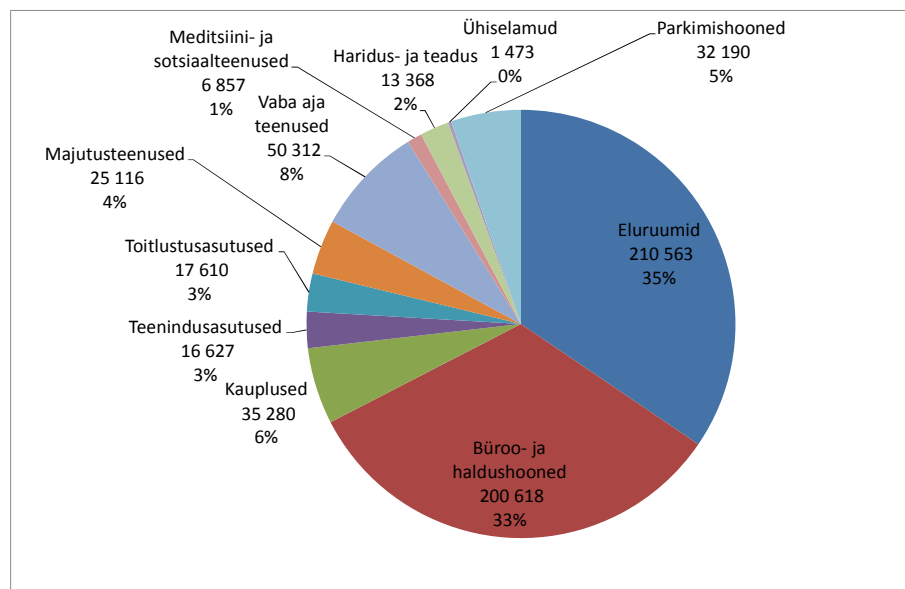
eluruumid, Narva mnt ääres bürood ja teenuseid pakkuvad asutused. Altlantise asemele ehitatakse 15-korruseline büroo- ja majutushoone.

Narva maantee, Raatuse ja Põik tänava vaheline nn *PRIA kvartal (21)* hoonestatakse kuni 6-korruselisena, valdavalt büroohoonetega. Kvartali Raatuse tänava poolisel küljel nähakse esimesel korrusel ette ka kaubanduse ja toitlustuse funktsiooniga pindasid. Fortuuna tänava alguse ja Emajõe vaheline parkimisplats Võidu silla läheduses hoonestatakse 9-korruselise multifunktsionaalse hoonega. *Fortuuna kvartal (22)* Põik ja Pika tänava vahel arendatakse välja arvestades kehtivat detailplaneeringut erinevaid funktsioone (bürood, kauplused, teenindusasutused) kombineeriva 4-5 korruseliste hoonetega elamispiirkonnana.

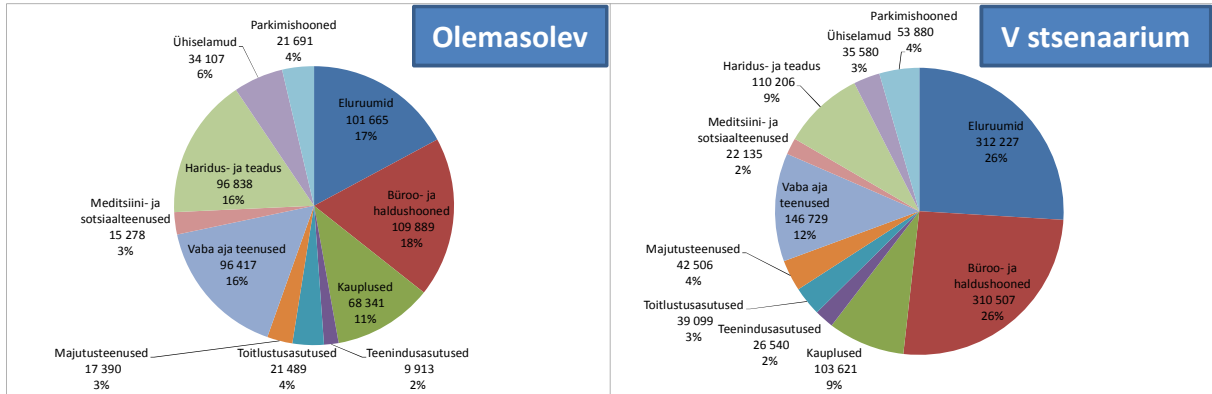
Turusilla läheduses Emajõe vasakkaldal *Anne kanali alguse piirkonnas (23)* hoonestatakse sillast lõunasse jääv Anne kanali otsakrunt 6-korruseline büroo- ja eluhoone, mille alumisel korrusel on toitlustus. Sellest põhjasuunda jäävale krundile ehitatakse vastavalt eelnevatele kavatsustele 13-korruseline majutuse ja vaba aja funktsioonis hoone.

### **Stsenaariumi elluviimisel kaasnevad muudatused kesklinna hoonestuse mahtudes ja inimaktiivsuses**

Stsenaariumi alusel lisandub kesklinna planeeringualale 610 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda ning kokku oleks planeeringualal stsenaariumi realiseerumisel 1203 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda. Kasuliku pinna kasv oleks 103%. Uuest hoonestusest moodustaksid eluruumid 26% (kasv 207%), büroo- ja haldushooned 26% (kasv 183%), vaba aja asutused 12% (kasv 52%), haridus- ja teadusasutused 9% (kasv 14%), kauplused 9% (kasv 52%) ning majutusasutused 4% (kasv 144%).

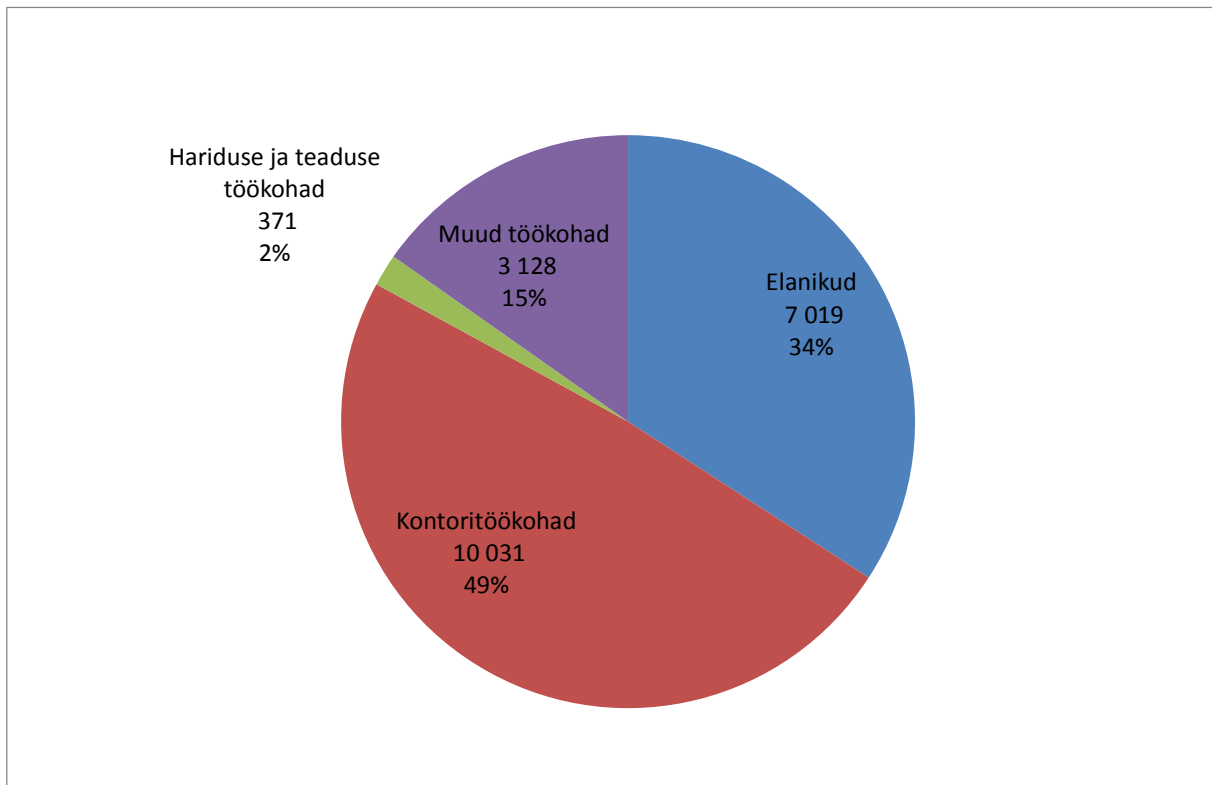


Joonis 42. V stsenaariumiga rajatav kasulik pind

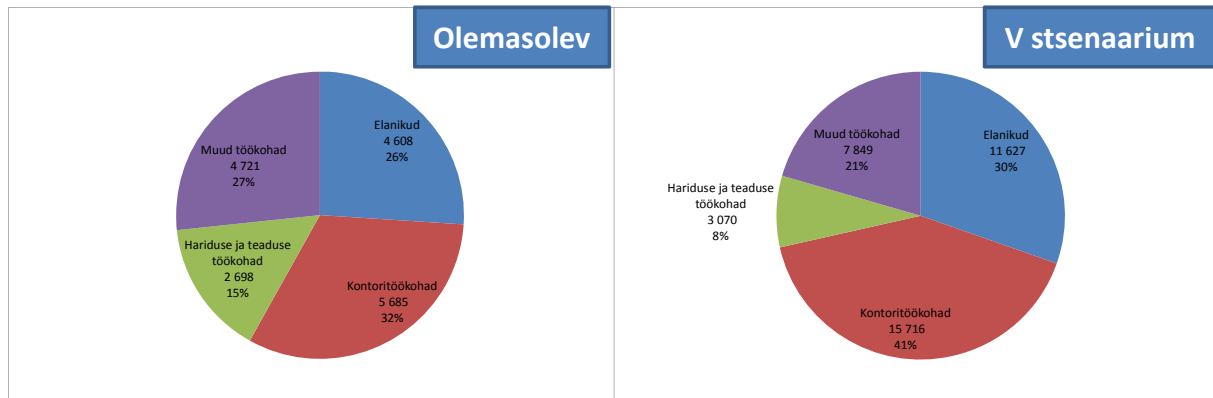


Joonis 43. Olemasolev ja V stsenaariumi tulemusel välja kujuneva hoonestuse kasulik pind

Stsenaariumi tulemusel lisanduks kesklinna planeeringualale 7 tuhat elanikku ning 13,5 tuhat töökohta. Stsenaariumite võrdluses ületab see teisi elanike ja töökohtade kasvu osas märkimisväärselt. Elanike arv kasvaks 152% võrra ning töökohtade arv 103%.

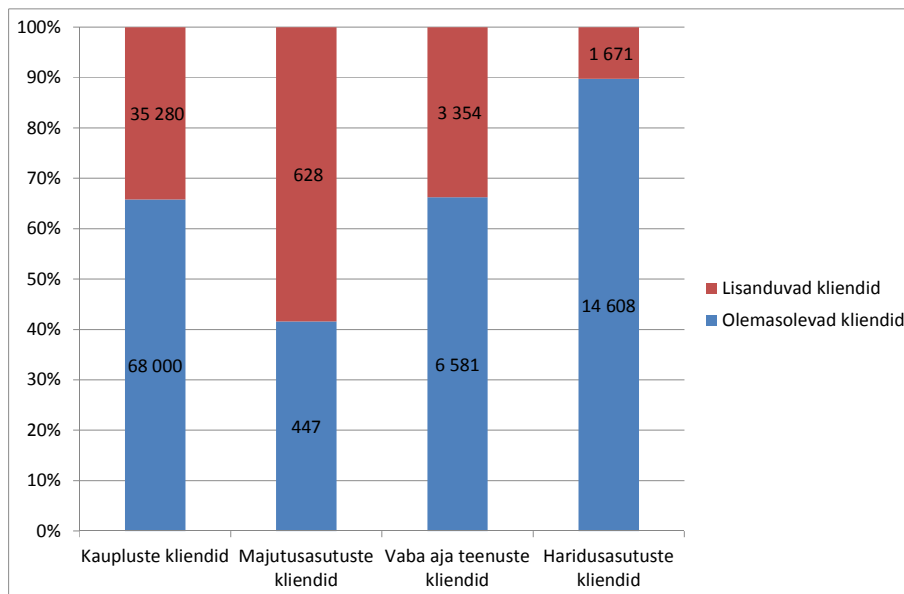


Joonis 44. V stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad



Joonis 45. V stsenaariumi tulemusel välja kujuneva kesklinna elanikud ja töökohad

Olulisemate kliendirühmade seas suureneks proportsionaalselt kõige enam majutusasutuste klientide arv (141%), absoluutväärtuses kaupluste klientide arv (35 tuhat ehk 52%).



Joonis 46. Olemasolevad ja V stsenaariumiga lisanduvad kliendid põhivaldkondades

### ***Stsenaariumi olulisemad mõjud Tartu arengule ning elluviimise peamised tingimused***

Stsenaariumi elluviimisega kaasneks Tartu linna elanikkonna kasv minimaalselt 130 tuhande elanikuni. **Tartust saaks Eesti kõige kiiremini arenev linn, atraktiivseim majandusarengu keskus ja põhiline siseriikliku migratsiooni sihtpunkt.** Kõige olulisemalt mõjutaks see Lõuna-Eesti linnasid, mis sattuksid tugeva surve alla ja tühjeneksid tasapisi. Linn ise ja sealhulgas kesklinn muutub Tallinna-

sarnasemaks, multikultuursemaks, ummikuterohkemaks. Ohustatud on Tartu senine identiteet ja olemus väikese rahuliku ülikoolilinnana.



Joonis 47. Multikultuurne mänguväljak, Aucklandis (Allikas: [www.eyeauckland.com](http://www.eyeauckland.com))

Olemasolevate liikumisharjumuste säilimisel tekib oht kesklinna autoliikluse hangumiseks. Autoliikluse toimimise tagamiseks on vajalikud olulised investeeringud tänavatevõrgu läbilaskvuse suurendamiseks. Kujunev liiklustihedus ja inimrohkus on Lõuna-Eesti kontekstis vähemalt esialgu harjumatu ning võib vastureaktsioonina tugevdada valginnastumist.

Kaasaegse ja tiheda kesklinna väljakujunemine suurendab linnaruumilisi kontraste kesklinna piiravate puitrajoonidega. Pikemas perspektiivis – kesklinna planeeringuala ammendumisel kasvu mahutamisel – tekib **vajadus Supilinna, Ülejõe ja Karlova praeguse hoonestuse lammutamiseks** ja asendamiseks kaasaegse hoonestusega. Rändel põhinev rahvastikukasv kasvatab nõudlust odavama kinnisvara vastu (nt. Annelinnas) ning loob nende elanikele soodamaid võimalusi elukohta vahetada – kesklinna uutesse eluruumidesse, linnaserva eramutesse või multikultuuristuvast Tartu linnastust ära.

Stsenaariumi elluviimine eeldab olulist sisserännet Lõuna-Eestist (ja sealsete linnade edasist nõrgenemist), Tallinnast ning arenguriikidest (sh Venemaa ja SRÜ). See omakorda nõuab **majanduse tihedat lõimitust nii Põhjamaade kui ka Venemaaga, piiride avanemist idasuunas**. Kasuks tuleb Eesti üldise jõukuse kasv Põhjamaade tasemele ning sealse heaoluühiskonna reeglite ülevõtmine koos leebe sisserändepoliitika ning suurte sotsiaaltoetustega.

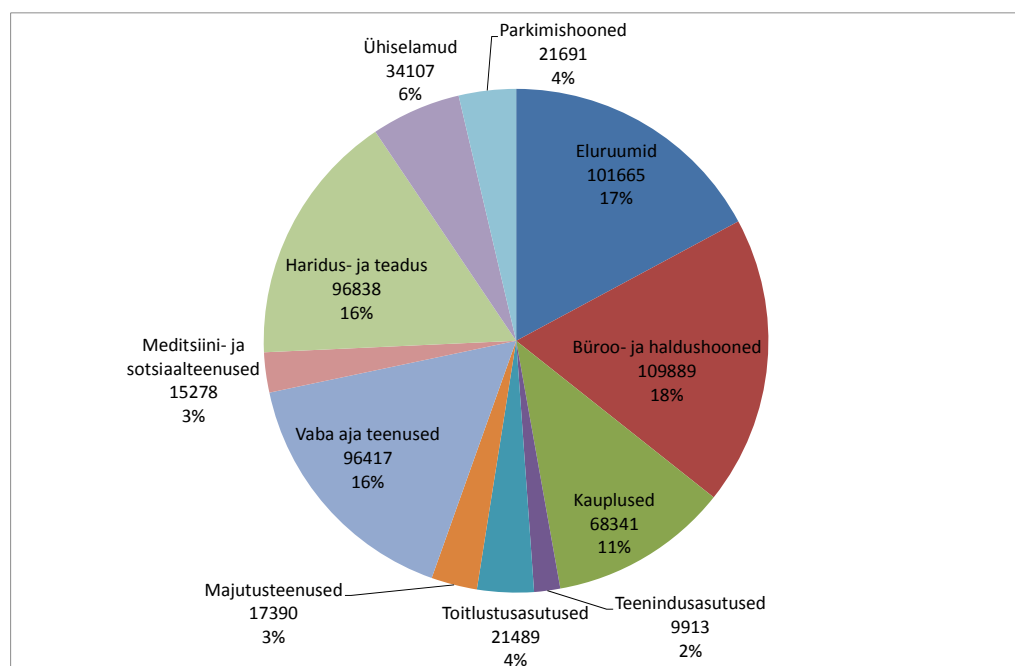
Samuti on vajalik majanduskasvu eelisarendamine kohaliku võimu poolt (seda vähemalt algperioodil ka KOV-teenuste ja sotsiaalse taristu arendamise arvelt) ning riigi ja EL struktuurifondide kaasamise edukus nimelt sel eesmärgil.

## Stsenaariumite võrdlev analüüs

### Hoonestus

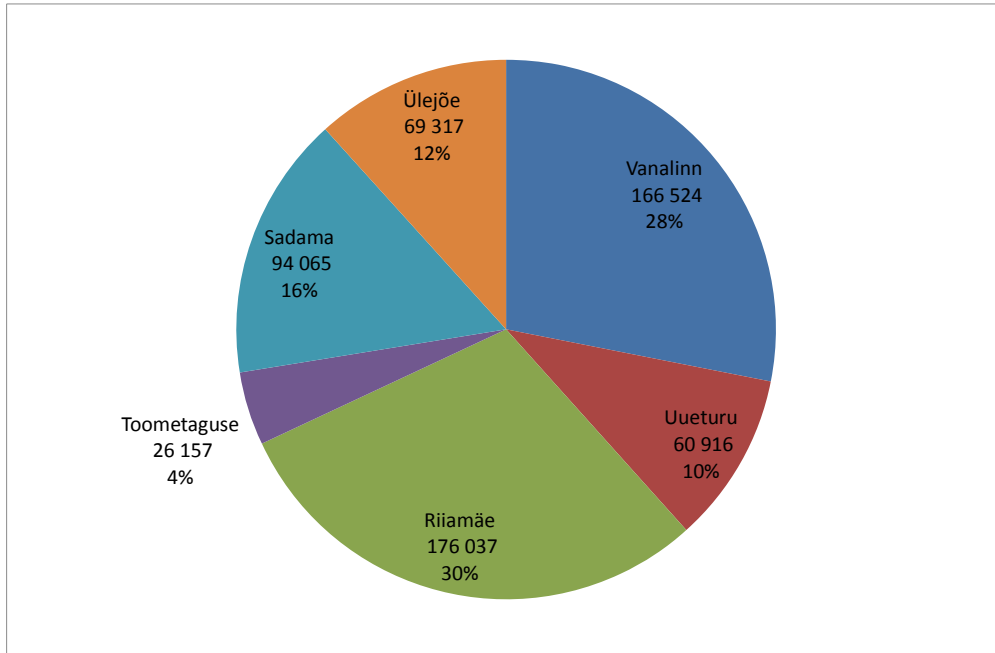
Kesklinna planeeringuala hoonestuse andmebaasi alusel on planeeringuala 179,3 hektaril 461 maja, mille suletud netopind kokku 727 tuhat ruutmeetrit ja kasulik pind (sh elamispind) 593 tuhat ruutmeetrit. Tartu kesklinna planeeringuala hoonestuse andmebaas on koostatud Tartu LV planeerimise ja maakorralduse ja osakonna poolt ehitisregistri alusel. Andmebaasi koondatud ehitisregistri andmed on suuremate hoonete osas aruande autorite poolt üle kontrollitud ning vajadusel on nende mahtusid ja kasutusfunktsioone parandatud tegelikule olukorrale vastavalt. Samuti on andmebaasi lisatud ehitisregistris andmebaasi koostamise hetkel puudunud hooneid.

Funktsionaalselt on kesklinna planeeringuala hoonestus väga mitmekesine ning kasuliku pinna alusel ühtlaselt jaotunud. Büroo- ja haldushooned, eluruumid, haridus- ja teadusasutused ning vaba aja asutused moodustavad peaaegu võrdse mahuga grupid, millest ei jää palju maha ka kaubandus.



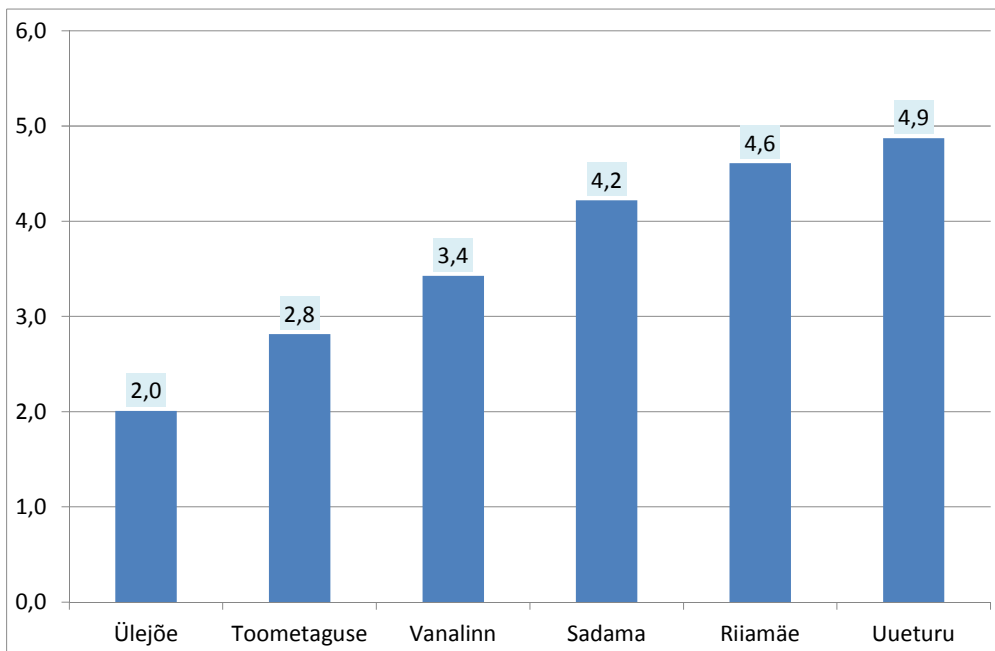
Joonis 48. Kesklinna planeeringuala hoonestuse kasulik pind funktsioonide lõikes, m<sup>2</sup> (Andmed: kesklinna planeeringuala hoonestuste andmebaas)

Asumite lõikes jaotub kesklinna hoonestus kasuliku pinna alusel ebaühtlaselt. Absoluutmahtudes on enim hoonestust koondunud Riiamäe (30% kasulikust pinnast) ja Vanalinna (28% kasulikust pinnast) asumisse.



Joonis 49. Kesklinna planeeringuala hoonestuse kasulik pind asumite lõikes, m<sup>2</sup> (Andmed: kesklinna planeeringuala hoonestuse andmebaas)

Hoonestustihedus kesklinna planeeringualal on 3,3 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda planeeringuala hektari kohta. Kasuliku pinna hoonestustihedus asumite lõikes erineb mitmekordselt. Suurim on see Uueturu ja Sadama asumites ning madalaim Ülejõe asumis.



Joonis 50. Hoonestustihedus kesklinna planeeringuala asumites (tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda ha kohta)



Kavandatava uushoonestuse mahtude arvutamise aluseks on eelnevalt määratletud kesklinna planeeringuala potentsiaalsete arenduskruntide pindala, nende kruntide stsenaariumijärgsed täisehituse protsendid ja hoonestuse kõrgus. Nende parameetrite omavaheline korrutis koefitsiendiga 0,8 annab krundi hoonestuse arvestusliku netopinna mahu. Saadud krundi netopind on lähtudes stsenaariumi prioriteetidest ning krundi konkreetsetest linnaruumilistest eeldustes jaotatud kasutusfunktsioonide vahel. Funktsioonide kasuliku pinna ja elamispinna konservatiivse hinnangu saamiseks on saadud jagatise omakorda korrutatud koefitsiendiga 0,75.

Stsenaariumites kavandatakse hoonestuse kasuliku pinna kasvu võrreldes olemasolevaga 21%-st (IV stsenaarium) kuni 103%-ni (V stsenaarium). Stsenaariumite I-III puhul on uushoonestuse funktsionaalsed prioriteetid seotud otseselt stsenaariumites kavandatud kesklinna funktsionaalse rolli tugevdamise ülesandega. I stsenaariumis on kavandatud suurim kasv eluruumide osas, II stsenaariumi puhul teenindusasutuste ja vaba aja teenuste osas, III stsenaariumis majutus-, teenindus- ning büroo- ja haldushoonete osas.

**Tabel 4. Stsenaariumitega rajatav hoonestus funktsioonide lõikes (arvestuslik kasulik pind, m<sup>2</sup>)**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Eluruumid	79368	51007	90093	55774	210563
Büroo- ja haldushooned	33353	54545	133178	17991	200618
Kauplused	18712	17134	24703	13992	35280
Teenindusasutused	5875	16432	12579	4097	16627
Toitlustusasutused	4784	8566	13559	3334	17610
Majutusteenused	10372	9660	35794	8770	25116
Vaba aja teenused	10346	82943	44136	13548	50312
MeditSiini- ja sotsiaalteenused	-234	8388	5381	-1608	6857
Haridus- ja teadus	5446	17246	10822	3456	13368
Ühiselamud	0	-5453	-5093	0	1473
Parkimishooned	3499	13243	20853	3499	32190
<b>Kokku</b>	<b>171521</b>	<b>273711</b>	<b>386006</b>	<b>122855</b>	<b>610015</b>

**Tabel 5. Stsenaariumite realiseerimisega kaasnev muudatus hoonestuse mahtudes funktsioonide lõikes (arvestuslik kasulik pind)**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Eluruumid	78%	50%	89%	55%	207%
Büroo- ja haldushooned	30%	50%	121%	16%	183%
Kauplused	27%	25%	36%	20%	52%
Teenindusasutused	59%	166%	127%	41%	168%
Toitlustusasutused	22%	40%	63%	16%	82%
Majutusteenused	60%	56%	206%	50%	144%
Vaba aja teenused	11%	86%	46%	14%	52%

Medit siini- ja sotsiaalteenused	-2%	55%	35%	-11%	45%
Haridus- ja teadus	6%	18%	11%	4%	14%
Ühiselamud	0%	-16%	-15%	0%	4%
Parkimishooned	16%	61%	96%	16%	148%
<b>Kokku</b>	<b>29%</b>	<b>46%</b>	<b>65%</b>	<b>21%</b>	<b>103%</b>

Kõigi stsenaariumite puhul säilib siiski kesklinna funktsionaalne mitmekesisus. Erinevused on hoonestuses juhtkoha olevates funktsioonides.

**Tabel 6. Hoonestus peale stsenaariumite realiseerimist funktsioonide lõikes (arvestuslik kasulik pind, m<sup>2</sup>)**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Eluruumid	181 033	152 672	191 758	157 439	312 228
Büroo- ja haldushooned	143 242	164 434	243 067	127 880	310 507
Kauplused	87 053	85 475	93 044	82 332	103 621
Teenindusasutused	15 788	26 345	22 492	14 010	26 540
Toitlustusasutused	26 273	30 055	35 048	24 824	39 099
Majutusteenused	27 762	27 050	53 184	26 160	42 506
Vaba aja teenused	106 763	179 360	140 553	109 965	146 729
Medit siini- ja sotsiaalteenused	15 044	23 666	20 659	13 670	22 135
Haridus- ja teadus	102 284	114 084	107 660	100 294	110 206
Ühiselamud	34 107	28 654	29 014	34 107	35 580
Parkimishooned	25 190	34 934	42 544	25 190	53 881
<b>Kokku</b>	<b>764 537</b>	<b>866 727</b>	<b>979 022</b>	<b>715 871</b>	<b>1 203 031</b>

**Tabel 7. Hoonestuse jaotus funktsioonide lõikes peale stsenaariumite realiseerimist (arvestuslik kasulik pind)**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Eluruumid	24%	18%	20%	22%	26%
Büroo- ja haldushooned	19%	19%	25%	18%	26%
Kauplused	11%	10%	10%	12%	9%
Teenindusasutused	2%	3%	2%	2%	2%
Toitlustusasutused	3%	3%	4%	3%	3%
Majutusteenused	4%	3%	5%	4%	4%
Vaba aja teenused	14%	21%	14%	15%	12%
Medit siini- ja sotsiaalteenused	2%	3%	2%	2%	2%
Haridus- ja teadus	13%	13%	11%	14%	9%
Ühiselamud	4%	3%	3%	5%	3%
Parkimishooned	3%	4%	4%	4%	4%
<b>Kokku</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Asumite lõikes kavandatakse suurimat kasuliku pinna kasvu Ülejõe ja Sadama asumites, kuid stsenaariumite lõikes on märkimisväärseid erinevusi. Suuremat kasvu eeldavate stsenaariumite (II, III ja V) puhul jaguneb maksimaalne kasv enam-vähem võrdselt Ülejõe ja Sadama asumite vahele. Väiksemat kasvu stsenaariumite puhul ületab Ülejõel kavandatud kasv teisi asumeid tugevalt ning omavahel lähedast ja Ülejõest oluliselt tagasihoidlikumat kasvu pakuvad Uueturu ja Sadama asumid. V stsenaariumisse on sisse kirjutatud tugev, Uueturu asumiga võrreldav hoonestuse kasuliku pinna kasv ka Vanalinnas.

**Tabel 8. Stsenaariumitega rajatav hoonestus asumites (arvestuslik kasulik pind, m<sup>2</sup>)**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Vanalinn	9804	19046	21493	14904	60324
Uueturu	23328	35839	42722	23328	67001
Riiamäe	9341	17669	17669	9341	30201
Toometaguse	4348	4439	5388	2223	6896
Sadama	35106	98342	151833	18059	203462
Ülejõe	89594	98376	146900	54999	242130
<b>Kokku</b>	<b>171521</b>	<b>273711</b>	<b>386006</b>	<b>122855</b>	<b>610015</b>

**Tabel 9. Stsenaariumite realiseerimisega kaasnev muudatus hoonestuse mahtudes (arvestuslik kasulik pind)**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Vanalinn	6%	11%	13%	9%	36%
Uueturu	38%	59%	70%	38%	110%
Riiamäe	5%	10%	10%	5%	17%
Toometaguse	17%	17%	21%	8%	26%
Sadama	37%	105%	161%	19%	216%
Ülejõe	129%	142%	212%	79%	349%
<b>Kokku</b>	<b>29%</b>	<b>46%</b>	<b>65%</b>	<b>21%</b>	<b>103%</b>

Stsenaariumite elluviimise tulemusel kasuliku pinna jaotus asumite vahel pigem ühtlustub. Erandiks on Toometaguse asum, mille hoonestuse mahud on ja jäävad ka peale stsenaariumite realiseerimist teistest oluliselt väiksemaks.

**Tabel 10. Hoonestus peale stsenaariumite realiseerimist (arvestuslik kasulik pind, m<sup>2</sup>)**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Vanalinn	176 328	185 570	188 017	181 428	226 848
Uueturu	84 244	96 755	103 638	84 244	127 917
Riiamäe	185 378	193 706	193 706	185 377	206 238
Toometaguse	30 505	30 596	31 545	28 380	33 053
Sadama	129 171	192 407	245 898	112 125	297 527
Ülejõe	158 911	167 693	216 217	124 316	311 447
<b>Kokku</b>	<b>764 537</b>	<b>866 727</b>	<b>979 022</b>	<b>715 871</b>	<b>1 203 031</b>

**Tabel 11. Hoonestuse jaotus asumite vahel peale stsenaariumite realiseerimist (arvestuslik kasulik pind)**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Vanalinn	23%	21%	19%	25%	19%
Uueturu	11%	11%	11%	12%	11%
Riiamäe	24%	22%	20%	26%	17%
Toometaguse	4%	4%	3%	4%	3%
Sadama	17%	22%	25%	16%	25%
Ülejõe	21%	19%	22%	17%	26%
<b>Kokku</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Stsenaariumite elluviimise tulemusel kujunev hoonestuse kasuliku pinna tihedus tõuseb koos hoonestuse mahtudega olemasolevalt 3,3 tuhandelt ruutmeetrit kuni 6,7 tuhande ruutmeetri hektari kohta (V stsenaarium). Asumiti luuakse suurim hoonestustihedus kõigi stsenaariumite põhjal Sadama ja Uueturu asumitesse ehk siin nn uues kesklinnas. Suurimat maakasutuse intensiivsust kavandavate stsenaariumite puhul võib kasv ulatuda üksikute asumite tasandil üle kolmekordseks.

**Tabel 12. Hoonestustihedus kesklinna planeeringuala asumites peale stsenaariumite elluviimist (tuhat m<sup>2</sup> kasulikku pinda ha kohta)**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Vanalinn	3,6	3,8	3,9	3,6	4,7
Uueturu	6,7	7,7	8,3	6,7	10,2
Riiamäe	4,9	5,1	5,1	4,9	5,4
Toometaguse	3,3	3,3	3,4	3,1	3,6
Sadama	5,8	8,6	11,0	5,0	13,3
Ülejõe	4,6	4,9	6,3	3,6	9,0
<b>Kokku</b>	<b>4,3</b>	<b>4,8</b>	<b>5,5</b>	<b>4,0</b>	<b>6,7</b>

## **Haljasalad ja rohevõrgustik**

Haljasalade olemasolu poolest on kesklinn väga heas seisus. 2009. aastal linna poolt tellitud uuringus nenditakse, et kesklinna elanikele on tagatud juurdepääs avalikele haljasaladele. Kesklinna planeeringualal on 39,9 hektaril kokku 25 roheala. Rohealad moodustavad planeeringualast 22%. Suurimaks rohealaks on Toomemägi 14,6 hektariga.

Halvem on olukord kesklinna haljasalade kasutuse, heakorra ning väärtusega pargikultuuri mõttes. Haljasalade taimestik on sageli üle kasvanud ning neis puudub taristu erinevate tegevuste jaoks. Kesklinna haljasalad ei ole kujunenud kaugemate linnaosade inimeste jaoks vaba aja veetmise kohaks. Kui botaanikaaed ja mööndustega Toomemägi kõrvale jätta, siis kesklinnas puudub puhkeala, kuhu kaugemal elavad linlased sooviksid vaba aega veetma tulla. Olemasoleva olukorra säilimisel kesklinnas ning Raadi muuseumikompleksi valmimisel võib eeldada, et kesklinna tähtsus selles osas väheneb veelgi.

## City centre picture?



**Joonis 51. Pilt kesklinnast? Emajõgi Vabaduse silla ja Kaarsilla vahel (Allikas: Töörühma Laika ettekanne Läänemere Linnade Liidu linnaplaneerimise komisjoni seminaril Tartus, 18-21.09.2011)**

I stsenaariumi alusel jääb enamus olemasolevatest haljasaladest alles. Haljasalade pindala suureneb vähesel määral, suurenevad ka kasutusvõimalused neis. Lisandub Emajõe äärne haljasala Turu

katlamaja piirkonnas. Ehitiste alla lähevad Holmi pargi Raatuse tänava äänes, väike osa Ülejõe pargist. Kesklinna rohelisust suurendab Turu tänaval ning Vabaduse puiestee alguses keskse kõrghaljastusega haljasriba rajamine. Emajõe kaldaala sadama ja Sõpuse silla vahel säilitatakse loodusliku mättana. Olulisi kahjustusi rohevõrgustikule stsenaariumi elluviimisega ei looda. Lisandub üksikuid takistusi Emajõe tuulekoridorile.

II stsenaariumi alusel vähendatakse vähesel määral haljasalade pindala ning tõstetakse nende pargilisust, vähendatakse kõrghaljastuse tihedust ja kõrgust. Ehitiste alla lähevad Holmi pargi haljasala Raatuse tänava ja Narva maantee ääres, väike osa Ülejõe pargist. Kaubahoovi platsi haljasala ehitatakse ümber osaliselt haljastatud väljakuks. Emajõe kaldapromenaadid ehitatakse välja tehiskallastega. Rohevõrgustik säilib suuremas osas. Jõeäärse uushoonestuse tõttu lisandub takistusi Emajõe tuulekoridorile.

III stsenaariumi mõjud haljastusele on sarnased II stsenaariumile. Vähendatakse haljasalade pindala ning tõstetakse nende pargilisust. Muuhulgas suurendatakse liigilist mitmekesisust ja rajatakse vaba aja taristut haljasaladele. Ehitiste alla lähevad Holmi pargi haljasala Raatuse tänava ja Narva maantee ääres, Ülejõe pargi servaalad, oluline osa Kitsa ja Vanemuise tänavate vahelisest rohealast. Kaubahoovi haljasala ehitatakse ümber osaliselt haljastatud väljakuks. Emajõe kaldapromenaadid ehitatakse välja tehiskallastega. Lammutatava korterelamu arvelt laieneb Jaani kiriku ümber olev rohelisus ajaloolises vanalinnas. Rohevõrgustik põhiosas säilib. Jõeäärse uushoonestuse tõttu lisandub takistusi Emajõe tuulekoridorile.

IV stsenaariumi alusel jääb valdav osa olemasolevatest haljasaladest alles. Likvideerub metsikut haljastust Fortuuna ja PRIA kvartalites. Juurde tekib Emajõe äärne haljasala Turu katlamaja krundil ning haljasala Vene tänava ja Narva maantee vahel Oeconomicumist põhjasuunal ringtee ääres. Emajõe kaldaala sadama ja Sõpuse silla vahel säilitatakse loodusliku mättana. Rohevõrgustik säilib täielikult ja isegi täieneb. Emajõe tuulekoridorile olulist kahju ei teki.

V stsenaariumi alusel vähendatakse haljasalade pindala väga oluliselt, säilivad üksnes Toomemägi, Vanemuise park ja Politseiplats. Lisaks teistes stsenaariumites kavandatule hoonestatakse Vabaduse park, Uueturu platsi haljasala ning Toomemäe nõlv Jakobi tänava ääres. Ülejõe ja Holmi pargid hoonestatakse täies mahus. Uusi haljasalaid ei rajata. Rohevõrgustik fragmenteerub ja Emajõe tuulekoridorile luuakse Emajõe kallaste täisehitamisega olulisi takistusi.

## **Rahvastikutrendid, elamuarendus ja uued eluruumid**

### **Tartu rahvastikusituatsioon ja -trendid**

Tartu linna elanike arv on rahvastikuregistri andmetel 2012. aasta alguses 98,5 tuhat inimest ning Statistikaameti rännet arvestavate andmete alusel 95,0 tuhat inimest. Linna elanike arv on võrdluses 2005. aastaga kahenenud – registriandmetel 1 tuhande ning statistika andmetel 4 tuhande võrra. Tõsi, 2011. aasta rahvaloenduse esialgsed andmed lubavad arvata, et Tartu alaliste elanike arv võib ületada ka 100 tuhandet inimest.

Linna lähiümbruse valdades on elanike arv samal perioodil kiiresti kasvanud, kokku 5 tuhande võrra. Üldsummas on Tartu linnastu elanikkond viimastel aastatel vähesel määral kasvanud. Tartu linnastu on Tallinna kõrval üks kahest kasvava elanikkonnaga linnastust Eestis.

Tartu kesklinn on registriandmete alusel väheneva rahvastikuga. Aastatel 2000-2010 vähenes Kesklinna linnaosas elanike arv 400 inimese võrra 6639-ni ehk 6%. Kesklinna naaberlinnaosadest on kasvava elanike arvuga üksnes Vaksali linnaosa.

Tartu rahvastikuprotsesse iseloomustab Eesti kontekstis kõrge sündivuse tase, positiivne iive ning negatiivne rändesaldo. Perioodil 2005-2010 kaotas Tartu rände tulemusena 5 tuhat inimest ehk 5%. Iga-aastane sisseränne ja väljaränne moodustab elanikkonnast 2-3%, perioodi peale kokku 12-16%. Tartu lähedaste valdade elanikkond on rändesaldo tulemusena aga suurenenud 3 tuhande inimese võrra. Viimasel viiel aastal on igal aastal keskmiselt tuhat inimest asunud Lõuna-Eesti maakondadest elama Tartu linnastusse, samapalju on siit välja rännanud Harjumaale. Tartule iseloomulik on suur (üli)õpilasaränne – igal aastal tuleb Tartusse mujalt Eestist 4 tuhat uut kõrg-, kutse- ja üldhariduskooli õpilast, mõned sajad üliõpilased ka välisriikidest. Peale kooli lõpetamist suurem osa neist lahkub Tartust, eelistatud sihtkohaks on Tallinn.

Statistikaameti poolt koostatud prognoosi alusel väheneb Eesti rahvaarv perioodil 2010-2030 erinevate variantide alusel 20 või 30 tuhande võrra, millest Tallinna rahvaarvu kahanemine moodustaks ligi 20 tuhat. 2002. aastal koostatud Tartu linna rahvastikuprognoosi alusel püsib Tartu elanike arv kuni 2017. aastani praegusel tasemel. Kesklinnas nähakse ette elanike arvu kasvu võrdluses praeguse seisuga 500 elaniku võrra. Üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ prognoositakse töökohtade ja rahvastiku koondumist suurematesse linnalistesse keskustesse ja linnaregioonidesse, sealhulgas ka Tartu linnastusse.

Kokkuvõttes tähendab see, et Eesti ja sealhulgas Lõuna-Eesti kui Tartu senise põhilise sisseränderegiooni elanike arv kõige tõenäolisemalt järgnevatel kümnenditel kahaneb mõõdukas tempos, st Tartu tagamaa rahvastikupotentsiaal nõrgeneb. Kesklinna arengustsenaariumitest tulenev vajadus rahvastikukasvu järele tuleks rahuldada teiste Eesti regioonide arvelt (seal rahvastikuprobleeme tekitades-süvendades) või siis riikidevahelisele immigratsioonile tuginedes. Käesoleval ajal ületab Eesti rahvusvaheline väljaränne teatavasti sisserännet.

Viimasel kümnendil toimunud arengud näitavad, et Tartul on senise rahvastiku- ja töökohtade loomise poliitikaga võimalik töö- ja õpiälase rände tulemusel elanike arvu säilitada, kuid mitte märkimisväärselt kasvatada. Teisest küljest on enamuse Põhjamaade ülikoolilinnadest ja Tartule sarnases regionaalses positsioonis asuvatest linnadest sealsamas suutnud stsenaariumites kavandatud mahus ja proportsioonis oma elanike arvu viimastel kümnenditel kasvatada, valdavalt maapiirkondade ja välisrände arvelt. Näiteks Rootsi ülikoolilinna Uppsala juhtumil on kiire elanike arvu kasvuga kaasnenud ka immigrandide osakaalu tõus elanikkonnas 25%-ni.

## Eluruumid, elamuarendus ja elukohaelistused

Ehitisregistri andmetel oli 2010. aasta lõpu seisuga Tartu linnas 44,6 tuhat eluruumi, keskmise suurusena 59,7 m<sup>2</sup>. Ühe elaniku kohta on Tartu eluruumides 27 m<sup>2</sup> elamispinda. Kesklinna planeeringualal on planeeringuala hoonestuse andmebaasi alusel 260 majas kokku 2993 eluruumi (korterit, maja, majaosa). Eluruumi keskmine suurus on planeeringualal 33 m<sup>2</sup> elamispinda, mis on linna keskmisest ligi 2 korda väiksem. Ühe elaniku kohta on siin 22 m<sup>2</sup> elamispinda, mis jääb linna keskmisele näitajale alla 5 m<sup>2</sup> võrra.

Kesklinna planeeringuala elanikest 79% elab kortermajades ja 21% üksik- või kaksikelamutes. Linnas tervikuna on kortermajades elavate inimeste osakaal 70%. Valdav osa kesklinna eluruumidest on 1-2 toalised, mida kokku on ligi 75% kõigist eluruumidest. Alla 5% eluruumidest on 4 või enama toaga. Selles osas erineb kesklinn nii kesklinna naaberlinnaosadest kui ka linna üldistest muustritest, kus 1-2 toaliste eluruumide osakaal jääb alla 50% ning 4 ja enama toaga eluruumid moodustavad u 30% kõigist eluruumidest.

Perioodil 2004-2010 lisandus ehitisregistri andmetel Tartusse 3522 uut kasutusele võetud eluruumi ehk rohkem kui kesklinna planeeringualal on eluruumide kokku. Lisandunud eluruumide keskmine suurus (76 m<sup>2</sup>) ületab linna elamufondi eluruumide keskmist pinda 16 m<sup>2</sup> võrra. Samas jääb eluruumide juurdekasvu osas (8%) Tartu linn märkimisväärselt alla Ülenurme, Tartu ja Luunja vallale (igas vallas 21-22%). Absoluutarvuna võeti Tartu lähivaldades perioodil 2004-2010 kasutusse 1516 uut eluruumi. Kokku teeb see Tartu linnastus 7 aastaga üle 5 tuhande uue eluruumi.

Küsitluse Tartu ja tartlased (2008) alusel on kesklinn soosituim elukoht 50%-le kesklinna elanikest ning 9%-le teistes linnaosades elavatest inimestest. Seejuures on valdava osa tartlaste eelistuseks eluasemetüübi osas eramaja, seda ka nende hulgas, kes eelistavad elukohana kesklinna. Stsenaariumites kesklinna uusi eramajasid ei kavandata. Mujal Tartus elavaid inimesi, kes eelistavad nii kesklinnas kui ka kortermajas elamist, on umbes tuhat. See on siis kesklinna uute eluruumide nõudluse sisemine hetkepotentsiaal Tartus.

Eluasemeturu buum Eestis Tartu kesklinna ja selle ümbrust oluliselt ei puudutanud. Eluruumide kinnisvaraarendus ja seda käivitav nõudlus kesklinna eluruumide järele on olnud tagasihoidlik. Lisaks Tigutornile on suuremat elanike arvu lisandumist lubavatest planeeringute alusel kesklinnas ehitatud üksnes kortermajad Tähe ja Raatuse tänava alguses ning Vallikraavi tänaval, ehitusjärku on jõudnud Vanemuise pargi kortermaja. Lisaks on välja ehitatud kortereid rekonstrueeritud majades, eelkõige



Vanalinnas. 2000-2011 kehtestatud detailplaneeringutega on loodud eluruumide ehitamise võimalusi suurusjärgu võrra enam, kokku 1750 inimesele (sh Fortuuna kvartali arendus).

Teisest küljest näitab viimaste aastate eluruumide arvu kasv Tartus keskmiselt 500 eluruumi võrra aastas - olukorras, kus linna elanike arv ei ole kasvanud - sisemiste reservide olemasolu linnas uute eluruumide nõudluse tekitamisel ka ilma rahvastikukasvuta. See on ka täiesti objektiivne suundumus, kuna elanike jõukus üldiselt suureneb ning eluruumide keskmine elamispind inimese kohta Tartus jääb suurelt alla näiteks Põhjamaade tasemele.

## Stsenaariumite ootused elanike arvu muutumisele Tartu linnas

Kesklinna planeeringuala on hoonestuse andmebaasi alusel elukohaks 4609 inimesele. Ligi 90% sellest jääb kolme asumi – Riiamäe, Ülejõe ja Vanalinna – arvele.

Stsenaariumite alusel kesklinna lisanduva elanike arvu arvestuse aluseks on hoonestamise tulemusel lisanduvate eluruumide summaarne elamispind. Lähtutakse mõõdukalt optimistlikust arenguperspektiivist. Iga uue elaniku kohta on arvestatud 30 m<sup>2</sup> elamispinda ehk praegusest linna keskmisest tasemest 3 m<sup>2</sup> enam ning kesklinna vastavast tasemest 7 m<sup>2</sup> enam.

Arvestades uushoonestuse mahtusid kavandatakse stsenaariumites elanike arvu lisandumist kesklinna planeeringualale 1,7 tuhandest inimesest kuni 7 tuhande inimeseni. Koos praeguse elanike arvuga annaks see minimaalseks kesklinna planeeringuala elanike arvuks 6,3 tuhat II stsenaariumis (kasv 37%) ning maksimaalseks elanike arvuks 11,6 tuhat elanikku V stsenaariumis (kasv 152%).

**Tabel 13. Hoonestamisest tulenev elanike arvu arvestuslik muutus kesklinna planeeringualal**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Lisanduv elanike arv kesklinna planeeringualal	2646	1700	3003	1859	7019
Stsenaariumi tulemusel kujunev elanike arv kesklinna planeeringualal	7254	6308	7611	6467	11627
Stsenaariumiga kaasnev elanike arvu muutus kesklinna planeeringualal	57%	37%	65%	40%	152%

Kesklinna planeeringuala elanike arvu kasvu võimalikke allikaid on mitu. Kõige lihtsam ja sirgjoonelisem on võimalus, kus kasvu tagab linna üldine rahvastikukasv, mis muuhulgas katab ka uute eluruumide pakkumise kesklinnas. Senised trendid näitavad, et olemasolevate poliitikate tulemusel linna elanike arv ei kasva. Kuid poliitikaid on võimalik muuta ning III ja V stsenaariumi teostamiseks on seda ka hädavajalik teha.

Alternatiivne võimalus seisneb kesklinna elanike arvu kasvus ilma olulise Tartu linna rahvastikukasvuta, muu linna arvelt. Siin on samuti kaks võimalust. Esiteks elanike kolimine kesklinna

uutesse eluruumidesse, selliselt et vanad eluruumid jäetakse maha. Suuremates mahtudes võiks see mõjutada negatiivselt teiste linnaosade sotsiaalset tasakaalu ja elujõudu. Praktikas majanduslikud eeldused selliseks käitumiseks lähima 20 aasta jooksul puuduvad. Muuhulgas seetõttu, et enamus eluruumide on eraomandis ning omanik elab ise oma eluruumis. Võimalik on üksikute amortiseerunud eluruumide käibest välja langemine, mis üldisemaid protsesse mõjutab vähe.

Teine ja realistlikum variant on luua võimalused eluruumide suurendamiseks kõikjal Tartus (nt korterite kokkuehitamine, väiksemate leibkondade liikumine suurematesse korteritesse) ning üle jääva kasvupotentsiaali suunamine eelkõige kesklinna. Arvestades tartlaste seniseid elukohaeelistusi ning detailplaneeringutega antud ehitusõigust eluruumide ehitamiseks mujal linnas ja linnalähedastes valdades võib selliste arengute tagamine nõuda planeeringulisi piiranguid, detailplaneeringute tühistamist. On ju 2000-2011 Tartu linnas kehtestatud detailplaneeringuid, mis võimaldab üle 10 tuhande elaniku lisandumist Tartu linna väljaspool kesklinna planeeringuala, sh ligi 2 tuhat vahetult kesklinna planeeringuala lähedale. Küsimus ei ole seejuures eluruumide ehitamise piiramises mitte üksnes Tartu linnas, vaid kogu linnastu ulatuses. Toimivateks lahendusteks oleks ühise üldplaneeringu koostamise kohustus linnastus või siis linnalähedaste valdade ühendamine Tartu linnaga.

Arvestades kesklinna planeeringualal kavandatud elanike arvu kasvu mahtu, on kesklinna uutele eluruumidele piisava nõudluse tagamine linnasisese ümberpaigutuse tulemusel realistlikum stsenaariumite I, II ja IV osas. I stsenaariumi puhul on selleks olemas ka stsenaariumi sisemised eeldused – stsenaariumis on põhirõhk just kesklinna kui elukoha kvaliteedi parandamisel. Täiendava tõuke linlaste ümberasumiseks kesklinna võiks anda ka Põhjamaade stiilis kvaliteetne munitsipaalramuarendus ja selle baasil kodu loomist soosiva üürituru tugevdamine nimelt kesklinnas. II stsenaarium seab kesklinna planeeringuala elanike arvu kasvu sihttaseme osas küll lihtsaima ülesande, kuid elluviimist takistavaks asjaoluks on see, et stsenaarium ei taotle kesklinna kui elukoha väärtuse ja kasutuse suurendamist. Kavandavad muudatused suurendavad kesklinna liikluskoormust, tugevdavad elukoha suhtes potentsiaalselt konfliktseid funktsioone ning seega ei tugevda kesklinna konkurentsivõimet elukohana. IV stsenaariumis ei kavandata kesklinna kui elukoha väärtuse muutmist. Olulist hüpset kesklinna kui elukoha ja elukeskkonna väärtuses ja konkurentsivõimes võrdluses teiste linnaosadega, nagu ka Tartu enda konkurentsivõimes, ei saavutata. Samas välistatakse ka olulisimate ohtude realiseerumine kesklinna elukeskkonna halvenemisel – suurenev liikluskoormus, parkimisvõimaluste vähenemine.

III ja V stsenaariumi puhul saab linnasisene elanike elukoha vahetamine katta vaid osa vajalikust elanike arvu kasvust kesklinna planeeringualal. Vajalik on uute inimeste lisandumine Tartusse, mis omakorda nõuab uute töökohtade loomist. III stsenaarium eeldab linna rahvastikupoliitika muutust – keskendumist uute töökohtade loomisele, ülikoolidega seotud sisserände soodustamisele ja kõrgkoolide lõpetajate väljarände pidurdamisele. Kesklinna eluruumide nõudlust võib takistada see, et stsenaarium ei taotle kesklinna kui elukoha väärtuse ja kasutuse suurendamist, vaid keskendub kontoritöökohtade loomisele ja linna külaliste rahuldamisele. Kesklinna areng elukohana on teisejärguline ning mõeldud eelkõige lühiajalisema elukohana elutsükliks. Kesklinna planeeringualal kasvab liikluskoormus ning elukoha funktsiooni toetavad valdkonnad jäetakse tagaplaanile, mistõttu ülesande täitmine on suhteliselt raskem. Elukoha funktsioonide areng peab toimuma mujal Tartus, et pakkuda kesklinnas tööl käivatele inimestele nende poolt eelistatud elukohti. V stsenaariumi

ülesanne on ilmselgelt kõige ambitsioonikam. Stsenaariumis pannakse lootus lisaks linna poliitikatele ka riigi majandussuhete, heaolu- ja sisserändepoliitika muutumisele, mis annaks võimaluse suurendada Tartu elanike arvu vaesemate riikide elanike arvelt.

Kesklinnas kavandatud arengutel on laiem mõju Tartu elanikkonna eeldatavale suurusele. Neist olulisim on kesklinna planeeringuala töökohtade arvu muutusega kaasneda võiv Tartu linna elanike arvu kasv. EMTA 2009. aasta andmebaas tartlaste registreeritud elukohtade ja tööandjate asukohtade osas näitab, et kesklinnas samaaegselt elavate ja töötavate isikute osakaal moodustab kuni 10% kõigist kesklinna töötajatest. Töökohtade arvu kasv kesklinna planeeringualal tähendaks seniste mustrite säilumisel niisiis, et 90% ulatuses elaksid need lisanduvad töötajad väljaspool kesklinna ja sellega peaks kaasnema vastavas mahus elanike arvu kasv Tartu linnas või linnastus. Kuivõrd kõik stsenaariumid sisaldavad arvestavas mahus kvaliteetsete eluruumide rajamist, siis eeldatakse järgnevas arvutustes elu- ja töökohtade asukoha kattuvuse mõnigast kasvu kesklinnas. Iga kesklinnas lisanduva töökoha kohta peaks mujal Tartus suurenema elanike arv 0,8 töötava inimese võrra, millele lisanduvad ülalpeetavad (koefitsient 2).

Nende arvutuste tulemusel on saadud kesklinna planeeringuala eluruumide ja töökohtade arvu kasvust tulenevad Tartu elanike arvu muutuse piirjuhtumid, mis on esitatud alljärgnevas tabelis. Eeldades, et elanike arv kasvab praeguste mustrite alusel proportsionaalselt töökohtade arvuga, võib V stsenaariumi elluviimine tähendada Tartu linna elanike arvu kasvu 125-130 tuhandeni. Kõige väiksem oleks olemasolevate töö- ja elukoha mustrite säilumisel Tartu linna elanike arvu kasv IV stsenaariumi alusel – 4,5 tuhat ehk 5%.

**Tabel 14. Kesklinna planeeringuala hoonestamisega eeldatavalt kaasnev elanike arvu muutus Tartus**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Kesklinna elanikud	2646	1700	3003	1859	7019
Töökohtade arvu muutusest tulenev elanike arvu muutus mujal Tartus	4463	9770	15331	2573	21648
Kokku stsenaariumitega kaasnev elanike arvu muutus	7109	11470	18334	4432	28667
Elanike arvu kasv Tartus	7%	12%	19%	5%	29%

Töökohtade arvu muutusest tulenev Tartu linna elanike arvu kasv võib jääda arvestuslikest piirväärtustest ka väiksemaks – juhul kui kesklinna planeeringualal lisanduvad töökohad ei ole mitte uued töökohad, vaid liiguvad koos töötajatega siia mujalt Tartust. Näiteks II stsenaariumisse on sisse kirjutatud mitmete avaliku sektori asutuste liikumine mujalt Tartust kesklinna. Samas III stsenaariumi puhul on kasvu taga tegemist rõhutatult uute töökohtadega. Suuremas mahus ei ole selline linnasisene töökohtade ümberpaigutamine majanduslikult mõistlik ning ilma piirangute rakendamiseta mujal Tartus ka mitte realistlik, kuivõrd äärelinnadel on mitmeid asukohaeliseid töökohtade paigutamisel.

Senised rahvastikutrendid ja –prognoosid näitavad, et elanike arv Tartus võib järgneva 20 aasta jooksul jääda samaks või isegi väheneda. Sellisel juhul toimuks kesklinna areng igal juhul muu linna arvelt. IV ja I stsenaariumi puhul tehakse seda väiksemas ulatuses, II stsenaariumi puhul suuremas. III

ja V stsenaariumi teostatavus on Tartu elanike arvu kahanedes või säilimisel samal tasemel ülimalt küsitav ning ka ebasoovitav, kuivõrd see tähendaks muu linna olulist nõrgestamist – eluruumide, kontorite, jne tühjenemist.

Seega toetaks rahvastikukasv stsenaariumite IV, I ja II elluviimist ning oleks hädavajalik III ja V stsenaariumi elluviimiseks. Suurimat rahvastikukasvu eeldavate stsenaariumite jaoks ei ole kriitiliseks asjaoluks seejuures mitte niivõrd (kesklinna) elanike puudus kui selline, vaid võime luua uusi konkurentsivõimelisi töökohti, mille täitmise tulemusel kasvaks ka Tartu elanike arv. Arvestades linna rahvastikustruktuuri ja sündimuskäitumist on elanike arvu kasv võimalik sisserände suurendamise ja väljarände vähendamise teel. Suuremat kasvu eeldavate stsenaariumite sisserände allikad, millega tuleb tööd teha, on:

- Regionaalne Lõuna-Eesti tagamaa - Sisseränne Lõuna-Eestist on juba praegu küllalt suur, kuni tuhat inimest aastas. Vajalik on piirata nende inimeste väljarännet. Prognoosid on selle sisserände allika osas vastassuunalised. Ühelt poolt eeldatakse riigi ruumilise arengu suunamisel üleriigilise planeeringu eelnõus töökohtade ja kaasnevana ka inimeste jätkuvat koondumist suurematesse linnadesse. Teiselt poolt jätkub kõige tõenäolisemalt Lõuna-Eesti elanike arvu kahanemine nii negatiivse iibe kui ka väljarände tõttu, mis nõrgestab Tartu lähima tagamaa rahvastiku potentsiaali sisserände lähtekohana.
- Eesti noored – Tartu ülikoolidesse asub igal aastal õppima suurtes kogustes Eesti tublimaid gümnaasiumi lõpetajad. Probleemiks on see, et nad leiavad peale ülikoolihariduse omandamist paremaid töökohti mujal.
- Rahvusvaheline ülikoolidega seotud sisseränne – See nõuab esmalt rahvusvahelise õppe ja üliõpilaste arvu olulist suurendamist ülikoolides, seejärel lõpetajate sidumist kohalike töökohtadega. Viimane on suuremas mahus omakorda võimalik siis, kui riigi ja regiooni palgatase on muu Euroopaga konkurentsivõimeline, välisriikidest pärit ülikoolide lõpetajad omandavad ka heal tasemel eesti keele või siis olulistest valdkondades töökeskkond Tartus rahvusvahelisustub ehk siis muutub ingliskeelseks.
- Rahvusvaheline teenindussektori ja sotsiaaltoetustega seotud sisseränne – Eeldab kohaliku teenindussektori arengut võimaldava ekspordiva sektori arengut Tartus, samuti Eesti palgatase tõusu, heaoluriigi sotsiaaltoetuste süsteemi ning liberaalset sisserändepoliitikat.

## **Majandusareng, töökohad ja tarbijad**

### **Globaalsed majandustrendid**

Üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ eelnõus tuuakse olulisemate ruumilise mõjuga üleilmsete trendide seas muuhulgas esile järgmisi suundumusi:

- Üleminek teadmispõhisele majandusele;
- Ökoloogiliste väärtuste mõjujõu kasv;
- Üleminek laialdasele taastuvenergia kasutamisele;
- „Rohelise“ ja „hõbedase“ majanduse ennakasv.

Planeeringu tekstis kirjutatakse:

„Teadmispõhises majanduses on teadmiste tootmisel ja kasutamisel rikkuste loomisel keskne roll. Kõige kiiremat majanduskasvu on täheldatud otseselt IKT ja teadus-arendustöö sektorites ning teadusmahukatel tootmis- ja teenindusaladel, aga ka loomemajanduse aladel. See trend on olnud jälgitav juba eelmise sajandi lõpukümnendel kõige enam arenenud maades, kuid ta levib järjest uutesse maadesse“.

Selliste arengutrendide taustal on Tartul kui Eesti teaduspealinnal head arengueeldused. Tartus toodetakse kuni ¼ Eesti iga-aastasest rahvusvahelise leviga teadustoodangust. Tartu Ülikool on jõudnud rahvusvahelises teadusülikoolide edetabelis esimese 500 ülikooli hulka ning prognooside põhjal parandab oma positsiooni järgnevatel aastatel veelgi. Ka konkreetsed majanduse tulevikusuunad, mida loetletakse Arengufondi raportites - IT-sektor, rohemajandus, tervisesektor – on kõik Tartu ülikoolide tugevamateks valdkondadeks.

Teisest küljest nähakse Arengufondi aruannetes majanduse arengukeskustena suuremaid linnasid. Tartu väiksus on oluline piirang selle edasisele kasvule. Lisaks on toimunud ning jätkub maailmamajanduse raskuskeskme nihkumine Tartust kaugemale, Aiasse. Üleriigilise planeeringu seletuskirja tekstis kirjutatakse: „Maailmamajanduse raskuskeskme nihkumine Aiasse (eeskätt Hiinasse ja Indiasse) kujundab ümber üleilmastumise geograafilise väljendumisviisi. Rahvusvahelises tööjaotuses liigub tööstustootmine Aiasse, lääneriikides kasvab teenuste eksport. Uus maailmamajanduse geograafia tekitab ka uued mahukad eeskätt meretransporti kasutavad kaubavood ühelt poolt Aasia ja teiselt poolt Euroopa ning Ameerika vahel.“

Suuruse ja asendi alusel Tartu sotsiaal-majanduslikuks kasvukeskuseks niisiis olla ei saa. Tartu väike ja kesise rahvusvahelise transpordiühendusega linn, mis asub EL perifeerses piirkonnas. Mingeid olulisi kaubavooge Tartusse ei ole samuti oodata. See muudab kasvustsenaariumite (III ja V stsenaarium) elluviimise väga suureks väljakutseks, mis nõuab erilist häid linnaarendamise poliitikaid.

Mitmete ekspertide arvates sõltub linnade edu lisaks suurusele järjest enam sinna koondatud teadmistest ja talentidest. Rahvusvaheliselt edukate linnade puhul on oluline avatus, konkurentsivõime talentide juurdemeelitamisel, aktiivsete elanike sisseränne. Tartu suguse

väikelinna jaoks on see ainsaks võimaluseks olla edukas. Tartu tugevaimaks arengueelduseks on rahvusvaheline Tartu Ülikool. Tugeva teadusülikooli olemasolu linnas ei ole aga piisav. Vajalik on teadusasutustesse koondunud kompetentsi ja tehnoloogia kokku viimine kohaliku majandusarenguga, nende rakendamine teadmistepõhise tootmise ja teenuste ekspordi kasvatamisel. Kasvustsenaariumid vajavad elluviimiseks ettevõtlikku ülikooli ning sellest toituvat majanduse tulevikusuundades edukalt tegutsevat ettevõtlust Tartus, millest oluline osa võiks paikneda kesklinnas.

## **Töökohtade arv, funktsionaalne jaotus ja paiknemine**

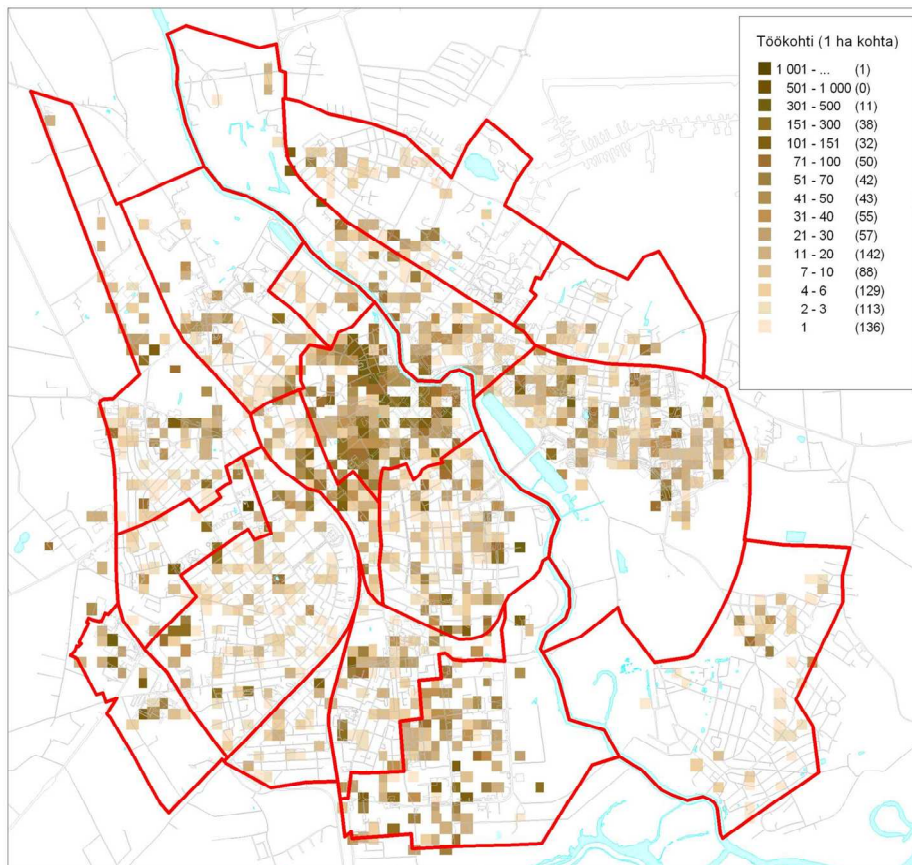
Tartu linnas registreeritud tööandjad pakkusid EMTA andmetel 2010. aastal tööd 60,5 tuhandele isikule, neist 30,6 tuhandele Tartu linna elanikule ning 15,2 Lõuna-Eesti tagamaal elavale inimesele. Tartu linnastu valdade elanikest käib Tartus tööle üle poole töötajatest, kaugemal maakonnas 1/4 kuni 1/2 töötajatest. Samas, ka märkimisväärne osa tartlastest omab töökohta väljaspool linna halduspiire, valdavalt linna lähivaldades, kus moodustab sealsete tööandjate töötajaskonnast veerand kuni pool.

Üldtrendina on toimunud Tartu regiooni töökohtade kontsentratsioon Tartu linna ja linnastusse. Töökohtade arv Tartus on viimasel kümnendil märkimisväärselt kasvanud (u. 20% 2003-2010), samas Tartust kaugemal maapiirkondades ja Lõuna-Eesti väikelinnades töökohtade arv väheneb.

Eesti kontekstis iseloomustab Tartut riigi keskmisest suurem avaliku sektori ja valgekrae töökohtade osakaal. Tartu maakond on Harju maakonna kõrval ainus Eesti maakond, milles valgekraede töökohtade arv ületab sinikraede töökohti. Samas jääb valgekrae töökohtade mitmekesisus ja palgatase võrdluses Tallinnaga selgelt nõrgemaks. Suur on tööturu sõltuvus üksikute tööandjate – eelkõige Tartu Ülikooli, aga ka EMÜ, HTM, PRIA – arengutest.

Tartu eraektoris domineerib kohalikule tarbijale suunatud teenindusmajandus. Olulisel (struktuursel) kohal tööandjana on ka ärisektori erinevate valdkondade ettevõtete regionaalsed kontorid. Sektoris tegutseb üksikuid suuremaid äriteenuste ja targa majanduse ettevõtteid, mille pea- ja arenduskeskus asub Tartus ning tegevuspiirkond on Eesti või rahvusvaheline. Selliste ettevõtete puhul on Tartu väiksusest ja kesisest transpordiühendusest tulenevalt tugev oht, et arenevate ettevõtte kasv leiab aset juba väljaspool Tartut.

Kesklinna töökohtade arvu ning asumite ja funktsioonide lõikes jaotuse määratlemise aluseks on OÜ Stratumi poolt Tartu linna liikluse modelleerimiseks kasutatud EMTA andmebaas Tartu linnas töötavate tartlaste kohta 2009. aasta seisuga. Kesklinna osas määratleti EMTA aadressiandmetele tuginedes iga kesklinnas paikneva tööandja kohta asukoht asumi täpsusega ning tegevusvaldkond käesolevas aruandes kasutatava linnaelu funktsioonide mõistes. Tartu Ülikooli kesklinnas paiknevate töökohtade arv määratleti Tartu Ülikooli enda andmeid kasutades. Arvestades Tartu tööandjate poolt loodud töökohtade üldist jaotust tartlaste ja Tartu tagamaa elanike vahel on andmebaasis sisalduvad väärtused, mis kirjeldavad üksnes Tartus registreeritud elanike töökohtade arvu, korrutatud koefitsiendiga 1,45. Tulemus annab kesklinna töökohtade arvu arvestusliku hinnangu kesklinna asumite ja linnaelu funktsioonide lõikes.



Joonis 52. Tartu linna töökohtade paiknemine 2009. aastal (Andmed: EMTA, Stratum)

Tartu linnas töötavatest tartlastest omab kesklinnas EMTA 2009. aasta andmetel töökohta 10 tuhat inimest. Koos mujal elavate töötajatega ulatub töökohtade arv kesklinnas 15 tuhandeni. Linnaosadest teisel kohal asuvas Annelinnas on töökohti poole vähem. Kesklinnas töötavatest tartlastest moodustavad 91% teiste linnaosade elanikud - suurim osa jääb annelinlastele, keda siin töötab 3,1 tuhat ehk 28% tartlastest, kellel on Tartus töökoht. Kesklinnas elukohta omavatest inimestest töötab kesklinnas natuke alla tuhande inimese ehk u 40% kõigist kesklinnas elavatest töötajatest.

Seega on Tartu oluline töökohtade pakkuja kogu regioonile ning kesklinn omakorda kõige olulisem töökohtade asukoht Tartus. Üldisem prognoos Eesti kohta ütleb, et jätkub Tartu arengu seisukohast soodne töökohtade koondumine suurematesse linnadesse ning veelgi suureneb tööalane pendelränne linnaregioonides. Negatiivse poole pealt prognoositakse aga, et tööaliste arv väheneb Eestis 20 aasta perspektiivis sisserände puudumisel 100 tuhande võrra. Seega tugevneb riigisisene regionaalne konkurents töötajate nimel.

## Stsenaariumite elluviimise jaoks loodavad uued töökohad kesklinna planeeringualal

Uued töökohad on stsenaariumite elluviimise kõige olulisemaks teostatavuse tingimuseks. Väga üldises võtmes on stsenaariumite teostamise lihtsus pöördvõrdeliselt seotud töökohtade arvuga, mida on vaja Tartus stsenaariumi elluviimiseks luua. Koos töökohtadega on võimalik ka rahvastikukasv, uushoonete rajamine, elavam ja huvitavam Tartu kesklinn.

Kesklinna hoonestamisest tuleneva uute töökohtade arvestuse aluseks on lisanduv hoonestuse kasuliku pinna maht funktsioonide kaupa. Iga funktsiooni kohta on määratud olemasolevast olukorrast lähtuv koefitsient, mis seob funktsiooni kasutuses oleva kasuliku pinna (kesklinna hoonestuse andmebaas) ja funktsioonile vastavas tegevusvaldkonnas töötavate inimeste arvu (EMTA 2009. a. andmetel põhinev kesklinna töökohtade andmebaas). Funktsioonide lõikes on koefitsiendid järgmised:

- Bürood ja kontoritöö – 20 m<sup>2</sup> kasulikku pinda töötaja kohta
- Kauplused – 50 m<sup>2</sup> kasulikku pinda töötaja kohta
- Teenindusasutused – 30 m<sup>2</sup> kasulikku pinda töötaja kohta
- Toitlustusasutused – 35 m<sup>2</sup> kasulikku pinda töötaja kohta
- Majutusteenused – 90 m<sup>2</sup> kasulikku pinda töötaja kohta
- Vaba aja teenused – 65 m<sup>2</sup> kasulikku pinda töötaja kohta
- Meditsiini- ja sotsiaalteenused – 22 m<sup>2</sup> kasulikku pinda töötaja kohta
- Haridus- ja teadusasutused – 36 m<sup>2</sup> kasulikku pinda töötaja kohta

Töökohtade arv kasvaks lisanduvast hoonestusest johtuvalt minimaalselt 12% (IV stsenaarium) ning maksimaalselt 103% (V stsenaarium). III ja V stsenaariumi alusel peaks kontoritöökohtade (sh targa majanduse büroodes) arv vähemalt kahekordistuma.

**Tabel 15. Lisanduv töökohtade arv kesklinna planeeringualal**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Kontoritöökohad	1668	2727	6659	900	10031
Hariduse ja teaduse töökohad	151	479	301	96	371
Muud töökohad	971	2900	2622	695	3128
<b>Töökohad kokku</b>	<b>2789</b>	<b>6106</b>	<b>9582</b>	<b>1691</b>	<b>13530</b>

**Tabel 16. Stsenaariumiga kaasnev töökohtade arvu muutus kesklinna planeeringualal**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Kontoritöökohad	29%	48%	117%	16%	176%
Hariduse ja teaduse töökohad	6%	18%	11%	4%	14%
Muud töökohad	21%	61%	56%	15%	66%
<b>Töökohad kokku</b>	<b>21%</b>	<b>47%</b>	<b>73%</b>	<b>12%</b>	<b>103%</b>



Tabel 17. Stsenaariumi tulemusel kujunev töökohtade arv kesklinna planeeringualal

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Kontoritöökohad	7353	8413	12344	6585	15716
Hariduse ja teaduse töökohad	2850	3177	2999	2795	3070
Muud töökohad	5692	7621	7343	5416	7849
<b>Töökohad kokku</b>	<b>15895</b>	<b>19211</b>	<b>22687</b>	<b>14796</b>	<b>26635</b>

I stsenaariumi realiseerimise tulemusel suureneks kesklinna planeeringualal töökohtade arv 2,8 tuhande (21%) võrra – neist 1,7 tuhat valgekrae kontoritöökohta. Stsenaarium on mõõduka majandusarengu tingimustes teostatav erakinnisvaraomanike individuaalsete jõupingutuste tulemusel, kes nõudluse kasvades reageerivad sellele kiiresti (võrdluses kesklinnast väljaspool asuvate kruntide omanikega) ja arendavad büroohooned välja.

II stsenaariumi realiseerimise tulemusel suureneks kesklinna planeeringualal töökohtade arv 6,1 tuhande (47%) võrra – neist 2,7 tuhat valgekrae kontoritöökohta. Stsenaarium eeldab muuhulgas hetkel kesklinnast väljaspool paiknevate riigi regionaalhaldusasutuste ja riigiametite suuremat koondamist kesklinna. Kasuks tulevad planeeringulised piirangud teistes linnaosades suuremate büroo- ja administratiivhoonete rajamiseks.

III stsenaariumi realiseerimise tulemusel suureneks kesklinna planeeringualal töökohtade arv 9,6 tuhande (73%) võrra – neist 6,7 tuhat oleks valgekrae kontoritöökohad. Stsenaarium nõuab linna, riigi, ülikoolide ja erasektori eesmärgipärast koostööd Tartu kui tugeva majandusega äri- ja teadmuskeskuse arendamiseks. Linna eestvedamisel on vaja luua tugeval rahvusvahelisel tasemel ja motiveeritud spetsialistidega komplekteeritud arendus- ja turundusorganisatsioon, mille ülesandeks on tõmmata Tartusse targa majanduse investeeringuid. Tartu kui targa majanduse keskuse oluline tugevdamine peab olema riigi regionaalpoliitika üks prioriteetidest. Stsenaarium eeldab rahvusvahelise lennuühenduse tiheduse ja geograafia (vähemalt 3-4 sihtpunkti-sõlmjaama) olulist tõstmist, vajadusel seda doteerides. Kasuks tuleb mitme olulise riigiameti või muu asutuse (nt EAS) toomine Tartusse.

IV stsenaariumi realiseerimise tulemusel suureneks kesklinna planeeringualal töökohtade arv 1,6 tuhande (12%) võrra – neist 0,9 tuhat valgekrae kontoritöökohta. Stsenaarium on isetäituv ja olulisi lisajõupingutusi ei nõua. Eelduseks on mõõdukas majanduskasv Eestis ja Tartu positsiooni säilumine Lõuna-Eesti keskusena.

V stsenaariumi realiseerimise tulemusel suureneks kesklinna planeeringualal töökohtade arv 13,5 tuhande (103%) võrra – neist 10 tuhat valgekrae kontoritöökohta. Stsenaariumi teostatavuse eeldused kattuvad suures osas III stsenaariumi eeldustega. Targa majanduse investeeringute sihtkohaks on lisaks kesklinnale ka Maarjamõisa, Tähtvere, Räni jt. arenduspiirkonnad. Vajalik on veelgi suurem rahvusvaheline avatus, sealhulgas ka Venemaa ja teiste arenguriikide suunal. Tagada tuleb Tartu kaasatus uue Euroopa laiusel Peterburi – Riia – Kaliningrad - Berliin raudteeliini rajamisel.

Stsenaariumi elluviimist peab toetama Eesti üldine kiire areng Põhjamaade Singapuri või Ida-Euroopa Soomena.

Stsenaariumite teostatavuse tingimuste hindamisel tuleb arvestada ka sellega, et kontoritöökohtade loomiseks on kehtestatud ja algatatud detailplaneeringuid mujal Tartus. Sõltuvalt linna edukusest ettevõtluse arendamisel ja uute töökohtade Tartusse toomisel on vajalik stsenaariumite elluviimiseks kesklinnas planeeringuliselt piirata vastavate kinnisvaraarenduse projektide teostamist mujal Tartus ja Tartu lähivaldades. Mida edukam ollakse ettevõtluse arendamisel, seda vähem on piiranguid vaja.

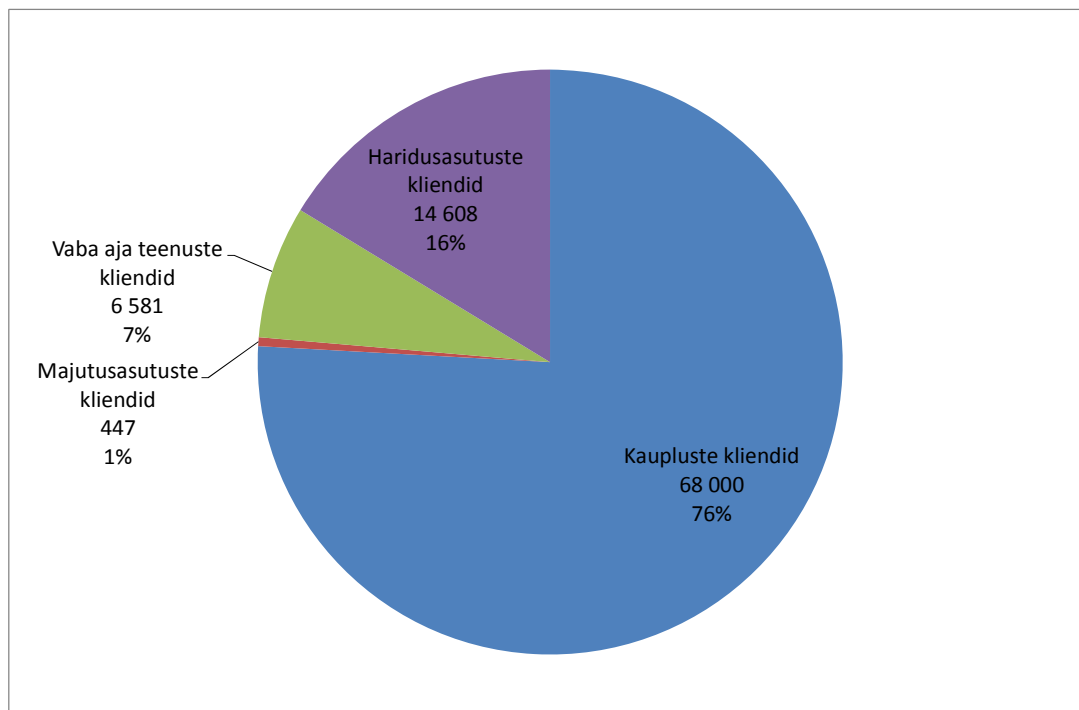
Olulisemateks konkurentideks kesklinnale bürookinnisvara arendamisel võivad kujuneda Veeriku linnaosa (Ilmatsalu-Näituse krundid), Tähtvere Kreutzwaldi tänava ääres linnapiiril, Ränilinn, Raadi lennuvälja arendused Tartu vallas, tarkade töökohtade asukohana Maarjamõisa väli. Kesklinna planeeringuala piiridel on kinnisvaraarendajad arenguhuvi üles näidanud keskmise suurusega komplekside rajamiseks Lina tänava kvartalis, Zootomicumi hoonetekompleksi ning Pärmivabriku renoveerimisel. Need arendused toetaksid sisulises mõttes kesklinna kui kontoritöökohtade kontsentreerumise asukohta.

## Tarbimisaktiivsus kesklinna planeeringualal

Kesklinna kui tarbimiskoha kasutuse aktiivsuse muutumise hindamiseks määratleti kesklinna planeeringuala kaubandus- ja teenindusasutuste igapäevane keskmine klientide arv põhilistes teenusvaldkondades:

- Kaubandusasutuste klientide summaarse arvu määratlemisel võeti alusandmeteks suuremate kaubanduskeskuste poolt avalikustatud klientide arv kuus, 2011. aasta suvehooaja seisul. Vastavalt suuremate kaubanduskeskuste kaubanduspinna ja klientide arvu suhtele teisendati andmed kogu kesklinna planeeringuala kaubanduspinna kohta. Saadud andmed jagati kuu päevade arvuga.
- Haridusteenuste (igapäevasteks) klientideks on lasteaialapsed, õpilased ja üliõpilased, kelle arvu kindlakstegemisel kasutati HTM statistikat, Tartu Ülikooli ja Tartu linna poolt avalikustatud andmeid.
- Majutusasutuste klientide arv kesklinna planeeringualal määrati majutusasutuste kohtade arvule tuginedes. Kohtade arv korrutati Tartu majutusasutuste keskmise täituvusega, milleks on 40%.
- Vaba aja klientide arv tugineb kultuuri- ja meelelahutusasutuste 2010. aastal külastusstatistikal. Spordi ja rahvakultuuri valdkonnas täiendati andmeid kesklinnas tegutsevate asutuste tegevuskalendrite alusel. Rühmatundide arv korrutati optimaalse rühma suurusega.

Suurima mahu kesklinna planeeringuala tarbimisaktiivsusest nende nelja rühma võrdluses annavad kaupluste külastajad, kelle arvele jääb  $\frac{3}{4}$  kõigist kliendikülastustest. Väga suur on ka haridusasutuste klientide (õpilaste, üliõpilaste, lasteaialaste) arv kesklinna planeeringualal – ligi 16 tuhat.



Joonis 53. Keskmine kesklinna planeeringuala klientide arv päevas

Lisanduva tarbimisaktiivsuse hinnangu aluseks on kesklinna planeeringuala hoonestuse olemasolev kasutus. Sellest lähtuvalt on arvatatud kasuliku pinna koefitsient, mida rakendatakse klientide arvu kasvu määratlemisel:

- Haridusteenustel – õpilane 8 m<sup>2</sup> kasuliku pinna kohta
- Vaba aja teenustel – 15 m<sup>2</sup> kasulikku pinda 1 osaleja kohta päevas
- Majutusteenustel - 40 m<sup>2</sup> kasulikku pinda 1 ööbija kohta päevas
- Kaubanduses – 1 m<sup>2</sup> kaubanduspinda 1 külastaja kohta päevas, vastavalt 3 suurema linnasisese kaubanduskeskuse külastatavusele.

Kesklinna planeeringuala hoonestamisest tulenevad muudatused kesklinna tarbimisaktiivsuses stsenaariumite kaupa on esitatud alljärgnevatel tabelitel. Üldtendentsina jääb klientide arvu kasv alla elanike ja töökohtade arvu kasvule.

Tabel 18. Lisanduvad kliendid kesklinna planeeringualal

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Kaupluste kliendid	18712	17134	24703	18712	35280
Majutusasutuste kliendid	259	242	895	259	628
Vaba aja teenuste kliendid	690	5530	2942	690	3354
Haridusasutuste kliendid	681	2156	1353	681	1671
<b>Kliendid kokku</b>	<b>20341</b>	<b>25061</b>	<b>29893</b>	<b>20341</b>	<b>40933</b>

**Tabel 19. Stsenaariumiga kaasnev klientide arvu muutus kesklinna planeeringualal**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Kaupluste kliendid	28%	25%	36%	28%	52%
Majutasutuste kliendid	58%	54%	200%	58%	141%
Vaba aja teenuste kliendid	10%	84%	45%	10%	51%
Haridusasutuste kliendid	5%	15%	9%	5%	11%
<b>Kliendid kokku</b>	<b>23%</b>	<b>28%</b>	<b>33%</b>	<b>23%</b>	<b>46%</b>

**Tabel 20. Stsenaariumi tulemusel kujunev klientide arv kesklinna planeeringualal**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Kaupluste kliendid	86712	85134	92703	86712	103280
Majutasutuste kliendid	706	688	1342	706	1075
Vaba aja teenuste kliendid	7271	12111	9524	7271	9935
Haridusasutuste kliendid	15289	16764	15961	15289	16279
<b>Kliendid kokku</b>	<b>109977</b>	<b>114697</b>	<b>119529</b>	<b>109977</b>	<b>130569</b>

## Liikumine, liiklus ja parkimine

### Liikumisviiside prioriteetid ja stsenaariumites kavandatud liikluskorralduslikud muudatused

Tartus on kõige levinumaks liikumisviisiks jalgsi liikumine (41%), sõiduauto arvele jääb 31%, ühistranspordile 23% ja jalgrattale 5%. Kesklinnas jääb autoga liikumiste osakaal alla 20% ning teiste liikumisviiside osakaal on linna üldisest tasemest mõne protsendi võrra suurem. Stsenaariumites kavandatakse eelisarendada liikumisviise vastavalt allpool esitatud tabelile.

**Tabel 21. Liikumisviiside prioriteetid kesklinna arengu stsenaariumites**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Jalgsi liikumine					
Jalgrattaga liikumine					
Autoga liikumine					
Ühistranspordiga liikumine					

Stsenaariumite osaks on liikluskorralduslikud muudatused, mis peaksid aitama stsenaariumites määratletud liikumisviiside osakaalu tõsta. I stsenaarium kavandab olulisemate liikluskorralduslike muudatustena vanalinna tänavate muutmist ühiskasutatavaks, mis eeldab ka tänavate rekonstrueerimist, ning jalgrattaradade rajamist suurema liiklusega tänavatele, mille arvelt väheneb parkimiskohtade arv. Samuti muudetakse Väike-Turu tänava osalise likvideerimise tõttu liikluskorraldust Sadama asumis. Liikluse rahustamiseks vähendatakse oluliste magistraalide laiust, lisatakse haljasribasid ning suurendatakse ülekäikude arvu, sh jalakäijate ülekäigu loomine Riia-Turu ristmikul. II stsenaarium kavandab olulisemate liikluskorralduslike muudatustena Pika tänava läbimurret, mis eeldab ka Narva mnt ringtee rekonstrueerimist, ja bussiterminali rajamist. Viimane toob omakorda kaasa vajaduse muuta Soola, Riia, Turu tänavate liikluskorraldust. Samuti muudetakse Väike-Turu tänava osalise likvideerimise tõttu liikluskorraldust Sadama asumis. III stsenaarium kavandab olulisemate liikluskorralduslike muudatustena vanalinna tänavate muutmist ühiskasutatavaks, mis eeldab ka tänavate rekonstrueerimist, ning Pika tänava läbimurret, mis eeldab ka Narva mnt ringtee rekonstrueerimist, ja Väike-Turu tänava osalist likvideerimist. IV stsenaariumiga tänavatevõrgu ja liikluskorralduslike muudatusi ei kavandata. V stsenaarium kavandab olulisemate liikluskorralduslike muudatustena Pika tänava läbimurret, mis eeldab ka Narva mnt ringtee rekonstrueerimist, ja Väike-Turu tänava likvideerimist.

Allolev tabel annab ülevaate liikluskorralduslike muudatuste rakendamisest erinevates stsenaariumites.

**Tabel 22. Stsenaariumites kavandatud liikluskorralduslikud muudatused**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Ühtne tänavaruum vanalinnas					
Jalgrattarajad põhitänavatel					
Linnaliinide bussiterminal					
Riia-Turu ristmiku jalakäijatetakt					
Pika tänava läbimurre					
Väike-Turu tänava osaline likvideerimine					
Narva mnt läbimurdest loobumine Raatuse-Põik ristile					

Järgnevalt on hinnatud stsenaariumites kavandatud liikluskorralduslike muudatuste eeldatavat mõju ja teostatavust.

### **Ühtne tänavaruum vanalinnas**

Ühtse tänavaruumi kehtestamine Vabaduse puiestee ja Vallikraavi, Jakobi, Laia tänava vahelisel alal on üheks võimaluseks läbiva autoliikluse osakaalu ning autokasutuse mugavuse vähendamiseks. Seejuures soodustatakse seeläbi piirkonnas jalgsi käimist ja jalgrattakasutust. Ühtne tänavaruum avaldab oodatud mõju eelkõige kohtades, kus jalakäijate ja jalgratturite osakaal on suur. Juhul kui kergliiklejate osakaal tänava kasutajate seas jääb võrreldes autokasutajatega väheseks, tekib pigem oht jalakäijate turvatunde ja liiklemise ohutuse vähenemiseks. Jagatud tänavaruumi puhul on jalakäijatel määratud ala, kuhu nad saavad autode eest varjuda. Ühtse tänavaruumi korral puudub eristav piir ning suure autode hulga juures kaob jalakäijate jaoks turvaline tsoon. Ühtne tänavaruum on eelkõige sobilikuks meetmeks kohtades, kus kergliiklejad omavad valdavat enamust kõigist liiklejatest ning liikluskoormus on vähene ja seotud ainult kohaliku juurdepääsuga. Läbiva liiklusega tänavate puhul on otstarbekas kasutada teisi meetmeid jalakäijate ja jalgratturite ohutuse ning mugava liiklemise võimaldamiseks.

Ühtse tänavaruumi kehtestamist vanalinnas sisaldavad stsenaariumid I ja III.

### **Jalgrattarajad sõidutänavatel**

Jalgrattaradade rajamisega tänavate äärde avardatakse jalgrattaga liiklemise võimalusi ning paraneb võrreldes praeguse olukorraga liiklusohutus. Tavaliiklusest eraldatud jalgrattaradade puhul paraneb ka jalgratturite turvatunne, mis mõjutab jalgrattaga liiklemise mainet ja seeläbi valmidust jalgrattaga liiklemise järele. Autokasutajate ja jalgratturite liikumiste eesmärgid ja marsruudid valdavalt kattuvad. Samas ei võimalda praegune kergliiklusteede võrgustik ohutut ja mugavat juurdepääsu soovitud sihtkohtadesse. Tänavaruumi ja liikluskorralduse kaasaajastamise kaudu rajades magistraaltänavate äärde eraldatud jalgrattarajad tekib ühtne kergliiklusteede võrgustik ning tagatakse jalgratturitele juurdepääs soovitud sihtkohtadesse. Sellega suureneb igapäevane jalgrattakasutus, mis aitab kaasa autokasutuse vähenemisele.

Jalgrattaradasid olulistele tänavatele kavandatakse I stsenaariumis.

### **Linnaliinide bussiterminal**

Linnaliinide bussijaama rajamise ning linnaliinide ümberkorraldamise eesmärgiks on parandada ühistranspordi kättesaadavust. Eelkõige mõjutab see ühendusi erinevate linnaosade vahel, kus hetkel puuduvad otseühendused või toimivad harva. Linnaliinide ümberkorraldamise käigus asendatakse senised kesklinna läbivad bussiliinid radiaalsete liinidega, mis alustavad ja lõpetavad marsruudi kesklinnas. Tartu erinevate piirkondade vahel liikudes tuleb sooritada kesklinnas ümberistumine. Ümberistumise mugavaks ja kiireks sooritamiseks ühtlustatakse sõiduplaanid. Seeläbi muudetakse minimaalseks ümberistumisele kuluv aeg. Arvestades olemasolevate liinide marsruute ja kesklinna suunduvate inimeste suurt osatähtsust, on otstarbekaim rajada linnaliinide bussijaam Riia - Vabaduse pst. - Narva mnt. - Turu tänavate ristumiskoha vahetus läheduses asuvas piirkonnas.

Ümberistumise süsteemi rakendamine tihendab võimalusi erinevate linnaosade vahel liiklemisel. Samas on süsteemi rakendamisel ohuks sõiduaegade pikenemine põhimarsruutidel, kuna busside manööverdamine terminalis ja ümberistumise teostamine nõuab täiendavat aega. Hinnanguliselt võib ümberistumise tulemusena pikeneda olemasolevatel marsruutidel sõiduaeg 5-10 minutit.

Ligikaudu kolmandik kõikidest tööpäeval bussiga sooritatud reisidest on seotud kesklinna nelja peatusega (Hansakeskus, Kesklinn, Kaubamaja, Soola). Seega umbes 16 500 ühistranspordikasutajat kas sisenes bussi või väljus neis peatustes. Neid peatuseid läbib bussi sisenemata või väljumata tööpäevas ligikaudu 8 600 reisijat. Linnaliinide bussijaama rajamine mõjutab enim just neid reisijaid ja pikendab sõiduaega. Need inimesed peavad sellisel juhul bussi vahetama või liiguvad edasi jalgsi. Kuna ümberistumine või reisi jätkamine jalgsi suurendab soovitud sihtkohta jõudmise ajakulu, on linnaliinide bussijaama rajamisel ohuks bussiga reisijate rahulolu halvenemine. Muudatustega võib kaasneda rahulolu kahanemine ja seeläbi reisijate arvu vähenemine.

Reisijate rahulolu ja ühistranspordi kättesaadavuse tagamiseks on soovitatav lisaks kesklinnast alustavatele radiaalliinidele kavandada põhilistel marsruutidel kesklinna läbivaid liine, mis

võimaldavad reisijatel jõuda soovitud sihtkohta ümberistumata. Näiteks Annelinnast alustav kesklinna läbiv bussiliin.

Kesklinna bussiterminali kavandatakse II stsenaariumis.

### ***Riia – Turu ristmiku jalakäijatakt***

Riia – Turu ristmiku jalakäijatakti kasutuselevõtmise eesmärgiks on parandada jalakäijate ristmiku ületamise võimalusi ja eelistada kesklinna piirkonnas kergliiklust. Eelkõige puudutab muudatus diagonaalis ristmikku ületamist soovivaid inimesi. Arvestades ristmiku laiuseks ligikaudu 50 meetrit võtab tee ületamine aega ligikaudu 40 sekundit. Sellele lisanduvad kaitseajad, mistõttu on jalakäijatakti kestvus ligikaudu 50 sekundit. See on aeg, mille kestel autod ristmikku ületada ei saa ja ootavad edasiliikumise võimalust. Jalakäijatakti kestvust arvestades on võimalik rakendada kogu tsükliajana 120 sekundit. Seega ootab jalakäija ristmiku ületamise võimaluse tekkimist kuni 90 sekundit. Jalakäijatakti rakendamisel väheneb Riia – Turu ristmiku läbilaskevõime üle poole võrra ja ooteajad ligikaudu 60%. Seega halvendab jalakäijatakti kasutuselevõtt liiklusolukorda ning suureneb ka jalakäijate ooteaeg. Sealhulgas ka neile, kes ei soovi ristmikku diagonaalselt ületada.

Riia-Turu ristmiku jalakäijate takti loomine sisaldub stsenaariumites I ja III.

### ***Pika tänava läbimurre***

Pika tänava läbimurde rajamine aitab vähendada kesklinnast mööda Vabaduse pst läbiva liikluse vähenemist. Samas on sellesuunalise liikluse maht võrreldes muu kesklinna liikluse vähene ja Pika tänava läbimurre ei avalda liikluskoormuse muutusele olulist mõju. Pika tänava läbimurre muutub vajalikuks Vabaduse pst sulgemisel autoliiklusele, et võimaldada vajalik möödasoit kesklinnast. Pika tänava läbimurde rajamist sisaldavad stsenaariumid II, III ja V.

### ***Väike-Turu tänava likvideerimine***

Emajõe kaldal asuva Väike-Turu tänava likvideerimine toob kaasa Turu tänava liikluskorralduse muutmise. Piirkonda juurdepääs tagatakse olemasoleva Soola ja Sadama tänavate kaudu ning rajatakse uus juurdepääsutänav Aura ja Zeppelini keskuste vahele. Turu tänava liikluskorralduse mõju vähendamiseks on otstarbekas juurdepääsutänavate liiklust korraldada ühesuunalisena. Soola ja Turu tänavate ristmik on foorjuhtimisega ning Soola tänavalt on võimalik sooritada nii parem kui vasakpöoret. Sadama tänavale on juurdepääs tagatud kasutades vasakpöörderada Turu tänavalt. Antud tänavate kaudu tagatud juurdepääs ei häiri Turu tänava liiklust. Aura ja Zeppelini keskuste vahelisele alale rajatava uue tänava juurdepääsu tagamiseks on vajalik muuta Turu tänava ja uue rajatava tänava liikluskorraldust. Uuelt rajatavalt tänavalt vasakpöörde sooritamiseks Turu tänavale



on otstarbekas korraldada ristmikul liiklus fooridega reguleerituna. Üheks võimaluseks on ka tagada rajatavalt tänavalt juurdepääs turu tänavale ainult parempöördena ja vasakpööre Turu tänavale toimub olemasoleva Aida – Turu tänava ristmiku kaudu. Sellisel juhul ei teki vajadust uue fooriga reguleeritud ristmiku rajamise järele. Väike-Turu tänava sulgemine liiklusele ja Turu tänava liikluskorralduse muudatused ei too kaasa liiklusolukorra olulist muutust ega selle halvenemist. Väike-Turu tänava vähemalt osaline likvideerimine on vajalik kõigi stsenaariumite, va. IV stsenaariumi, elluviimiseks.

### ***Narva mnt läbimurdest loobumine Raatuse ja Põik tänava ristmikule***

Läbimurre Võidu sillalt (Narva mnt ja Fortuuna nurgalt) Põik ja Raatuse nurgale ei ole hetkel aktuaalne. Eelkõige sunnitakse sellise lahenduse korral autosid ringiga sõitma ja suunatakse liiklus selleks sobimatusse kohta. Samas on arusaamatu soovitatav eesmärk. Lahendus muudaks see need ristmikud mõttetult keerulisteks, ja lisaks tükeldaks kvartali liialt ja muudaks raskemaks kvartalisestest parkimiskohtade rajamise. Läbimurre sisaldub alal kehtestatud planeeringus, kuid ei ole üheski stsenaariumis asjakohaseks peetud.

### **Autoliiklus ja liikluskoormus**

Tartu tänavate liikluskoormus on alates 1993. aastast äärelinnades seitsmekordistunud, kesklinnas aga kolmekordistunud. Lühiajalises vaates, alates 2008. aastast ei ole kesklinna liikluskoormus kasvanud. Samas on kesklinna tänavatevõrk püsinud viimase 20 suhteliselt stabiilsena. Olulisemate muudatustena on ehitatud 2 autoliikluse silda kesklinna põhjaserva ning jalakäijate sild idaosasse. Sadama asumis on Emajõe kaldale toodud sõidutänav ning asumit poolitav Kaluri tänav on välja ehitatud osaliselt jalakäijate promenaadina. Kesklinna liikluskorraldus eelistab autosid, mis linna toimimise seisukohast on ka vajalik, kuna enamuse linnaosade vahelistest liikumistest saab toimuda kesklinna (sildade) kaudu.

Kesklinnas ristuvad linna olulisemad liiklusarterid Riia ja Turu tänavad, Narva maantee ning Vabaduse puiestee. Nende tänavate ühenduskoht on ka suurima ooteajaga ristmikuks kesklinnas. Lisaks Riia tänaval asuvatele ristmikele on ooteaeg suurem ka Vabaduse puiestee ning Kroonuaia ja Vabaduse sildadega seotud ristmikel. Öhtusel tippunnil on suurima liikluskoormusega (3190 sõidukit) kesklinnas paiknev Võidu sild, hommikul tippunnil edestab seda napilt Sõpuse sild (vastavalt 2667 ja 2574 sõidukit). Kesklinna kahe teise autoliiklusele avatud silla liikluskoormus jääb mõlemal tippunnil alla tuhande sõiduki.

Põhiliseks takistuseks kesklinna autoliikluse koormuse vähendamiseks on sildade kontsentreeritus kesklinna. Kesklinna liikluskoormuse vähendamise eelduseks on Tartu ringtee väljaehitamine koos

sildadega, samuti linnasisese väikese ringtee rajamine Vaksali tänava pikendusel sadamaraudtee koridoris, kaugemas tulevikus koos Ropka sillaga.

### ***Liikluskoormuse muutumine stsenaariumites kavandatud elanike ja töökohtade muutumisel***

Stsenaariumites kavandatud või eeldatud elanike ja töökohtade arvu ning paiknemise muutus Tartu linnas avaldab otsest mõju elanike liikumisvajadusele ja autokasutusele. Tartu kesklinna piirkonna erinevate välja töötatud arengustsenaariumite asustuse ja inimeste liikumisvajaduse muutuse mõju liiklusele hindamiseks kasutati modelleerimist CUBE tarkvarapaketi abil. Transpordimudeli koostamisel:

- jaotati modelleeritav piirkond transporditsoonideks;
- kirjeldati tänava- või teedevõrgu elemendid;
- määrati tsoonide kaupa elu- ja töökohtade arv;
- määrati liikumisviisid;
- koostati korrespondentsmaatriks.

Transpordimudeli rakendamisel saadi tulemusena võrgu pikkus (km), võrgu läbimise aeg (min), auto- või reisijakilomeetrite arv, auto- või reisijaminutite arv, keskmised kiirused võrgul ja rakendatud põhiparameetrid. Lisaks nimetatutele saadi võrgu koormusandmeid. Modelleerimise protsessis analüüsiti ja hinnati kõigi välja töötatud arengustsenaariumite mõju eraldiseisvalt. Mõju muutuse ulatuse hindamiseks võeti lähtealuseks nõ 0-stsenaarium, kus asustus ning inimeste liikumisvajadus muutub eelseisvatel aastatel sarnases ulatuses senise arenguga.

Stsenaariumite mõju hindamisel lähtutakse eeldusest, et inimeste hoiakud liikumisviisi valikul jäävad samaks. Kesklinna piirkonna tänava- ja teedevõrgu elementidena on arvestatud uute tänavatena Tartu idapoolse ringtee olemasolu ja sadamaraudtee koridoris uue tänava valmimist ilma Ropka sillata.

Stsenaariume on hinnatud erinevate rahvastikuarengu variantide kaupa:

- Variant A - Tartu kesklinna elanike arv kasvab, teiste linnaosade elanike arv väheneb kesklinna elanike arvu kasvuga samal määral.
- Variant B - Kesklinna elanike arv kasvab, teiste piirkondade elanike arv jääb samaks.
- Variant C - Kasvab nii elanike arv kesklinnas kui ka teistes piirkondades, proportsionaalselt töökohtade ja elanike kasvuga vastavalt eelmistest peatükkides kirjeldatud mudelile.

**Liikluskoormuse muutused variant A korral**

Kesklinna piirkonna elanike arvu kasv ja teiste linnaosade elanike arvu proportsionaalne vähenemine samal määral kesklinna elanike arvu kasvuga aitab parandada nii kesklinna kui ka Tartu linna liiklusolukorda tervikuna. Keskuskohtade atraktiivsuse tõustes asub sinna elama senisest rohkem rahvast. Selle tulemusena lühenevad sõitude pikkused ja vajadus autokasutuse järele. Seda siiski ainult olukorras, kes kesklinna elanike arvu kasv jääb optimaalsele tasemele.

Stsenaarium 0 rakendamisel, kui kesklinna atraktiivsust eesmärgipäraselt ei suurendada ja toimub juhuslik areng, on 2030. aastal prognoositav kesklinna keskmine ühenduskiirus 15,1 km/h ja 23,7 km/h kogu Tartu linnas. Teiste stsenaariumite rakendamisel on prognoositav ühenduskiirus:

- A1. 16,3 km/h kesklinnas, 24,9 km/h Tartus tervikuna;
- A2. 14,7 km/h kesklinnas, 23,3 km/h Tartus tervikuna;
- A3. 13,8 km/h kesklinnas, 22,8 km/h Tartus tervikuna;
- A4. 15,3 km/h kesklinnas, 24,2 km/h Tartus tervikuna;
- A5. 13,3 km/h kesklinnas, 24,6 km/h Tartus tervikuna.

**Tabel 23. Liikluskoormuse muudatused - Variant A - kesklinna elanike arv kasvab, teistes linnaosades väheneb proportsionaalselt**

	0	A1	A2	A3	A4	A5
Summaarne läbisõit [auto-km]	12 613	12 482	12 800	13 289	12 503	12 945
Summaarne ajakulu [tundi] sh. ooteajad ristmikel	838	766	871	961	817	975
Keskmine ühenduskiirus Kesklinna alal [km/h]	15,1	16,3	14,7	13,8	15,3	13,3
Keskmine ühenduskiirus kogu Tartu linnas [km/h]	23,7	24,9	23,3	22,8	24,2	24,6
Summaarne läbisõit Tartus kokku [auto-km]	146 881	141 595	145 006	144 340	143 128	134 414
Summaarne ajakulu Tartus kokku [tundi] sh. ooteajad ristmikel	6 208	5 684	6 225	6 338	5 923	5 457

Arvestades keskmise reisi pikkuseks 5 km, kulub keskmise sõidukiirusega antud vahemaa läbimisel stsenaarium 0 puhul 12:41 minutit. Teiste stsenaariumite rakendamisel on keskmise reisi kestvus 5 km reisi sooritamisel:

- A1. 12:03 minutit;
- A2. 12:53 minutit;

- A3. 13:10 minutit;
- A4. 12:25 minutit;
- A5. 12:11 minutit.

Arvestades prognoositava liikumisvajaduse ja autokasutuse muutust, ei avalda ühegi stsenaariumi rakendamine juhul, kui Tartu linna elanike arv tervikuna jääb samaks ning ei muutu olulisel määral liikumisharjumused, liiklusolukorrale tuntavat mõju. Stsenaariumite A1 ja A4 rakendamine toob kaasa mõningase liiklusolukorra paranemise võrreldes 0 ehk baasstsenaariumiga. Sealjuures paraneb nii kesklinna piirkonna keskmine ühenduskiirus kui ka ühenduskiirus Tartu linnas tervikuna. Stsenaariumi A5 rakendamisele halveneb kesklinna liikluse olukord ja väheneb selle tulemusena keskmine ühenduskiirus. Samas paraneb liiklusolukord Tartus tervikuna, sest praegu probleemsetes lõigetes kesklinna piirkonnast välja jääval alal väheneb liikluskoormus ja seeläbi ka liiklusprobleemid. Stsenaariumite A2 ja A3 rakendamise korral halveneb nii kesklinna liikluse olukord kui ka Tartus tervikuna. Siiski on nende stsenaariumite rakendamise mõju liiklusele vähene. Arvestades linnaruumi elukvaliteedi ja elanike rahulolu paranemist stsenaariumite elluviimisel võib liiklusolukorra mõningast halvenemist pidada üldise heaolu tõusu taustal vähetähtsaks. Liiklusolukorda silmas pidades avaldab positiivseimat mõju stsenaarium A1 rakendamine.

#### ***Liikluskoormuse muutused variant B korral***

Kesklinna elanike arvu suurenemisel ning ülejäänud Tartu piirkondade elanike arvu püsimisel olemasoleval tasemel, kasvab Tartu linna elanike arv tervikuna ning seeläbi ka liiklejate hulk ja üldine läbisõit. Võrreldes baasstsenaariumiga (stsenaarium 0) halveneb teiste stsenaariumite rakendamisel tänavaruumi suurendamiseta, ühistranspordi ja kergliikluse kasutatavuse säilimisel samal tasemel liiklusolukord. Stsenaariumi 0 korral on 2030. aastal prognoositav keskmine sõidukiirus kesklinnas 15,1 km/h ja Tartus tervikuna 23,7 km/h. Teiste stsenaariumite rakendamisel on prognoositav ühenduskiirus:

- B1. 13,5 km/h kesklinnas, 21,7 km/h Tartus tervikuna;
- B2. 11,8 km/h kesklinnas, 20,5 km/h Tartus tervikuna;
- B3. 12,0 km/h kesklinnas, 19,9 km/h Tartus tervikuna;
- B4. 14,3 km/h kesklinnas, 22,1 km/h Tartus tervikuna;
- B5. 9,0 km/h kesklinnas, 17,3 km/h Tartus tervikuna.

**Tabel 24. Liikluskoormuse muudatused - Variant B - kesklinna elanike arv kasvab, mujal jääb samaks**

	0	B1	B2	B3	B4	B5
Summaarne läbisõit [auto-km]	12613	13231	13356	14013	13026	14984
Summaarne ajakulu [tundi] sh. ooteajad ristmikel	838	982	1129	1166	913	1663
Keskmine ühenduskiirus Kesklinna alal [km/h]	15,1	13,5	11,8	12,0	14,3	9,0
Keskmine ühenduskiirus kogu Tartu linnas [km/h]	23,7	21,7	20,5	19,9	22,1	17,3
Summaarne läbisõit Tartus kokku [auto-km]	146881	150230	150642	154831	149128	159565
Summaarne ajakulu Tartus kokku [tundi] sh. ooteajad ristmikel	6208	6936	7342	7782	6761	9229

Arvestades keskmise reisi pikkuseks 5 km, kulub keskmise sõidukiirusega antud vahemaa läbimisel stsenaarium 0 rakendamisel 12:41 minutit. Teiste stsenaariumite rakendamisel muutub keskmise reisi kestvus 5 km reisi sooritamisel:

- B1. 13:51 minutit;
- B2. 14:37 minutit;
- B3. 15:05 minutit;
- B4. 13:36 minutit;
- B5. 17:21 minutit.

Mistahes stsenaariumi rakendamisel elanike arvu kasvades halveneb liiklusolukord tuntavalt. Kõige väiksema mõjuga liiklusele on B1 ja B4 stsenaariumite rakendamine. Samas B5 stsenaariumi rakendamise korral suureneb keskmise kiirusega liigeldes selle sama distantsi läbimiseks pea kolmandiku võrra rohkem aega kui 0 stsenaariumi korral.

### ***Liikluskoormuse muutused variant C korral***

Tartu linna elanike arvu kasvades nii kesklinna piirkonnas kui ka teistes linnaosades toob kaasa liiklejate arvu kasvu nii kesklinnas kui terve linna ulatuses tervikuna. Selle tulemusena kasvab ka liikluskoormus põhjustades tõsiseid liiklusprobleeme. Tõsised liiklusprobleemid tekivad eelkõige olukorras, kus ei arendata piisaval määral autole alternatiivsete liikumisviiside kättesaadavust ja kvaliteeti ning ei laiendata tänavaruumi. Võrreldes 0 stsenaariumiga halveneb iga stsenaariumi rakendumisel liikluse olukord ja väheneb ühenduskiirus:

- C1. 12,2 km/h kesklinnas, 20,9 km/h Tartus tervikuna;

- C2. 10,2 km/h kesklinnas, 15,8 km/h Tartus tervikuna;
- C3. 8,4 km/h kesklinnas, 12,7 km/h Tartus tervikuna;
- C4. 13,8 km/h kesklinnas, 22,1 km/h Tartus tervikuna;
- C5. 4,0 km/h kesklinnas, 7,2 km/h Tartus tervikuna.

**Tabel 25. Liikluskoormuse muudatused - Variant C - kesklinna elanike arv kasvab, äärelinna elanike arv kasvab**

	C0	C1	C2	C3	C4	C5
Summaarne läbisõit [auto-km]	12613	13281	14245	15194	12952	18189
Summaarne ajakulu [tundi] sh. ooteajad ristmikel	838	1089	1399	1809	940	4591
Keskmine ühenduskiirus Kesklinna alal (km/h)	15,1	12,2	10,2	8,4	13,8	4,0
Keskmine ühenduskiirus kogu Tartu linnas (km/h)	23,7	20,9	15,8	12,7	22,1	7,2
Summaarne läbisõit Tartus kokku [auto-km]	146881	152571	168478	183451	149461	235252
Summaarne ajakulu Tartus kokku [tundi] sh. ooteajad ristmikel	6208	7310	10663	14463	6776	32820

Arvestades keskmise reisi pikkuseks 5 km, kulub keskmise sõidukiirusega antud vahemaa läbimisel stsenaarium 0 rakendamisel 12:41 minutit. Teiste stsenaariumite rakendamisel muutub keskmise reisi kestvus 5 km reisi sooritamisel:

- C1. 14:22 minutit;
- C2. 18:59 minutit;
- C3. 23:39 minutit;
- C4. 13:36 minutit;
- C5. 41:51 minutit.

Tartu linna elanike arvu kasvades suureneb paratamatult sooritatud liikumiste hulk. Olukorras, kus elanike arv ja liikluskoormus kasvab, kuid ei rakendata meetmeid tänavavõrgu arendamiseks või autole alternatiivsete liikumisviiside kasutatavuse tõstmiseks, on oodata tõsiste liiklusprobleemide teket. Stsenaarium C5 rakendamisel peatub tänavavõrgu ülekoormatuse tõttu liiklus kesklinnas, aga ka seda ümbritsevas piirkonnas.

Kuna modelleerimistarkvara lähtub üksnes liikluskoormuse muutusest ilma hoiakute ja rahulolu muutusest tuleneva liikluskäitumise muutuseta, annab modelleerimine tulemuse vastavalt liiklusolukorrale. Samas liiklusolukorra halvenemisel teatud kriitilise piirini hakkavad liiklejad muutma

enda käitumist eelistades teisi liikumisviise või vähendades liikumisvajadust, mistõttu kriitilise piiri saavutamisel liiklusolukord enam täiendavalt ei halvene. Stsenaariumi C5, aga ka teiste stsenaariumite, puhul on prognoositav keskmine ühenduskiirus eelkõige indikatiivne näidates, mis juhtuks, kui rakendatakse stsenaariumit kirjeldatud mahus ning inimesed käituvad jätkuvalt varasemal viisil. Siiski ületab saadud tulemus eeldatavasti kriitilist piiri, mistõttu muudaksid inimesed eelnevalt oma liikumisharjumusi ja tegelikkuses sellist olukorda ei saavutata.

### ***Liikluskoormuse kasvu leevendavad meetmed***

Kriitilise liikluskoormuse kujunedes on mitmeid lahendusi olukorra normaliseerimiseks. Kõige sirgjoonelisemaks lahenduseks on kesklinna tänavate läbilaskevõime suurendamine. Läbilaskevõime ammendumisel - soovides tagada nõudlusele põhinev läbilaskvus - on pea ainus tee ristmiku (alade) suurendamine. Kesklinna piirkonnas ei ole üksikuid probleemseid ristmikke, mis võiksid liiklust piirama hakata. Probleemid tekivad liikluskoormuse kasvades tervikuna kogu tänavavõrgul. Ristmiku liikluskorralduse ja fooritöö korraldamine ei anna suurt mõju, eriti kui kõik suunad on ülekoormatud. Liikluskorralduse kaudu saab mõnele suunale anda lihtsalt eelise. Teiseks võimaluseks on linna üldise tänavatevõrgu arendamine, sealhulgas ringteed autoliikluse ümbersuunamiseks.

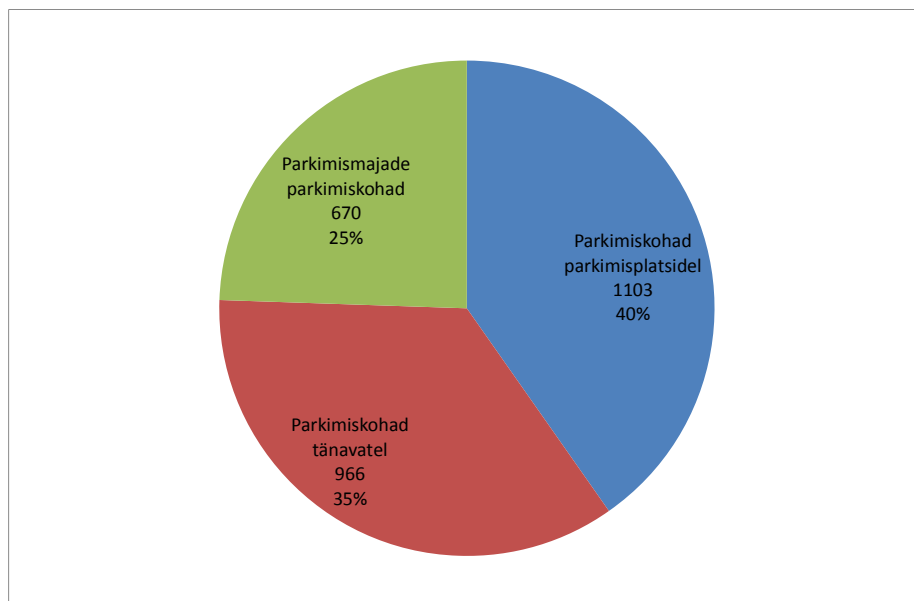
Kui puudub soov autode läbilaskvuse suurendamiseks, siis on lahenduseks teistele liikumisviisidele eelistingimuste loomine ja autoga liikumise vajaduse ja soovi vähendamine. Jalgrattaliikluse edendamiseks on vaja luua paremad liikumisvõimalused sõiduteedel (I stsenaarium), siduda need välja arendatava jalgrattateede võrgustikuga linnaosades. Ühistranspordi osakaalu suurendamise eelduseks on liinivõrgu piisav tihedus (nt. saavutatuna II stsenaariumi radiaalse ja kesklinnas ümberistumisi nõudva korraldusega), teenuse hea kvaliteet, motiveeriv piletihind.

Juhul kui need meetodid soovitud tulemusi ei anna, on põhimõtteliselt võimalik ka kesklinna autodega juurdepääsu administratiivne piiramine või muutmine teatud tingimustel tasuliseks.

### **Parkimine ja parkimiskohad**

Tartu kesklinna Vanalinna, Uueturu, Riiamäe, Sadama ja Toometaguse asumid kuuluvad tasulise parkimise piirkonda. Linnavalitsuse andmebaasi alusel on siin kokku 1372 tasulist parkimiskohta. Linna parkimiskohad asuvad nii parkimisplatsidel, tänavatele ehitatud parkimisaladel, kui ka tänavatel endil. Eraettevõtte EuroPark korraldab Tartu kesklinnas parkimist kahel parkimisplatsil kokku 180 parkimiskohaga. Kesklinna kaks suuremat kaubanduskeskust omavad parkimismaja (kokku 670 kohta), millest ühes korraldab parkimist samuti EuroPark. Ülejõe asumis linna tasulised parkimiskohad puuduvad. Linna aerofoto kartograafilise vaatluse teel on seal kokku loendatud 510 tasuta parkimiskohta, mida aktiivselt kasutavad ka vanalinnas tööl käivad ja teenuseid tarbivad inimesed. Suur osa neist parkimiskohtadest asuvad enamuse stsenaariumite alusel hoonestamisele kuuluvatel platsidel.

Parkimiskohtade asukoha alusel jagunevad kesklinna planeerimisala parkimiskohad vastavalt allolevale joonisele.



Joonis 54. Olemasolevad parkimiskohad kesklinna planeeringualal

### Hoonestamisest tulenevad muudatused parkimiskohtades

Hetkel parklatena kasutusel olevate kruntide hoonestamisel tekib stsenaariumite elluviimisel vajadus kompenseerida olemasoleva parkimiskohtade arvu säilitamiseks 0,4 (IV stsenaarium) kuni 1,1 tuhat parkimiskohta (V stsenaarium). I stsenaariumis kavandatud jalgratta liikumisradade rajamine valitud tänavatele nõuab veel 131 parkimiskoha likvideerimist.

Tabel 26. Stsenaariumites kirjeldatud muudatustega otseselt kaasnevad mõjud kesklinna planeeringuala parkimiskohtade arvule

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Stsenaariumiga likvideeritavad parkimisplatside parkimiskohad	608	880	980	418	1 103
Stsenaariumiga likvideeritavad parkimiskohad tänavatel	131	-	-	-	-
Stsenaariumiga rajatavad parkimiskohad parkimismajades	175	662	1 043	175	1 609
Stsenaariumi parkimiskohtade saldo	-564	-218	63	-243	506



Stsenaariumites on kavandatud ka uute parkimiskohtade loomist parkimismajades. Arvestades 20 m<sup>2</sup> parkimismaja kasulikku pinda parkimiskoha kohta ulatub stsenaariumite alusel loodavate parkimiskohtade arv 175 kuni 1609 parkimismaja parkimiskohani. Selliselt rajatavate uute parkimiskohtade arv ületab likvideeritavate parkimiskohtade arvu üksnes III ja V stsenaariumi puhul. Et aga need stsenaariumid näevad ette kõige suuremat arengut töökohtade ja elanike arvus ning tarbimisaktiivsuses, siis tegelikult on see kasvava parkimisvajaduse rahuldamiseks ebapiisav. Vaja on leida täiendavaid lahendusi uute parkimiskohtade loomiseks.

### **Hoonestamisest tulenev parkimiskohtade vajadus**

Rakendades planeeringute juures standardis *Linnatänavad [EVS 843:2003]* väljatoodud parkimisnormatiivi, suureneb uute hoonete rajamisega parkimiskohtade arv kesklinnas erinevate stsenaariumite puhul vastavalt allolevale tabelile. Kõige suurem oleks uute parkimiskohtade vajadus V stsenaariumi ja väiksem IV stsenaariumi korral.

**Tabel 27. Kehtivast parkimiskohtade standardist tulenev parkimiskohtade arvu kasvu vajadus**

	Olemasolev olukord	E1	E2	E3	E4	E5
Vajalike parkimiskohtade normatiivne arv	<b>3087</b>	1651	1504	2417	1171	4741
Kasv		53%	49%	78%	38%	154%

Arvestades liikumisvajaduse vähenemisega ning Tartu linna eesmärgiga vähendada autokasutust ja liiklust, puudub vajadus rakendada standardis *Linnatänavad* välja toodud parkimisnormatiivi täies mahus. Ehitiste parkimisnormatiivi tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena. Otstarbekas on välja töötada ja rakendada Tartu kesklinna piirkonna parkimise kavandamiseks autokasutust vähendavad parkimisnormatiivid. Kesklinna piirkonnas tuleks vastavalt olukorrale kavandada parkimiskohti nii projekteeritava elamute kui ka ehitiste puhul normatiivis määratletud suurimast väärtusest väiksemal määral. Täpsem väärtus tuleb määrata iga planeeringu puhul eraldi. Arvestada tuleb seejuures nii ehitise funktsioone, juurdepääsetavust, nõudlust parkimiskohtade järele, avalike parkimiskohtade olemasolu piirkonnas ja teisi parkimisvajadust mõjutavaid aspekte. Üldjuhul peavad kõik rajatavad parkimiskohad paiknema elamu või ehitise krundil. Samas tuleks parkimismajade ja avalike parklate rajamisel soodustada nende kasutamist, vähendades parkimiskohtade rajamise vajadust hoonete ja ehitiste juurde.

Vaadeldes ühelt poolt stsenaariumitesse sisse kirjutatud muudatusi kesklinna planeeringuala parkimiskohtades ning teiselt poolt kehtivast parkimiskohtade normatiivist tulenevat täiendavate parkimiskohtade vajadust, on selge, et parkimiskohtade nõudluse rahuldamine kesklinna planeeringualal on suur väljakutse, eriti V ja III stsenaariumi elluviimisel. Lahendusi tuleb leida meetmete kompleksis, mis sisaldab: (a) autokasutuse vähendamist; (b) parkimisnormatiivide vähendamist vastavalt iga konkreetse arenduse iseloomule; (c) võimalikult paljude parkimiskohtade

rajamist krundisisestes parklates; (d) täiendavate, stsenaariumites mittekajastatud parkimiskohtade, –korruste ja –majade rajamist uushoonestuse osana nende mahte suurendades.

## Rahalised vahendid

### Hoonestamise investeeringukulud

Võttes aluseks stsenaariumites kavandatud hoonestuse mahud ning arvestuslikud ehitushinnad, on võimalik võrdlevalt hinnata kesklinna planeeringuala hoonestamiseks vajalike investeeringute mahtusid. Arvestuse aluseks on järgmised eeldused:

- parkimishoone kasuliku pinna m<sup>2</sup> ehitushind – 500 eurot;
- kaupluse kasuliku pinna m<sup>2</sup> ehitushind – 750 eurot;
- eluruumi kasuliku pinna m<sup>2</sup> ehitushind – 1000 eurot;
- muude hoonete kasuliku pinna m<sup>2</sup> ehitushind – 1250 eurot.

Investeeringukulud kesklinna ülesehitamiseks on enam-vähem proportsionaalsed kavandatud uushoonestusmahtudega. Suurimaid hoonestuse mahte kavandava V stsenaariumi puhul võivad need tõusta kuni 670 miljoni euroni. Kõige alalhoidlikuma IV stsenaariumi korral on investeeringuvajadus 4 korda väiksem.

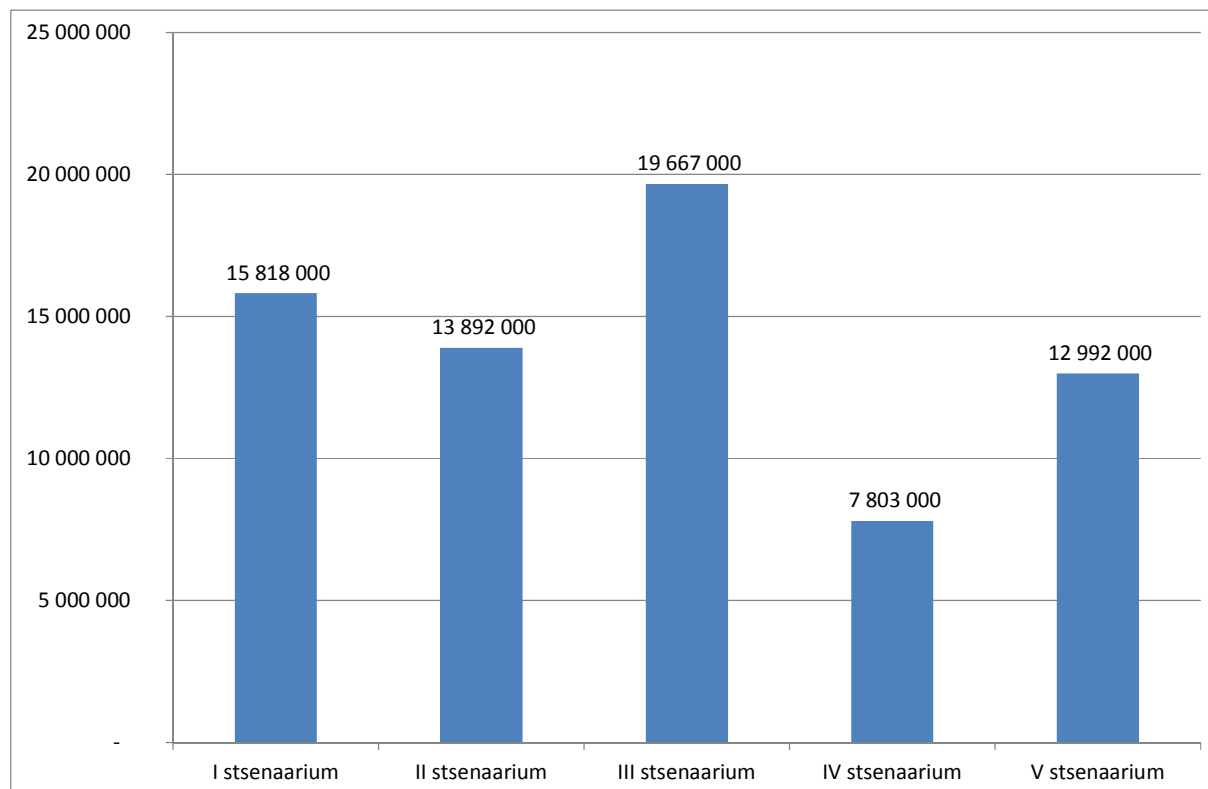
**Tabel 28. Kavandatud hoonestuse ehitamise arvestuslikud kulud**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Eluruumid	79 368 008	51 006 548	90 093 020	57 049 256	210 562 784
Büroo- ja haldushooned	41 691 743	68 181 128	166 472 895	22 789 140	250 772 363
Kauplused	14 033 727	12 850 718	18 527 382	10 493 870	26 460 149
Teenindusasutused	7 343 685	20 539 928	15 723 668	5 121 323	20 784 068
Toitlustusasutused	5 979 705	10 708 005	16 948 740	4 167 810	22 012 095
Majutusteenused	12 965 550	12 075 150	44 742 150	10 962 150	31 395 450
Vaba aja teenused	12 932 400	103 678 380	55 170 480	12 932 400	62 890 500
Meditsiini- ja sotsiaalteenused	-	10 485 000	6 726 285	-	8 571 083
Haridus- ja teadus	6 807 638	21 557 138	13 527 263	54 825	16 710 450
Ühiselamud	-	-	-	-	1 473 400
Parkimishooned	1 749 600	6 621 600	10 426 680	1 749 600	16 094 796
<b>Kokku</b>	<b>182 872 056</b>	<b>317 703 595</b>	<b>438 358 563</b>	<b>125 320 374</b>	<b>667 727 138</b>

Võrreldes hoonestamise arvestuslikke kulusid seniste iga-aastaste ehitusmahtudega Eestis, siis jääb stsenaariumites soovitud investeeringute maht võimalikkuse piiridesse. Ehitusettevõtete poolt teostatud tööde maksumus Eestis on jooksevhindades olnud perioodil 2005-2010 2-4 miljardit eurot aastas. Arvestades Tartu linna 8% osakaalu Eesti SKTs, siis moodustab sellega proportsionaalne Tartu ehitusinvesteeringute aastane maht 150-350 miljonit eurot. 20 aasta summas tähendaks see majanduskasvu puudumisel 3-7 miljardi euro väärtuses ehitusinvesteeringuid kogu Tartu linna kohta. Seega ei ületaks kavandatud hoonestuse rajamise hinnangulised kulud 10% kõigist tõenäolistest järgmise 20 aasta ehitusinvesteeringutest Tartu linnas. Eeldusel, et kesklinna areng on suuremal või vähemal määral linna arengus prioriteediks, on nõutav investeeringute maht igati mõistlik ja teostatav.

### Linnaelarve kulud ja tulud

Otsesed linnaelarvesse lisanduvad kulud stsenaariumite poolt ette nähtud kesklinna tänavate, väljakute ja haljasalade rekonstrueerimiseks ja ehitamiseks jäävad 8 ja 20 miljoni euro vahele. Arvutuste aluseks on linna arengukavades ära toodud hinnad või siis sarnaste objektide ehituse (ühiku)hinnad viimastel aastatel Tartus.



Joonis 55. Investeeringud tänavatesse, sildadesse, väljakutesse ja haljasaladesse

**Tabel 29. Stsenaariumites kavandatud investeeringuobjektid ja investeeringukulude hinnang**

	Hinnangulised kulud	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Võidu silla ja Sõpruse silla kallasraja kergliiklustee (1 km)	250 000	jah			jah	
Võidu silla ja Sõpruse silla kergliiklustee ja kaldarajatised (1,3 km)	1 100 000		jah			jah
Võidu silla ja Sõpruse silla esinduspromenaad (1,3 km)	2 500 000			jah		
Kaluri jalakäijate promenaadi lõpetamine (120m)	180 000	jah		jah		
Aleksandri promenaad (250m)	375 000	jah		jah		
Jõeväljak Kaarsilla ja Võidu silla vahel (600m)	1 500 000			jah		
Vanalinna tänavate uuendamine ühele tasapinnale (1,6 km)	1 120 000	jah		jah		
Turu puiestee (2x800m)	2 880 000	jah				
Vabaduse puiestee (2x350m)	1 260 000	jah				
Toomemäe rekonstrueerimine	3 200 000		jah	jah		jah
Toomemäe treppide ja jalgteede uuendamine	2 000 000	jah			jah	
Vanemuise pargi rekonstrueerimine	1 000 000					jah
Vanemuise esise haljasala rekonstrueerimine	500 000	jah	jah	jah	jah	
Kaubahoovi haljasala rekonstrueerimine	1 000 000	jah	jah	jah	jah	
Turu silla väljak	1 500 000		jah	jah		jah
TÜ Raamatukogu väljak	553 000	jah	jah	jah	jah	jah
Vabaduse park	400 000		jah	jah		
Politseiplats	139 000		jah	jah		jah
Parkide kasutust suurendav taristu (mänguväljakud, spordiplatsid)	200 000	jah		jah		
Kaarsilla rekonstrueerimine	1 000 000	jah	jah	jah	jah	jah
Võidu silla rekonstrueerimine	2 500 000		jah		jah	jah
Võidu silla rekonstrueerimine koos uute tunnelitega	3 500 000	jah		jah		
Tartu Soojuse pargi rajamine	1 000 000	jah				
Pika tänava rekonstrueerimine koos läbimurdega Narva mnt	2 000 000		jah	jah		jah

Stsenaariumites kavandatud elanike arvu kasvuga peab kaasnema ka sotsiaalse taristu areng, esmavajalikult üldhariduse andmiseks, mille kulud tuleb katta samuti linnaeelarvest. Stsenaariumite vajadusi võiks rahuldada uute lasteaedade ja koolide lisandumine Tartusse järgmises mahus: II stsenaarium – 2 lasteaeda, 1 põhikool; III stsenaarium 4 lasteaeda ja 1 gümnaasium ja 2 põhikooli; V stsenaariumi – 8 lasteaeda, 2 gümnaasiumi ja 4 põhikooli. Rahalises väljenduses tähendaks see linnaeelarvesse lisanduvaid sundkulusid 6-32 miljoni euro ulatuses, vastavalt allolevale tabelile.

**Tabel 30. Stsenaariumite elluviimisel täiendav rahvastikukasvust tulenev vajadus haridushoonetesse investeerimiseks**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Täiendav rahvastikukasvust tulenev vajadus haridushoonete ehitamiseks		6 000 000	16 000 000		32 000 000

Lisaks on Tartu linna ja sealhulgas kesklinna arengu tagamiseks vajalik rida avaliku sektori investeeringuid, mis ei sõltu valitavast arenguteest. Need kulud ületavad hinnanguliselt 100 miljonit eurot linnaeelarve raha, millele lisanduksid investeeringud riigieelarve vahenditest.

**Tabel 31. Tartu kesklinna arengut toetavad investeeringud**

Objekt	Hinnangulised kulud linnaeelarvele
Spordihall	17 000 000
Noortekeskus	4 100 000
Uus gümnaasium	4 000 000
Pepleri lasteaed	1 100 000
Lasteaed-alkool	2 500 000
Linnaraamatukogu	22 000 000
Lille maja rekonstrueerimine	316 000
Loodusmaja	2 400 000
ERM	0
Sõpruse silla rekonstrueerimine	10 000 000
Tartu idaringtee	10 000 000
Tartu põhjapoolne ümbersõit	0
Tartu lääneringtee	0
Sadamaraudtee ringtee	20 000 000
Ropka sild ja ühendus Lammi teega	20 000 000
<b>Kokku</b>	<b>113 416 000</b>

Võrreldes ülal kirjeldatud investeeringuvajadusi Tartu linna seniste investeeringukuludega, siis on nende rahastamine kohalikust eelarvest 20 aasta jooksul võimalik. Rahandusministeeriumi andmetel

investeeris Tartu linn perioodil 2005-2010 põhivarasse aastas keskmiselt 17 miljonit eurot. 20 aasta summas on see 340 miljonit eurot ehk oluliselt enam kui suurimaid investeeringukulusid nõudva V stsenaariumi 158 miljonit eurot.

Stsenaariumite elluviimine mõjutab ka linnaeelarve tulude poolt. Võttes aluseks konservatiivse eelduse, et linna elanike arvu muutumisest tulenev muutus üksikisiku tulumaksu laekumistes kohalikku eelarvesse on proportsionaalne elanike arvu kasvuga, lisanduks kohalikku eelarvesse täiendavalt tulusid perioodil 2012-2030 kokku 20 miljonist eurost kuni 128 miljoni euroni. Tegelikult eeldatakse kasvustsenaariumites, et lisandub eelkõige kõrgema sissetulekuga töötajaid. Eelarve tulud kasvaksid tõusvas joones, vastavalt maksumaksjate arvu kasvule.

**Tabel 32. Elanike arvu muutusest tulenevalt lisanduvad tulud kohalikule eelarvele**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Kohalikku eelarvesse aastas täiendavalt laekuvad tulud üksikisiku tulumaksust stsenaariumi realiseerumisel	3 341 101	5 390 900	8 616 824	2 102 971	13 473 377
<b>Kohalikku eelarvesse täiendavalt laekuvad tulud üksikisiku tulumaksust stsenaariumi realiseerumise perioodil lineaarse kasvu puhul kokku (2012-2030)</b>	<b>31 740 457</b>	<b>51 213 547</b>	<b>81 859 825</b>	<b>19 978 220</b>	<b>127 997 085</b>

Ka stsenaariumites sisalduvad muudatused maakasutuses võivad suurendada või vähendada linna rahakotti. Enamusesse stsenaariumitesse on sisse kirjutatud elamu- ja ärimaa suurenemine kesklinnas, sealhulgas munitsipaalomandis oleva üld- ja teemaa arvelt. Võttes konservatiivsete arvutuste aluseks käesoleva aja maa ehitusõiguse müügi hinnad võiks linn eduka maamüügi korral teenida 4 kuni 51 miljoni eurot. Maa hulga kaupa kiire müügisooaviga turule toomine hinda ja tulu kahtlemata vähendaks.

Kulud kasutuses olevate maade käibest välja viimisest on teoreetilisemat laadi. Esimeses järjekorras on küsimus kahes krundis – Narva mnt 89 ühiselamus, mis mitmete stsenaariumite alusel asendatakse tänavaga, ning Turu tänava katlamaja ala tööstusmaa krundis, mis muudetakse I ja IV stsenaariumi alusel haljasalaks. Eeldades, et kompensatsioon omanikele oleks 100 eurot maa ruutmeetri eest, tähendaks see maksimaalselt 2,7 miljoni euro suurust väljaminekut linnale.

**Tabel 33. Munitsipaalmaa kasutuselevõttust ja lisandumisest tulenevad tulud ja kulud**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Käibesse lisanduv munitsipaalmaa	20562	33435	50573		113321
Maa keskmine täisehitusprotsent	45%	50%	55%	45%	65%
Keskmine korruselisus	4	5	6	4	7
<b>Tulud maa käibesse laskmisel (100 eurot kasuliku pinna m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 701 160</b>	<b>8 358 750</b>	<b>16 689 090</b>	<b>0</b>	<b>51 561 055</b>

Käibest võetav eramaa	27000	6264	6264	27000	6264
<b>Kulud maa käibelt kõrvaldamisel (100 eurot m<sup>2</sup>)</b>	<b>2 700 000</b>	<b>626 400</b>	<b>626 400</b>	<b>2 700 000</b>	<b>626 400</b>
<b>Saldo</b>	<b>1 001 160</b>	<b>7 732 350</b>	<b>16 062 690</b>	<b>-2 700 000</b>	<b>50 934 655</b>

Kokkuvõttes linn erinevatest maatehingutest kõigi stsenaariumite - välja arvatud IV stsenaariumi - elluviimisel rahaliselt võidaks. Suuri pargialasid elamumaaks muutva V stsenaariumi puhul oleks võit üle 50 miljoni euro. Seda loomulikult eeldusel, et elamumaa pakkumisele suudetakse leida ka nõudlus.

Summeerides kõik kulud ja tulud ilmneb, et loodetavad linnaeelarve tulud ületaksid kardetavaid kulusid kõigi stsenaariumite korral. Mida suuremat arengut visiooneeritakse, seda suurem on otseste tulude ja kulude positiivne saldo. Õigem on seda saldot siiski vaadata kui vahendite hulka, mida linnal oleks võimalik kasutada soovitud arengute käivitamiseks – esmajoones majandusarengu ergutamiseks ja töökohtade loomiseks. Ka see vajadus on suurim kasvustsenaariumite puhul.

**Tabel 34. Stsenaariumite elluviimise tulud ja kulud linnaeelarves**

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium
Stsenaariumitega seotud investeeringud tänavatesse, sildadesse, väljakutesse ja haljasaaladesse	15 818 000	13 892 000	19 667 000	7 803 000	12 992 000
Täiendav rahvastikukasvust tulenev vajadus haridushoonete ehitamiseks		6 000 000	16 000 000		32 000 000
Kohalikku eelarvesse täiendavalt laekuvad tulud üksikisiku tulumaksust (2012-2030)	31 740 457	51 213 547	81 859 825	19 978 220	127 997 085
Munitsipaalmaade käibesest laskmise ja kasutusest ära võetava maa kompenseerimise tulude-kulude saldo	1 001 160	7 732 350	16 062 690	- 2 700 000	50 934 655
<b>Stsenaariumite elluviimisest tulenevate otseste tulude ja kulude saldo</b>	<b>16 923 617</b>	<b>39 053 897</b>	<b>62 255 515</b>	<b>9 475 220</b>	<b>133 939 740</b>
Muud olulised investeeringud Tartu linnaeelarvest	113 416 000	113 416 000	113 416 000	113 416 000	113 416 000
Koondsaldo	- 96 492 383	- 74 362 103	- 51 160 485	- 103 940 780	20 523 740

Võttes arvesse ka muud olulised investeeringud, mida on linnaeelarvest vaja teostada, jääks plussi üksnes suurimat kasvu sisaldav V stsenaarium. Tulemus viitab asjaolule, et kesklinna ja üldse Tartu linna kasv muudab kõik teostatavad ja kavandatavad avaliku sektori suurinvesteeringud – olgu siis



linnaelarvest või riigieelarvest (nt. Ahhaa keskus, linnaraamatukogu, ringtee, ERM, lennujaam) kuluefektiivsemaks.

## **Stsenaariumite kooskõla olulisemate arenduspoliitikatega**

Järgnevalt kirjeldatakse Tartu kesklinna arengut kõige olulisemalt mõjutavate võtmetegijate arenguvisionide ja praktilist arendustegevust ning hinnatakse nende kooskõla stsenaariumites kavandatud arengutega. Nendeks võtmetegijateks on riik, Tartu Ülikool ja Tartu linn kui kohalik omavalitsus.

### **Riigi arenduspoliitika**

#### **Üleriigiline planeering Eesti 2030+**

Üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ tööversioon seab Eesti ruumilise arengu visiooniks saada „sidusa ruumistruktuuriga, mitmekesise elukeskkonnaga ning välismaailmaga hästi ühendatud riigiks“. Eesmärgiks on, et „kompaktsed ja kvaliteetse linnaruumiga keskused (linnad) pakuvad oma toimepiirkonna elanikele heatasemelisi teenuseid, kõrget lisandväärtust loovaid töökohti ning konkurentsivõimelist haridust. Kõik need on kogu toimepiirkonna elanikele hästi kättesaadavad. Linnad ja oma lähitagamaaga on piirkondlikeks arengumootoriteks ning toimepiirkondade tuumikosadeks. Siin on loodud võimalused inimeste igapäevaseks kohtumiseks, suhtlemiseks ja koostööks“. Ühe sellise „kompaktse ja kvaliteetse linnaruumiga keskusena“ 14 seas nähakse planeeringus koos Elvaga ka Tartut.

Tartu arengu osas kirjutatakse: „Tartule tuleb luua tingimused, mille puhul ta saab realiseerida oma potentsiaali, stabiilselt areneda ning leida oma koha rahvusvahelises tööjaotuses. Tartu tasakaalustab Eesti asustussüsteemi, olles tunnustatud keskuseks kogu Eesti kaguosale. Tartu peaks paremini ära kasutama oma positsiooni kolmnurgal Tallinn-Riia-Pihkva. Kiired ja stabiilsed rahvusvahelised ühendused oleksid siin oluliseks abiks.“ Seniseid arenguid hinnates mööndakse, et „kuigi mitmete näitajate poolest on Tartu areng olnud viimasel kümnel aastal edukas, ei ole Tartust kujunenud vastukaalu Tallinna mõjujõule. Ka Tartu rahvusvahelistumine ei ole andnud soovitud tulemusi“.

Samas dokumendis viidatakse ka Läänemerepiirkonna territoriaalsele arenguperspektiivile aastaks 2030 (VASAB), mille järgi „Eesti, Soome ja Peterburi moodustavad ühtse toimiva koostööpiirkonna. Tallinn on üleilmne värv silmapaistava teadus- ja arendustegevuse ning teadmismahukate teenustega, Tartu – metropolistuv linnaregioon kasvava üleilmseid seoseid omava teadus- ja arendustegevuse ning teadmismahukate teenustega, teised linnad – regionaalsed arengukeskused kvaliteetsete teenustega elanikele ja tagamaale“.

Seega toetab üleriigiline ruumiline visioon Tartu arengut mõningase piiriülese tähtsusega regionaalse keskusena Läänemere piirkonnas. Tartu senine areng ei ole riigi vaatepunktist soovitud tulemusi andnud ning tõenäoliselt ei teeks seda ka IV stsenaariumis kavandatud jätkuareng. Ka I stsenaariumis kavandatud arengud kesklinnas olulist arengumehhanismi selleks ei paku, kuid ka ei välista. II

stsenaarium rahuldab riigi minimaalset ootust Tartu rollile Eesti regionaalses süsteemis - Eesti kaguosa keskusena.

III stsenaariumi taotlused Tartu osas on lähedaseimad VASAB arenguperspektiivile, mille saavutamise osas riigi arenduspoliitikal konkreetsmaid lahendusi ja terviklikke meetmete pakette pakkuda ei ole. V stsenaariumi ambitsioon ületab riigi ootusi, välja arvatud selles, et ka üleriigilise planeeringu tekstis kahetsetakse, et Tartust ei ole kujunenud Tallinna tasakaalustavat keskust, mis on stsenaariumi eesmärgiks. Oluline on silmas pidada, et riigi seisukohast ei ole oluline, kas soovitud arengud toimuvad Tartu kesklinnas või mujal Tartus, Lõuna-Eestis või lihtsalt Tallinna regioonist väljas.

Transporditaristu arendamisel prioriseeritakse seoses Tartuga üleriigilise planeeringu eelnõu tekstis Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteed, Tartu ümbersõiduteed ning regionaalse tähtsusega raudteeühendusi Tallinna, Riiga ja Pihkvasse. „Tallinn-Tartu-Valga-Riia liin on sisuliselt osa nn Rail Baltic esimesest etapist, millega ühendatakse 2015. aastaks kolm Balti riiki uuesti raudteed pidi Euroopa tuumikosaga“. Riigi muudes kavades jääb Tartu Rail Baltic trassist eemale. Planeering ei sisalda ideed perspektiivsest raudteeliinist Peterburist Tartu kaudu Riiga ja sealt edasi Euroopasse (Kaliningradi ja Berliini), mis on tulenevalt ühendtavate keskuste mastaabist Tallinn – Riia – Varssavi liiniga võrreldes oluliselt tasuvam, kuid nõuab EL ja eelkõige Venemaa poliitilist tahet, sh trassivaliku osas (kas Eestist läbi otse Riiga, või Pihkva kaudu). Tartu kesklinna intensiivsemat arengut kavandavate stsenaariumite – III ja eriti V stsenaariumi – realiseerimiseks oleks selline areng toeks, muude stsenaariumite seisukohast ülemäärane.

Planeeringus nenditakse, et „Tartu kui olulise innovatsiooni- ja teaduskeskuse areng nõuab samuti rahvusvahelisi lennuühendusi. Tulevikus võib osutada võimalikuks uute, kaugematesse sihtkohtadesse suunduvate regulaarliinide avamine. Praegune lennujaam võimaldab sellist arengut. Kas ja millistes suundades kaugemas tulevikus lennukid Tartust väljuvad, sõltub nõudlusest. Kiire ja sage reisirongiliiklus võib tulevikus asendada lühimaa lennuliiklust, mistõttu vajadus seda tüüpi lendude järele kahaneb“. Lennuliikluse tihendamist eeldavad kõige enam suuremat kasvu kavandavad stsenaariumid (III ja V), teisest küljest on need ka kõige paremad nõudluse kasvatajad, mis pikas perspektiivis määrab ära lennuliikluse tiheduse.

Planeeringu tekstis märgitakse ära ka Tartu-Pihkva laevaliini olulist turismimajanduslikku tähtsust, mis on kõige aktuaalsem III stsenaariumi realiseerimise seisukohast, See nõuab kesklinnas rahvusvahelisele turismile väärilise randumiskoha-sadama rajamist.

### **Konkurentsivõime kava Eesti 2020**

Vabariigi Valitsuse pikemaajalise tegevuse olulisim suunaja on Konkurentsivõime kava Eesti 2020. Regionaalse arengu temaatikaga kava ei tegele, kuid määratleb prioriteetsed valdkonnad ja eesmärgid konkurentsivõime tõstmiseks Eestis. Kavas nenditakse tõsiasja, et „edasise rikkuse märkimisväärseks kasvatamiseks peab ennekõike suurenema Eesti ettevõtete loodav lisandväärtus“. III stsenaarium jagab seda arusaamist seoses Tartu arenguga ning näeb ühe olulise kohana, mille arengutele lisandväärtuse kasv võiks tugineda, Tartu kesklinna.

Eesti 2020 hariduse eesmärkidest on Tartu arenguga kõige vahetumalt seotud tagasihoidlik eesmärk suurendada kolmanda taseme haridusega 30-34-aastaste inimeste osakaalu 39,7% kuni 40%-ni. Kõrghariduse rahvusvahelisustumise olulise osana nähakse „rahvusvahelistumist kodus“ - Eesti majanduse jaoks olulistesse valdkondadesse talentide juurdemeelitamine või välisõppejõudude aktiivsem tööleasumine Eesti kõrgkoolidesse“. Sellisele eesmärgile suunatud riikliku poliitika elluviimine võib toetada ka kesklinna ja Tartu arengut rahvusvahelise keskusena (stsenaariumid III ja V).

Konkurentsivõimelise ettevõtluskeskkonna loomise peatükist on kõige otsesemalt Tartu arenguga seondud eesmärk tõsta teadus- ja arendustegevuse investeeringute taset 1,42% (2009) kuni 3%-ni. Et Tartu ülikoolide arvele jääb kuni ¾ Eesti rahvusvahelisest teadustööst, siis võib loota olulisi riiklikke investeeringuid ka Tartusse, kõige tõenäolisemalt loodus- ja tehnoloogiavaldkonda, mille asutused asuvad füüsiliselt enamuses kesklinnast väljas, kuid mille mahu kasv omaks postitiivset mõju ka kesklinna arengule, nt seoses uute elukohtade nõudluse kasvuga.

Ettevõtluse arengu seisukohalt rõhutatakse vajadust: (a) parandada ettevõtjate ligipääsu kapitalile, (b) välisinvesteeringute kaasamise võimekuse tõstmist, (c) luua eeldusi erasektori teadus- ja arendustegevuse mahtude suurendamiseks ning innovatsiooni väljundite arvu ja kvaliteedi tõstmiseks, (d) laiendada loomemajanduse, IKT ja teiste võtmetehnoloogiate potentsiaali kasutust teiste sektorite lisandväärtuse tõstmisel. Nende valdkondade arendamine Tartus toetaks ambitsioonikamate stsenaariumite realiseerimist. Vastava majanduse toomine ka kesklinna arendustesse muudab oluliselt realistlikumaks III ja V stsenaariumite elluviimise. I stsenaariumi puhul on piisav ka see, kui kusagil mujal Tartus ja lähiümbruses vastavasuuunalised arengud toimuvad.

Konkurentsivõime arengukavas ettevõtluskeskkonna konkurentsivõime tõstmise osas kirjutatu tuleks kasvustsenaariumite vaatepunktist läbi mõelda ja koos riigiga terviklikke lahendusi otsida ja ellu viia. Vastasel korral riigi vastavasuuunalistest poliitikatest Tartule ja Tartu kesklinnale suurt abi ei ole. Pigem suureneb arengutaseme vahe Tallinnaga, ülikoolide lõpetajad ning *start-up*'id lahkuvad kiiresti Tartust. III ja V stsenaariumi elluviimiseks vajaliku ettevõtluse ja töökohtade loomise poliitika nõuab tugeva kohaliku Tartu linna arenguhuvisid esindava ja piisava finantsvõimekusega arendusorganisatsiooni olemasolu, mis tuleb stsenaariumite valikul luua.

### ***Riigi praktiline arendustegevus ja investeerimisotsused***

Riigi praktiline tegevus on Tartu arengut Eesti teise linna ja regioonikeskusena tugevalt toetanud. Tartus ja kesklinnas paiknevad Tartu kohta väga suure töötajate arvuga ja riigi seisukohas olulised HTM ja PRIA, samuti Riigikohus ja Rahvusarhiiv. Ka riigiametite haldusregioonide suurendamine on Tartu positsiooni Lõuna-Eestis tugevdanud. Siiski paiknevad umbes pooled riigiasutuste töökohad kesklinnast väljas, mis pakub täiendavat potentsiaali kesklinna bürookinnisvara arendajatele. Stsenaariumite II, III ja V elluviimise seisukohast kujutab mõningast ohtu RKAS rolli tugevnemine ning selle asutuse poolt rakendatav poliitika, mis käsitleb asukohaotsustusi eelkõige läbi arenduse ja haldamise hinnaprisma. RKAS ja Rahvusarhiivi otsuste tulemusel on tõenäoline Rahvusarhiivi siirdumine kesklinnast välja, mis töötab vastu ülal loetletud stsenaariumitele. Et paljud riigiasutused

(sh HTM ja PRIA) tegutsevad rendipindadel, siis võib see tendents ka süveneda, juhul kui ei seata planeerimislikke piiranguid või ei motiveerita RKASi muul põhjusel kesklinna eelistama.

Riigi ja EL investeeringutoetustele tuginedes arendab TÜ välja Maarjamõisa ülikoolilinnakut, mille üheks tulemuseks on ka osadest kesklinna õppehoonetest loobumine. Võib eeldada, et koostöös ülikoolidega suunatakse ka edaspidi suurem osa investeeringutoetustest kesklinnast välja ning need toetavad stsenaariumite elluviimist kaudselt. Kooskõlas riigi konkurentsivõime arengukavaga peaksid riigi investeeringutoetused jätkuma ning looma seega võimaluse näiteks Oeconomicumi kompleksi väljaarendamise finantseerimiseks riigi toetustega.

Riik on välja ehitanud Tartu vajadustele vastava Tartu lennuvälja ja lennujaama taristu, mis rahuldab kõigi stsenaariumite vajadusi. Probleemiks on ebapiisav nõudlus, st Lõuna-Eesti ja Tartu (majanduse) nõrk rahvusvahelisustumine ja muuhulgas ka Tartu kesklinna ebapiisav areng.

Valdavalt riigi ja EL vahenditest toimub ka Tartu ringtee rekonstrueerimine ning kesklinna liikluskoormust vähendavate sildade ehitamine linna perimeetril. Riigi transporditaristu arendamise kavades sisaldub lähima 20 aasta jooksul nii ida- kui ka läänepoolse ringtee ja Emajõe ületavate sildade ehitamine. Linnasiseste uute ühenduste (Ropka sild ja sadamaraudtee ning Tuglase sild) jaoks, nagu ka rekonstrueerimist vajavatele sildadele, senine riigi toetuspoliitika vahendeid ette ei näe.

Riik on teinud otsuse ERM rajamiseks Raadile ning kõige tõenäolisemalt leiab selle ehitamiseks ka rahalised vahendid. Selline areng on enim vastuolus II stsenaariumiga. Kesklinna on riigi toel viimastel aastatel ehitatud Ahhaa keskus, ehitatakse uus loodusmaja ja H. Elleri muusikakooli juurdeehitus. Võib eeldada ka seda, et riik rahastab Riigikohtu uue hoone ehitust kesklinna. Linnaliste piirkondade toetusmeetmest on renoveeritud Emajõe kaldaalasiid ja uuendatud Vanalinna ja Uueturu asumite jalakäijate tsooni. Seni on eitava vastuse saanud Toomemäe rekonstrueerimise projekt ning kesklinna kui turismi sihtkohta ja majutusasutuste asukohta – st esmajoonel III stsenaariumi - toetavad projektid mujal Tartus (Lodjakoda, Vanatehnikamuuseum).

Riigi investeeringutoetuste ja teenusetoetuste abil tegutsevad Tartu Teaduspark (TTP) ja Tartu Loomemajanduskeskus (TLMK). Vastupidiselt III stsenaariumi taotlusele on TTP toetuste abil välja arendatud teadmispõhise ettevõtluse linnak Ränilinnas ja mitte kesklinnas. TLMK välja arendatav kompleks väärtustab kesklinna planeeringuala. Eeldades sarnaste toetuskeemide jätkumist on põhimõtteliseks võimaluseks nende kasutamine ka TTP inkubatsioonikeskuste rajamiseks kesklinna, näiteks Sadama asumisse IT valdkonnale, ja ka Tartu LMK tegevuse laiendamiseks uutes asukohtades kesklinnas - eeldusel, et arendatav mudel toimib ja muutub tasuvaks.

## Tartu Ülikooli arendustegevus

### *Tartu Ülikooli arengukava*

Tartu Ülikooli arengukava visioon seab esikohale ülikooli arengu „rahvusvaheliselt tunnustatud teadusülikoolina“. Lisaks seatakse eesmärgiks olla „Eesti akadeemilise vaimuse, kultuuri ja kõrgtehnoloogilise innovatsiooni keskus“. Ülikooli rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline teadus- ja arendustegevus on arengukava alusel suunatud muuhulgas ka ühiskonna sotsiaalmajandusliku arengu toetamisele, innovatsioonile ja teadusmahuka ettevõtluse edendamisele, mis on ülioluline III stsenaariumi teostatavuse seisukohast. Praktilise poole pealt osaleb ülikool teadmismahuka ettevõtluse edendamisel Tartus ettevõtetele (labori)teenuseid müües, ettevõtlusalaseid teadmisi õpetades, riikliku programmi alusel loodud tehnoloogia arenduskeskustes osaledes ning Tartu Teaduspargi asutajaliikmena. Kõige produktiivsem on ülikoolil olnud roll üliõpilaste teadmiste ja oskuste tõstmisel ning üldise teadmisi ja oskusi väärtustava õhustiku loomisega Tartus.

Kõik need taotlused on kooskõlas III ja V stsenaariumi taotlustega ning toetavad I stsenaariumi realiseerumist, ülejäänud stsenaariumite jaoks on vähem olulised. Teisest küljest ei ole praegune ülikooli tegelik panus teadmismahuka ettevõtluse arengule piisav kasvustsenaariumite elluviimiseks. Selleks oleks vajalik ülikooli(de), riigi ja linna oluliselt eesmärgipärasem tegevus targa majanduse ja töökohtade loomisel koos seda toetava arendusorganisatsiooni väljakujundamisega – nt Tartu Teaduspargi baasil.

Ülikool ei sea eesmärgiks lähiperspektiivis üliõpilaste, välja arvatud doktorantide, arvu kasvatamist. See on kooskõlas ka trendiga, mille alusel gümnaasiumilõpetajate arv Eestis lähiaastatel väheneb ning suureneb konkurents tudengite üle. Üliõpilaste arvu on võimalik suurendada välisüliõpilaste arvelt, sh nõ kolmandatest riikidest. See eeldab senisest suuremat rahvusvahelisustumist ehk sisuliselt kvaliteetse ingliskeelse õppe osa suurendamist (osalt eestikeelse arvelt), mis on TÜ arengukavas ka eesmärgiks seatud. Taotlus on enim kooskõlas III stsenaariumiga, V stsenaariumi teostumisel võib osutada hädavajalikuks.

TÜ väärtustab arengukava tasandil oma rolli vaba aja funktsiooni täitmisel – „ülikooli raamatukogu, muuseumid, ja botaanikaaed on külastajatele avatud asutused, mis säilitavad, eksponeerivad ja arendavad olemasolevaid kogusid, korraldades nende põhjal uurimistööd ning pakkudes teenuseid erinevatele külastajarühmadele“. Ka praktilises arendustegevuses on välja arendatud turismiobjektina Tähetorn ja Botaanikaaed, välja arendamisel Vana Anatoomikum, uuendamisel Loodusmuuseum, tegusalt toimetab Ajaloomuuseum. Selline eesmärgipüstitus ja tegevus toetab kõige olulisemalt III ja V stsenaariumi taotlusi.

### *Tartu Ülikooli ruumilise arengu otsused*

Tartu Ülikooli omanduses on mitmeid ülikoolile mittevajalikke hooneid kesklinnas ja selle läheduses ning suur hulk vabasid krunte Maarjamõisa väljal. TÜ Laia tänava endistes aadlihoonetes paiknevad

Õppehooned, mida TÜ kavandab võõrandada, on kõigi stsenaariumite alusel - välja arvatud IV stsenaarium - kavas muuta eluhooneteks.

Uue füüsikahoone valmimisel jääb kasutuseta TÜ Tähe tänava füüsikahoone Riimäel. Stsenaariumites (jällegi välja arvatud IV stsenaarium) on sellega arvestatud ning kavandatakse vabanevate ruumide kasutust alus-, üld- ja huvihariduse ning noorsootöö funktsioonis. See vähendab uute haridushoonete ehitamise vajadust. Küll on optimistlikumates stsenaariumites (III ja V) kavandatud füüsikahoone ümberehitamine selliselt, et see haakuks paremini uue loodusmajaga ning selle pargiga.

TÜ on kavandamas ka mitmetest vanalinna kehakultuuri teaduskonna hoonetest loobumist ning kehakultuuri teaduskonna väljaarendamist kesklinna planeeringuala vahetus läheduses Ülejõel. Kõigis stsenaariumites välja arvatud IV stsenaariumis võetakse see teadmiseks ning peetakse otstarbekaimaks nende hoonete kasutuselevõttu erinevate sihtrühmadega vaba aja asutuste asukoha või kontorihoonete funktsioonis. TÜ spordihoone areng on oluline uue linnahalli ehitamise kontekstis, millele II stsenaariumis on leitud koht Raadi linnaosa asemel Sadama asumisse.

Kõik stsenaariumid peale IV stsenaariumi kavandavad Oeconomicumi krundi terviklikku perimetraalset väljaarendamist Emajõe, Vene tänava ja Narva mnt vahel, sh osade ruumide kasutusele andmist mittehariduslikes funktsioonides. TÜ ei ole Oeconomicumi laiendamise kavatsusi avalikustanud.

TÜ ei ole kavandamas õigusteaduskonna ümberkolimist Vaksali linnaosast teistele teaduskondadele lähemale. III stsenaarium sellise võimaluse kesklinna kui rahvusvahelise ülikoolilinna tuumiku tugevdamiseks välja pakub.

Tartu Ülikool on läbi sihtasutuse kesklinnas paiknevate ülikooli ühiselamute omanik. Konkreetseid kavatsusi uute ühiselamukohtade loomiseks ei ole avalikustatud. Kooskõlas nende üldiste rahvastikutrendide ja ülikooli arenguperspektiiviga ei sisalda stsenaariumid olulist ühiselamukohtade arvu kasvu kesklinnas. Ideena on olemas mõte arendada uusi ühiselamuid ülikooli ja gümnaasiumite koostöös, kuid selleiseid ühiselamuid stsenaariumitesse sisse ei ole kirjutatud. Stsenaariumites II, III ja V kavandatakse Raatuse tänava ühiselamu laiendamist Pika tänavani. Narva mnt 89 ühiselamu tuleviku osas on TÜ äraootaval seisukohal, sidudes selle Pika tänava läbimurde rajamise või mitterajamisega. Pika tänava läbimurre sisaldub stsenaariumites II, III ja V.

## **Tartu linna arendustegevus**

### ***Strateegia Tartu 2030***

Linna arenguvision näeb Tartut keskusena esmajoones Eesti kontekstis, üksnes seoses ülikooliga ja turismiga taotletakse rahvusvahelisust. Strateegia visioon Tartu 2030 ütleb: „Tartu on tegusate, loovate ja õnnelike inimeste linn. Tartu on Eesti vaimupealinn ja traditsioonidega ülikoolilinn:

nooruselinn, kus loovus ja avatud mõtlemine toetavad arendustegevust, ettevõtlust ja innovatsiooni. Tartu on unikaalse kultuuripärandiga ja modernse elukeskkonnaga, turvaline, säästvalt arenev ja aktiivset koostööd tegev euroopalik linn; atraktiivne ja turvaline reisisiht ning Eesti arengut edendav keskus“.

Kvaliteedi mõttes on linna ambitsioon seega suur. Selle saavutamisele panustaks kõige enam kesklinna arendamine III stsenaariumi alusel, samas kui IV ja I stsenaariumi valiku korral saab loota põhiliselt kesklinnast väljaspool toimuvatele arengutele. Kõige selle juures ei seata strateegias elanike arvu kasvu ei eesmärgiks ega ka soovitud arengute eelduseks. Optimistlikuks arenguks peetakse seda, kui suudetakse elanike arv säilitada olemasoleval tasandil – 95-100 tuhande elaniku vahemikus. Seega tuleks kesklinna arendamisel toetuda põhiasjalikult sisemisele arengule, sh linnasisesele elanike, asutuste ja töökohtade ümberpaigutumisele, mis on realistlikum I, II ja IV stsenaariumi mahtudes. III ja V stsenaariumite puhul kaasneks sellega tervete kvartalite ja asumite tühjenemine, mis seaks ohtu strateegias visioneeritud kvaliteedi saavutamise kogu linnas.

III stsenaariumi valik saab tugevat toetust strateegia teadmuslinna ja ettevõtliku linna visioonidest, mis ületavad I, II ja IV stsenaariumi taotlusi. Nii kirjutatakse teadmuslinna peatükis:

„Teadmuslinnana on Tartu rahvusvaheliselt mainekas ülikoolilinn, kus on kõik tingimused, et omandada mitmekülgseid, kvaliteetseid teadmisi, teha õppe- ja teadustööd. Haridus- ja teadusasutused ongi linna kõige suuremad tööandjad. ... Innovaatiline Tartu toimib Eesti teadmusühiskonna eestvedajana. Tartus asuvad ülikoolid kuuluvad maailma mainekamate hulka ja osalevad ülikoolide üleilmsetes võrgustikes. Tartu teadusasutused on juhtpositsioonil Eesti võtmevaldkondade arendamisel ja mõnelgi teadussuunal ollakse maailmatasemel. Tartu huvides on noorte tööleasumine Tartusse, mitte ainult lühiajalised õpingud. Doktori- ja järeldoktoriõppesse astub järjest rohkem soovijaid kõikjalt maailmast ning rahvusvaheliselt tunnustatud teadlaste ja õppejõudude osatähtsus suureneb“.

Eesmärgistatakse Tartu kui omalaadse tervikliku, rahvusvaheliselt konkurentsivõimelise mitmekultuurilise haridus- ja teaduslinna väljakujunemist, milleks kavandatakse muuhulgas:

- Kõrgkoolide, riigi ja linna koostöös ajaloolise hoonestiku renoveerimine kesklinnas ja selle baasil ülikooli kesklinna campuse arendamine Vanemuise tänavast kuni Botaanikaaiani, koos õppehoonete, muuseumide jm juurdekuuluvaga.
- Ülikoolide külalismajade väljaehitamine avaliku ja erasektori koostöös külalisõppejõudude ja –teadlaste ning nende perede tarvis.
- Õpikeskkonna infrastruktuuri ajakohasuse tagamine ja õpilaskodude rajamine.

Kooskõlas III ja V stsenaariumis eeldatuga soovitakse strateegias võrreldes praeguse olukorraga suurt arenguhüpet ettevõtluses. Strateegia järgi peaks Tartu ettevõtlus aastal 2030 olema rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline selliselt, et:

„Ettevõtluse löögijõu moodustavad rahvusvahelistel turgudel edukad suured ettevõtted juhtivates majandusvaldkondades, mida toetab mitmekesine uus ja vana majandus. Kliendisõbralik ja keskkonda säästev tootarendus nii tootmises kui teeninduses tagab Tartu ettevõtjate edu. Valdav on teadmispõhine majandus. Turustatakse nišitooteid ja –teenuseid nii sise- kui välisurgudel. Uuenduslikkus iseloomustab linna ettevõtjate mõtteviisi. Tihe koostöö teadus- ja arendusasutustega



võimaldab ettevõtetel osaleda uute tehnoloogiate väljatöötamises ja kasutuselevõtus, suurendades nende konkurentsieeliseid rahvusvahelistes võrgustikes.

Tartu on tuntud kui uusi ideid toetav ja tunnustav linn. Uuendusmeelse ja areneva linnana on Tartu atraktiivne investeerimiskoht. Haritud ja kvalifitseeritud tööjõud ning kiirelt arenev majandus suudavad koostöös pakkuda atraktiivset keskkonda kõrgema lisandväärtuse loomisele suunatud investeeringutele. Innovaatiline ja teadmismahukas majandus pakub ihaldusväärsset ja tasuvat tööd haritud ja oskustega tartlastele. Aktiivse teadust ja väikeettevõtlust toetava keskusena teeb Tartu tulemuslikku ja vastastikku arendavat koostööd rahvusvahelisel tasemel.

Tartus on rahvusvaheliselt mainekad ettevõtluse tugistruktuurid. Toetatakse alustavate ettevõtete teket ja luuakse tingimused nende kiireks arenguks. Soodustatakse ettevõtluse mitmekülgset ja toetatakse ettevõtete tehnoloogilise ja arendusala võimekuse suurendamist ning ettevõtete rahvusvahelistumist“.

Ühe konkreetse meetmena sisaldab strateegia spetsiaalsete ettevõtlusalade ja inkubatsioonikeskuste arendamist. Olulise uusettevõtlusena peetakse silmas eelkõige tööstusalasid, mida kavandatakse kesklinnast välja. Kesklinn ettevõtluse arengu sihtalaks ei ole, millega toetatakse pigem I, II ja IV stsenaariumi loogikat.

Strateegia kirjeldab Tartut kui modernse elukeskkonnaga linna, kus suurt tähelepanu pööratakse Emajõe ja selle promenaadi väljaehitamisele. Elamupiirkondadest tõstetakse strateegias eraldi esile Fortuuna kvartali elamuala. Need soovid on erineval kujul sisse kirjutatud kõigisse stsenaariumitesse.

Kesklinna arendamist aktiivseks *city*'ks kooskõlas II, III ja V stsenaariumiga ei kavandata, kesklinna tihedat ja kõrgustesse täisehitamist soovitakse vältida. Eelistatakse linnaruumi „jätkussuutlikku“ arendamist, mis on lähedasim IV stsenaariumis kavandatule, koos tuulekoridori säilitamise ja rikkumata roheline koridoriga Emajõe ääres. Kesklinna hoonestuse mahtude osas on kooskõla suurim nende stsenaariumitega, milles kavandatakse väiksemaid mahte (esmajoones IV, aga ka I stsenaarium), ning otsene vastuolu V stsenaariumiga: „Emajõe kalda-aladel, eriti kesklinna piirkonnas, ei rajata tihedat kõrghoonestust“. Kvaliteedi osas on strateegia elukeskkonna osa ambitsioon kõige sarnasem III stsenaariumile: „Kesklinna ja arengualasid planeeritakse kaasaegse arhitektuurse kontseptsiooni alusel, milleks korraldatakse ideevõistlusi“.

Strateegias väljendatud transpordi arendamise põhimõtetes on läbivateks märksõnadeks keskkonnasäästlikkus ja liiklusohutus. Linna tänavatevõrk kujundatakse järgmiselt: „Linna ümbritseb ringtee ja sellelt lähtuvad suunakiired on seotud üle Emajõe minevate sildadega. Radiaalsed ja tsirkulaarsed tänavad moodustavad „risti ja ringi“ liiklussüsteemi. Linnasisene liiklus on lahendatud võttes arvesse vajadust soosida kõiki linnaosasid ühendavat ühistransporti ja kergliiklust“.

Kooskõlas I ja III stsenaariumi taotluste ja V stsenaariumi vajadustega soovitakse ühistranspordi kasutuse suurenemist. Bussiliinide toimimise põhimõtet (nt radiaalsete ja ekspressliinide osakaalu suurendamine ning tiheduse tõstmine) ei kavandata samas muuta. Samuti puudub II stsenaariumis sisalduv idee linnaliinide bussiterminali rajamiseks. Sarnaselt I ja III stsenaariumitele kavandatakse laiendada jalakäigutsoone.

Kooskõlas III stsenaariumi vajadusega loodetakse transpordiühenduste osas, et Rail Baltic on välja ehitatud, läbib Tartut ja reisiliiklus toimib üle-euroopalises süsteemis. Kiire raudteeühendus on

Tallinna, Riia, Pihkva ja Moskva. V stsenaariumisse kirjutatud Peterburi-Berliini uue Euroopa laiusega rongiühenduse võimalust ei visioneerita. Küll kavandatakse raudtee ringteed, mis juhiks transiitliikluse raudteel linnast mööda.

Strateegia loovlinna osa visioon rahuldab ka kõige ambitsioonikama stsenaariumi nõudeid ning pakub ideid kesklinna arendamiseks, ürituste ja hoonetega täitmiseks: „Tartu on Eesti kultuuri keskus, sügavate traditsioonidega avatud ja arenev kultuurilinn. Linn kultuuri loomiseks, kogemiseks ja edasikandmiseks. Eestis ainulaadne Tartu kultuurikeskkond tõmbab magnetina loovinimesi. Ergas kultuurielu kujundab professionaalsetele loojatele stimuleeriva ja soodsa tegevuspinnase. Tartu loomeinimeste looming on tunnustatud osa Eesti ja Euroopa kultuurielust. Linna suurepärase infrastruktuuri ja kultuuriliselt laetud linnaruum võimaldavad läbi viia kõige nõudlikumaid üritusi – kontserte, festivale, spordivõistlusi, konverentse jms. ... Muuseumite, klubide, stuudiote, galeriide, kinode, teatrite, tantsusaalidega täidetud Tartu kesklinnal on rahvusvaheline väärtus ja menu. ...Emajõe äärde kujundatud uuel puhkealal leidub esinemispaikadid suvekontsertide tarvis, puhke- ja spordirajatisi tervislikuks ajaveetmiseks“. Strateegia visioonid on suurimas kooskõlas III ja II stsenaariumi taotluste ja vajadustega ning spetsiifiliselt kesklinna osas vastuolus I stsenaariumiga – kesklinna kui elukoha seisukohast ei ole kesklinna kui ürituste korraldamise koha edasine areng soovitatav. Stsenaariumite I ja IV vaatepunktist on loovlinna osas visioneeritud puhul tegemist ka kesklinna planeeringuala arenguvajadusi ületava arenguga.

### **Linna arengukava**

**Tartu linna arengukava** sisaldab muuhulgas järgmisi kesklinna planeeringuala otseselt mõjutavaid tegevusi:

- Lasteaia ehitamine Pepleri 1a krundile ning veel ühe lasteaia ehitamine kesklinna. Pepleri tänava lasteaia rajamine on sisse kirjutatud kõikidesse stsenaariumitesse ning ei ole stsenaariumite võrdlevates kirjeldustes eraldi välja toodud. Stsenaariumid I ja III kavandavad Fortuuna kvartalis väiksemat lasteaeda, et suurendada veelgi selle ala väärtust elukohana ka noortele peredele.
- Gümnaasiumid Maarjamõisa linnaosasse ning hiljem ka Salme 1a krundile – II stsenaarium kavandab gümnaasiumit Emajõe kaldale Oeconomicumi lähedale (keskne asend, võimalus integreerida ettevõtlusõpet ettevõtluskeskusega) ning näeb selles ka võimalikku alternatiivi Maarjamõisa linna serva rajatavale gümnaasiumile.
- Uue loodusmaja rajamine Lille tänavale – sellega arvestavad kõik stsenaariumid kui faktiga, mida kirjeldustes eraldi esile ei tooda.
- Raadi halli rajamine - II stsenaarium loob alternatiivse asukohana võimalusi linnahalli rajamiseks ka Sadama asumisse.
- Noortekeskus Annelinna - II stsenaarium loob alternatiivse asukohana võimalusi noortekeskuse rajamiseks ka Sadama asumisse, I stsenaarium piirkondliku noortekeskuse lõimimiseks vana kaubamaja arendusse.

- Parkide ja haljasalade renoveerimine – Tegevus toetab kõige otsemalt IV stsenaariumit, mille järgi kõik haljasalad säilitatakse praeguses mahus. V stsenaariumi puhul oleks enamus töödest kasutu, kuna nt Kaubahoovi ja Uueturu platsid ning Ülejõe ja Holmi pargid kavandatakse hoonestada. Stsenaariumid I, II, III ja V sisaldavad Ülejõe ja Holmi pargi osalist hoonestamist ning nende stsenaariumite valikul tuleks parkide kujundamisel tulevikus sellega arvestada.
- Toomemäe rekonstrueerimine – Seda peetakse oluliseks kõigis stsenaariumites, kuid erinevad on taotlused (aktiivne puhkus, esindusalad) ja lahendused (sh Pirogovi trepistiku rajamine II ja III stsenaariumis), mis mõjutavad ka rekonstrueerimise kulusid.
- Linnaraamatukogu ja Kunstimuseumi hoone rajamine Vabaduse puiestee ja Magistri tänava vahelisele alale – Kavatsusega on kooskõlas IV stsenaarium. Stsenaariumites II, III, ja V kavandatakse krundile vaba aja funktsioonis hoonet, kuid võimalusi linnaraamatukogu uue hoone ehitamiseks luuakse ka Emajõe kaldaalale Sadama asumis.
- Tiigi Seltsimaja renoveerimine – III ja V stsenaarium loovad võimalusi uue kultuurimaja rajamiseks Sadama asumisse, sh. ühishoonena linnaraamatukoguga.

### **Linna üldplaneering**

Kehtiv Tartu linna üldplaneering ei toeta kesklinna hoonestuse ja inimaktiivsuse olulist suurendamist ning selles osas on suurim kooskõla IV stsenaariumiga. V stsenaarium, vähemal määral ka III ja II stsenaarium, on üldplaneeringus esitatud põhimõtetega vastuolus ning vastav valik eeldab üldplaneeringu põhimõtete ümbervaatamist. Üldplaneeringu tekstis kirjutatakse, et eelmise „linna üldplaneeringuga (Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99) valitud intensiivne arengutee hakkab osaliselt ammenduma. Vältida tuleks linna liiga tihedalt täisehitamist kõigi (näiliselt) kasutamata maade hoonestamisega. Eriti tuleb jälgida, et funktsionaalse tsoneerimisega ei kaotata puhke- ja virgestusalasid ning roheline (ökoloogilise) võrgustiku eri osisteks sobivaid alasid. Tuleb säilitada Emajõe ürgoru tuulekoridor, mis on kesklinna õhuvahetuse seisukohalt äärmiselt oluline. Sellest tulenevalt ei tohi Emajõe kaldaaladel, eriti kesklinna piirkonnas, rajada tihedat kõrghoonestust. Järgida tuleb dokumendis Tartu Agenda 21 püstitatud põhimõtteid Tartu linna säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tagamiseks“.

Üldplaneeringus ei nähta ette elanike arvu kasvu kesklinna linnaosas. Selline areng on kõige kooskõllisem II ja IV stsenaariumiga, kus elanike arvu kasvu küll kavandatakse, kuid kavandatud mahud on väikseimad. Samas luuakse üldplaneeringus tingimusi elanike oluliseks ümberpaigutamiseks kesklinnas asumite kaupa. Kõige suurem kasv võrrelduna 2000. aasta rahvaloenduse seisuga kavandatakse vanalinna – 872-lt inimeselt 1500-ni, kõige suuremat langust Riimäe asumis – 3658-lt 3000-ni. Ülejõe asumis, mis osaliselt on haaratud kesklinna planeeringualasse, on kavandatud elanike arvu kasv 3 tuhande inimese võrra. Ülejõe asum on ka enamuse stsenaariumite põhjal see koht, kus elanike arv võiks kõige olulisemalt kesklinna planeeringualal kasvada. Vanalinna elanike

arvu suurem kasv sisaldub I, III ning eriti V stsenaariumi hoonestuskavades, kus lubatakse eluruume ehitada muuhulgas ka Vabaduse puiestiku praegusesse asukohta. Üldplaneering ei näe ette elanike arvu olulist kasvu Sadama asumis, mida kavandatakse I, III ja V stsenaariumis, ning Uueturu asumis, kus selleks loetakse enim võimalusi V stsenaariumis.

Liikluslahenduste osas on olulised kesklinna arengut mõjutavad üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtted:

- liikluskoormuse hajutamine kesklinnas liiklussujuvuse parandamise ja tõhusa parkimiskorralduse rakendamise abil;
- jalakäigutsoonide laiendamine kesklinnas;
- võimaluste säilitamine kogu linna hõlmava jalgrattateede võrgustiku ehitamiseks;
- liiklusskeemiga tarbetute sissesõitude vältimine vanalinna (Kroonuaia, K. E. von Baeri, Vallikraavi, Poe tänavate ja Emajõe vaheline ala) ning suunamine eeslinnadest lähtuva liikluse sisemist ringi mööda magistraaltänavatele ja teedele.

Magistraaltänavate osas nõuab planeering, et jalgrattatee ei tohiks üldjuhul külgneda vahetult autosõidurajaga samas tasapinnas. Jalgrattaliikluse arendamisel eelistakse lahendusi, kus jalgratturite liikumine on eraldatud muust liiklusest. Keskusala jalgrattasõbralikumaks muutmise lahenduseks on „see, et põhilistel liikumissuundadel lastakse alla äärekivid ja eraldatakse jalgratturite liikumine ülejäänud liiklusest“. I stsenaariumis, mis seab eesmärgiks jalgrattaliikluse osakaalu suurendamise, kavandatakse jalgrattaradade ehitamist nimelt sõiduteedele, sh vajadusel ka magistraaltänavatele. Stsenaariumis pakutakse välja lahendus, kuidas jalgratturid ei peaks äärekivisid otsesuunas liikudes üldse ületama – rajades joone või teede rekonstrueerimisel ka madala äärekiviga sõiduteest eraldatud jalgrattarajad valitud sõiduteede servades, väiksema liiklusega kõrvaltänavatel ühtset tänavaruumi kehtestades, äärelinnades kuni linnalähedaste asulateni eraldi jalgrattateid ehitades (vt. nt Kopenhaageni jalgrattaliikluse korraldus).

Ka nõutakse üldplaneeringus, et „tänavavõrgu liigitusest lähtudes tuleb viia minimaalseks uute ühetasandiliste ristmike planeerimine magistraaltänavatele, eelkõige Riia tänavale, Narva maanteele, Võru tänavale lõigul Kastani–Ringtee, Turu tänavale ja Ringteele“. Kõik stsenaariumid peale IV stsenaariumi näevad ette Sadama asumi liiklusskeemi muutmist, teoreetiliselt kogujateena toimiva Väike-Turu tänava suuremal või vähemal määral likvideerimist, mis võib suurendada Turu tänava ristmike koormust. Ristmike koormus suureneb igal juhul, kuna asumis kavandatakse inimaktiivuse olulist kasvu kõigi stsenaariumite puhul.

Parkimiskohtade planeerimise üldised põhimõtted üldplaneeringus on kõige enam kooskõlas I ja III stsenaariumi liikluslahendustega:

- kavandada võimalikult palju parkimiskohti väljapoole tänavate maa-ala;
- luua eeldused parkimislahenduse realiseerimiseks, mis võimaldab linna keskosa liikluskoormuse väiksemat kasvu võrreldes autostumise ja autode kasutamise intensiivsuse tõusuga. Kesklinna piirkonda kavandatavatele objektidele suurima eeldatava parkimisvajaduse tagamine viib paratamatult kesklinna olulisemate liiklussõlmede ummistumisele ning linnakeskkonna kvaliteedi halvenemisele

Kesklinna arengut linnakeskusena (II stsenaarium) toetab üldplaneeringu põhimõte: „Mitte soodustada linna piirialadele suurte kaubanduskeskuste planeerimisega kujunevat valginnastumist“. Tõsi, Lõunakeskus on viimastel aastatel pidevalt laienenud ning algatanud uusi arendusprojekte. Linna kirdeserva on rajatava ringtee äärde kerkimas uus kaubanduskeskus. Võimaliku Põhjakeskuse asukohaks on kavandatud Tartu valla territoorium, kus linna üldplaneering ei kehti.

Linna rohealade osas tuuakse üldplaneeringus probleemina esile selle katkendlikkust: „Isegi Emajõe rohekoridor kesklinnas kitseneb kohati vaid mõne meetrini, mõnes kohas aga katkeb üldse (turu ja sadama aladel). Paljud rohealad on rohevõrgustikust isoleeritud.“ Stsenaariumites kavandatud arengud suurendavad seda katkendlikkust veelgi, kõige vähem IV ja I stsenaariumi korral. Kesklinna ja üleminekutsooni haljasmaade osas nõutakse üldplaneeringus: „Kesklinna parkide ja haljasalade võrgustikku tuleb säilitada kui linna rikkust, tagada ühendused Emajõe roheline koridoriga. Nii haljastuse liigikust kui ka alade kasutusviise tuleb mitmekesistada. Parkide ja haljasalade ning nende lähiümbruste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada alade esinduslikku iseloomu, kasutusviisi ja -intensiivsust, paiknemist infrastruktuuride suhtes (tänavad, kõnniteed, parklad, tehnovõrgud) ja vähendada kuritegevusega seotud riske (piisav heakord ja hea valgustatus). Ehitiste kavandamisel kesklinna ja üleminekutsooni haljasaladel või nende läheduses tuleb arvestada roheline võrgustiku säilimise, vaatesuundade, haljasalade veerežiimi ning mikrokliimaga. Linna keskuses ja jõeäärsetel aladel näha alamastme planeeringutega ette erineva rindelisusega parkide (põõsad – keskmise kõrgusega puud – kõrgekasvulised puud) kujundamist roheline võrgustiku kolmanda kihi osana.“ Haljasalade liigilise ja vormilise mitmekesisuse suurendamist peavad soovitavaks arenguks kõik stsenaariumid, kõige olulisem on see III stsenaariumi jaoks.

Üldplaneeringu alusel säilitatakse kesklinna parkide senine maakasutus järgnevalt: Toomemägi koos Kassitoomega, Keskpark, Barclay plats, Vabaduse puiestik, Ülejõe park, Holmi park (osaliselt), Kraamituru kaldapealne, Kanali park, Suveaed, Karlova park, Meltsiveski tiigi haljasala, Politseiplats, Avaturu kaldapealne, Vaksali park, Vanemuise park, Uueturu plats, Vanemuise teatri esine plats, Kaubahoovi plats endise Kaubahoovi maa-alal, Lillemägi. Loetelus on mitmeid haljasalaid, mis osade stsenaariumite alusel kuuluvad hoonestamisele, kõige enam V stsenaariumi puhul, muude stsenaariumite puhul vähesel määral ja osaliselt. Rajatavate parkide või haljasalade seas ei loetleta Turu tänava katlamaja ala Emajõe ääres, mis on kavas pargiks muuta I ja haljasalaks IV stsenaariumi alusel, ning Vene tänava ja Narva maantee ringtee äärset krunti, mis on haljasalaks kavandatud IV stsenaariumis.