

# **Tartu kesklinna planeeringuala arengustsenaariumid**

## **Lühiversioon**

Tellija: Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Täitjad: Geomedia OÜ ja Stratum OÜ

Tartu 2012

## Sisukord

Tartu kesklinna arengustsenaariumid .....	3
Lähteülesanne ja protsess .....	3
Kesklinna planeeringuala linnaruumi seisund ja piirangud .....	4
Stsenaariumite eristamise põhiteljed .....	6
Stsenaariumite taotlused ja ruumilise arengu üldsuunad .....	11
I stsenaarium - kesklinna areng linnaosana .....	11
II stsenaarium - kesklinna areng Tartu linnakeskusena.....	12
III stsenaarium - kesklinna areng üleriigilise ja rahvusvahelise keskusena .....	14
IV stsenaarium - kesklinna jätkuareng .....	15
V stsenaarium - kesklinna võimestatud areng .....	16
Stsenaariumite tulemuste ja mõju ning teostatavuse võrdluse kokkuvõte.....	18

# Tartu kesklinna arengustsenaariumid

## *Lähteülesanne ja protsess*

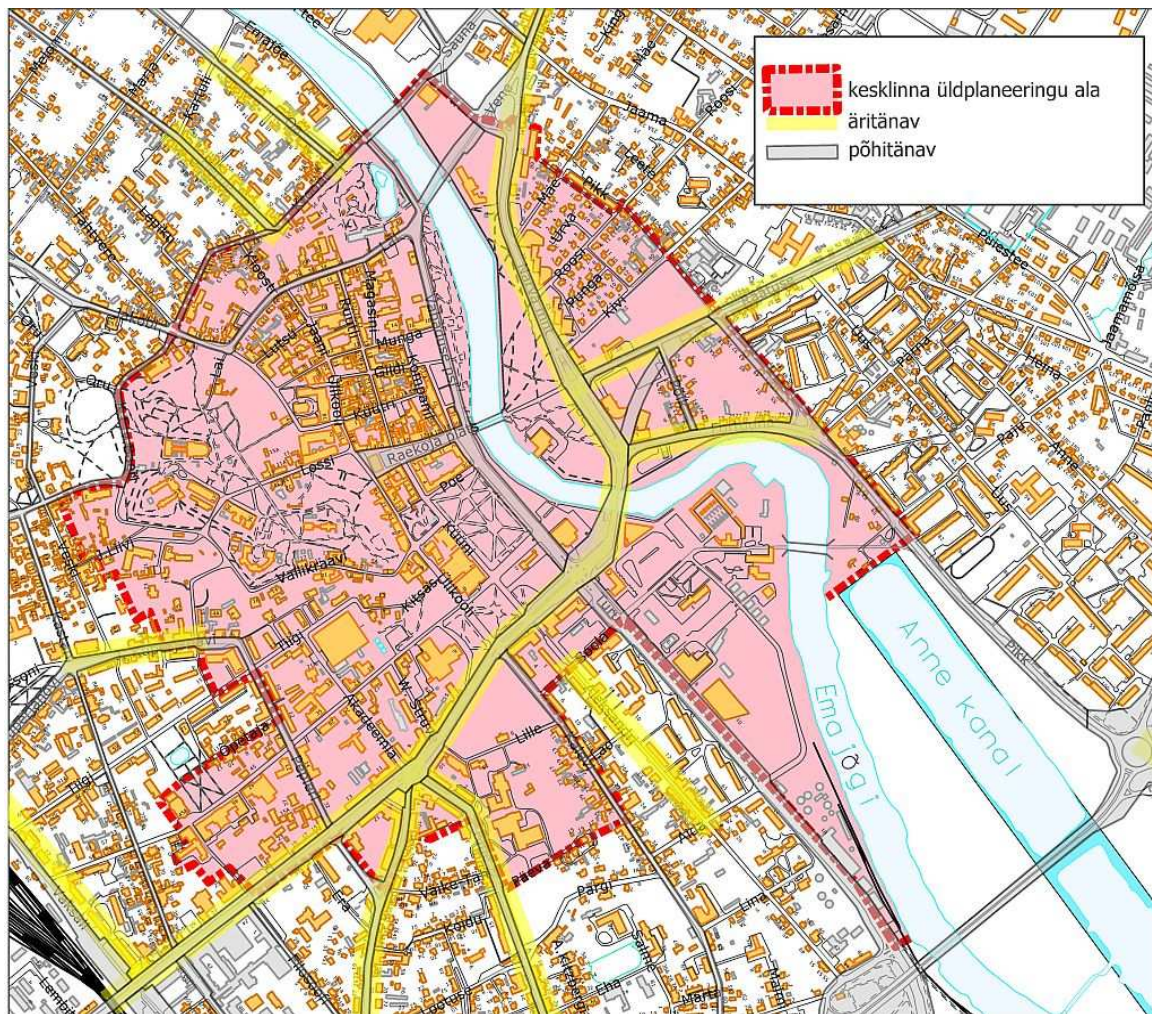
Tartu Linnavolikogu otsustas 16.12.2010 (otsus nr 148) algatada Tartu kesklinna üldplaneeringu koostamise. Üldplaneeringu üheks oluliseks ülesandeks on kesklinna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning ruumilise arenguga kaasneva võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude hindamine. 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 määramine. 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 arengustsenaariumite tutvustamiseks korraldab linnavalitsus avaliku väljapaneku (töö 5. etapp). Peale seda, kui Tartu linn valib erinevatest arengustsenaariumitest 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 kesklinlik 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 vanalinn ja keskkonnaga hästi ühendatud

ning jalgikäigu 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 kesklinlikku 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 kesklinliku (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 koht leidnud Tartusse kolunud 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 tootlustusettevõtete 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 jätkaks 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 teenindustettevõtetest. 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 äri sektori ja targa majanduse ettevõtetele oma kontorite rajamiseks. Vajalik on konverentsi- ja majutus-teenuste areng, atraktiivsus välisturismi sihtkohana. Tagatud peab olema kesklinna hea kättesaadavus rahvusvaheliste bussi-, rongi- ja lennuliinide terminalidest.

Teiseks oluliseks valikuks on kesklinna maakasutuse intensiivsuse ja hoonestatusega seonduv. Kesklinna areng selles suhtes saab erineda väga laiades 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**na (teisejärguliselt ka Lõuna-Eesti regioonikeskuse roll), millega kaasneb kõigile Tartu (ja Lõuna-Eesti) elanikele suunatud teenuste (kaubandus, vaba aeg, haridus, kohalik omavalitsumine, 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, riigivalitsumine, 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.

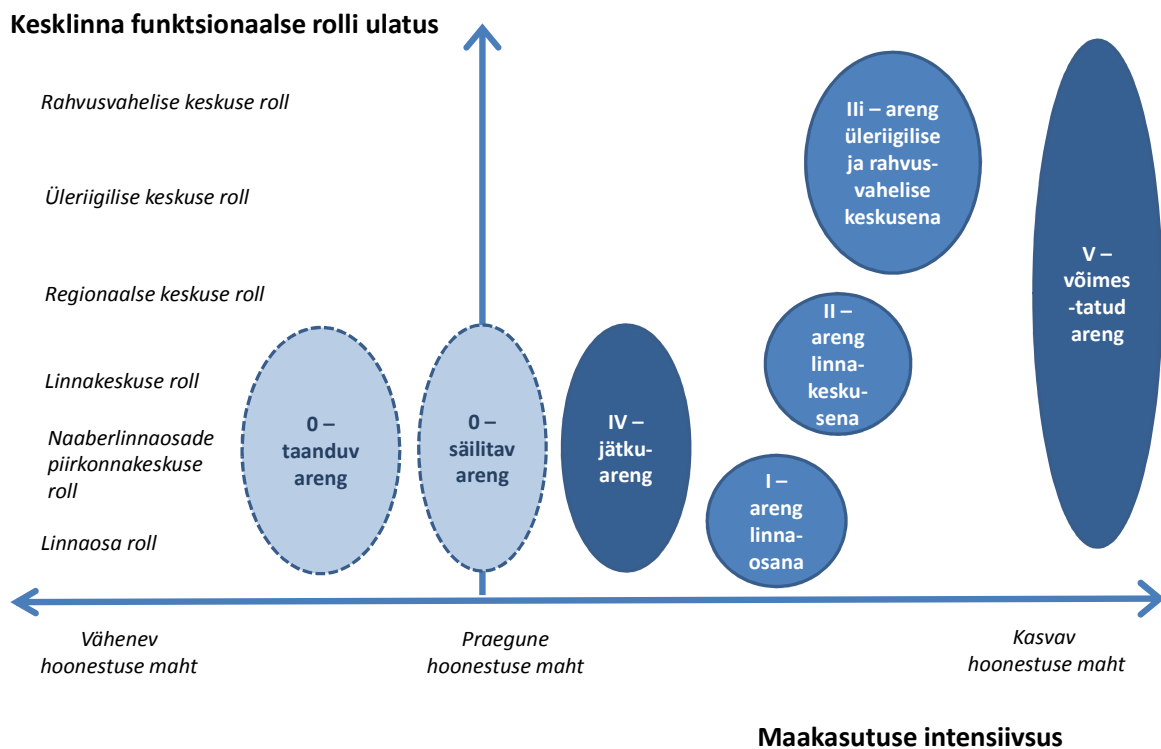
Ka maakasutuse intensiivsuse suurendamisel on oma mõistlikkuse piirid, mis lähtuvad olemasolevast hoonestusest ja kesklinna ruumistruktuurist. Toomemäe ja Raekoja platsi hoonestamine muudab kõige tõenäolisemalt Tartu kesklinna praegusest halvemaks, ja igal juhul oleks tegemist juba loodud väärtuste raiskamisega.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



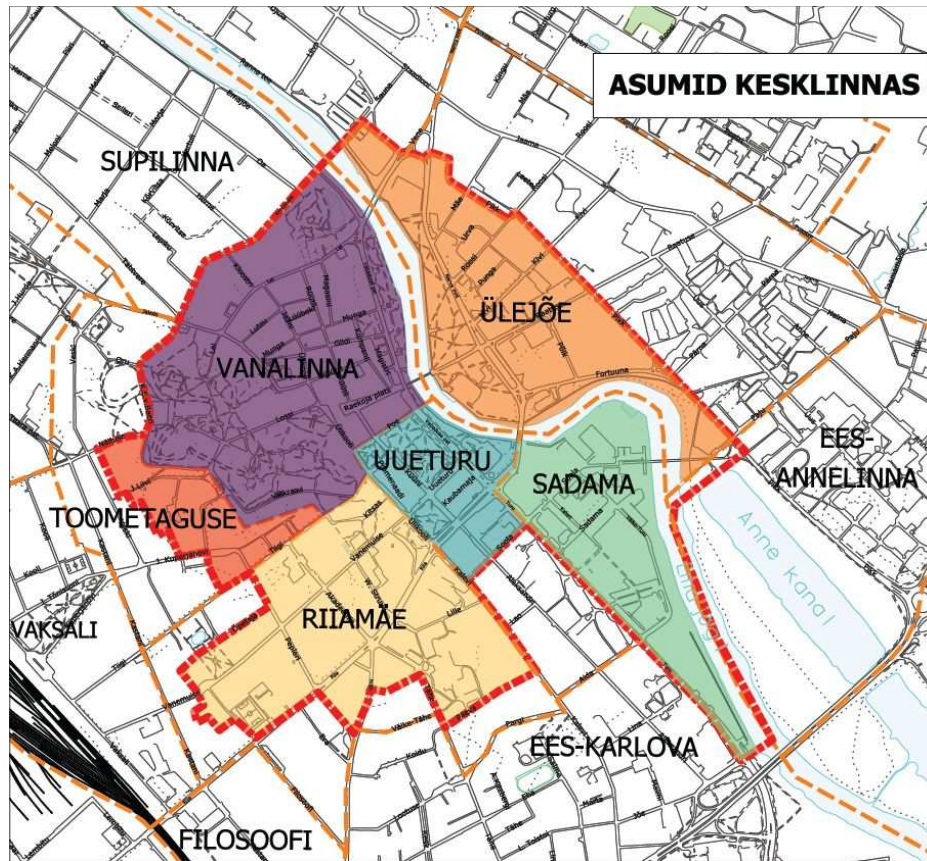
**Joonis 3. Stsenaariumite eristamise põhiteljed ning kaalutletud ja välja valitud stsenaariumid**

Töös eristatakse kesklinna planeeringualal 6 asumit:

- Vanalinn
- Riiamäe
- 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

# Stsenaariumite taotlused ja ruumilise arengu üldsuunad

## *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 ära kasutamist kesklinna eluruumide nõudluse suurendamiseks. Perede vajadustele peab vastama ka uute eluruumide suurus.

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 ühendamine 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 atraksioonidega 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, Roosi, 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.

Kesklinna tänavatevõrk säilitatakse, välja arvatud Sadama asumis lõik Väike-Turu tänavast Emajõe kaldapealsel. 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 ristmikele 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.

## ***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 tarbimisrutiinidega, 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 teenindustettevõtetest. 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.

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 teenindustasutused. 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 tänava ristmik, Narva mnt) ning rajatakse Pika tänava 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**.

### **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 äri sektori 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 kujuneb 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 veeteel liiklust teenindav reisijate jõesadam.

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 turismiatraktsioonina**, 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-Raatuse 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 Raatuse 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 parkimiskorused).

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.

#### ***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 muudatusi linnaruumis, mis võiksid halvendada kesklinna senist kasutust tartlaste poolt, mõjuda harjumatu ja põhjustada ebamugavustunnet. Selles kesklinnas on koht hubane kõigile – professoritele, üliõpilastele, ametnikele, turulkäijatele ja kodututele.

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 Riimäe asumist ning Uueturu asumi koos Riia – Turu ristmiku alaga.

**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.

## ***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 täidetud inimestega, multikultuurne linnapilt. Inimesed, kes seda väärtustavad, erinevad praegustest tartlastest tõenäoliselt oluliselt.

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 ühendamise 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.

## Stsenaariumite tulemuste ja mõju ning teostatavuse võrdluse kokkuvõte

Tabel 1. 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.	Kesklinlik linnaruum jääb jätkuvalt Emajõe paremkaldale ajaloolise vanalinna, Riiamäe 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 taotleta.

<b>Elanike arvu kasv keskkonnas</b>	Elanike arvu kasvab 2,6 tuhande võrra ehk 57%. Kasvab elanike arv kõigis asumites. Suureneb lastega perede osakaal keskkonna 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 keskkonna 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 keskkonnas 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 keskkonna 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 siis võib see toimuda ka kogu Tartu tööturuareaali piirides. Mujal arenguid piirates ja olemasolevaid töökohti keskkonna 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 esmajoonel keskkonnas. Elanikkonnas suureneb immigrandide 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 immigrandide osakaal.
<b>Töökohad keskkonnas</b>	Keskkonna lisandub 2,6 tuhat töökohta, neist 1,7 tuhat kontoritöökohta. Töökohtade arvu kasv on 21%, kontoritöökohtadel 29%.	Keskkonna lisandub 6,1 tuhat töökohta, mis teeb kasvuks 47%. Ligi pooled lisanduvad töökohad on seotud stsenaariumi kesksete funktsioonide täitmisega, nende seas on oluline osa teenindus- ja kaubandussektori töökohti.	Keskkonna 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.	Keskkonna lisandub stsenaariumite võrdluses kõige vähem töökohti – 1,6 tuhat.	Keskkonna lisandub 13,5 tuhat töökohta ehk töökohtade arv keskkonnas ületab praegust üle kahe korra.
<b>Tarbimine keskkonnas</b>	Keskkonna kui linlaste tarbimiskoha (ostukoht, vaba aja veetmise koht) osakaal väheneb. Suureneb kodulähedaste teenuste (sh kauplused) pakkumine ja kasutus. Klientide arv kasvab stsenaariumite võrdluses kõige	Keskkonna 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.	Keskkonna 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	Keskkonna kui tarbimiskoha osatähtsus tasapisi väheneb, seda nii kaubanduses kui ka vaba aja veetmises. Samas säilitab keskkonnas linnaosade võrdluses vaadeldaval perioodil (kuni 2030) ikkagi juhtpositsiooni.	Keskkonna kui tarbimiskoha osatähtsus suureneb oluliselt, sh kaugemate regioonide elanike tarbimise arvelt.

	vähem - 23%.		on majutusteenustes, kus klientide arv 3-kordistub.		
<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 keskkinnas</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	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	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).	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	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).

	autokasutus väheneb, on tegelik parkimiskohtade vajadus normatiivsest väiksem. Vajadust rahuldatakse eelkõige krundisestest parkimis-kohtadega.	stsenariumite võrdluses üks väiksemaid. Parkimisvajaduste rahuldamisel on esmatähtis lähedus teenustele, mis tagatakse nii avaparkate kui ka parkimismajadega.	Stsenariumis sisalduv taotlus vähendada autokasutust loob põhjendatud aluse normide alandamiseks.	on stsenariumite võrdluses väiksem vajadus.	
<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 mittelooduslike kaldapealsete osakaal.	Haljasalade pindala väheneb vähesel määral võrrelduna olemasolevaga. Suureneb nende kvaliteet pargikultuuri ja –arhitektuuri mõistes, sh. taimestiku mitmekesisus. Suureneb Emajõe mittelooduslike 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 otseste investeeringute 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	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	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 suhtelisel ja kaubavahetusel tuginevaks kasvukeskuseks kasvab töökohtade arv ja töötasu. Heaolu tase läheneb Põhjamaadele ning on sarnane Tallinna ja Harjumaa tasemele.

		kahaneb.	kõrvalejäänute probleemi ei pruugi see lahendada. Heaolu keskmine tase läheneb Põhjamaadele ja ületab Tallinna ja Harjumaa taseme.		Heitunute ja kõrvalejäänute probleem jääb ja sisserännanute arvelt eeldatavalt suureneb.
<b>Kultuurilised muutused</b>	Tugevneb Tartu kui hea elukeskkonnaga 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 keskusena Tartu roll pigem nõrgeneb ja hajub.	Tugevneb Tartu ja kesklinna roll regionaalse kaubandus- ja teenindus-keskusena, esmajoones maakonna piirides. Stsenariumi mõju ja panus Eesti ja Läänemere regiooni arengule on väike.	Stsenariumi tulemusel tugevneb Tartu positsioon Eestis ning ka Läänemere regioonis esmajoones kvaliteedi mõttes - kui järjest mõjukam ülikoolilinn ja lisaks ka targa majanduse stardi- ja kasvukeskus.	Stsenarium ei too kaasa Tartu sotsiaal-majandusliku arengutaseme muutusi. Eeldades, et positiivsed arengud Põhjamaades ja Tallinna regioonis jätkuvad, siis stsenariumi tulemusel Tartu suhteline positsioon Eestis ja Läänemere regioonis nõrgeneb.	Stsenariumi 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 2. Stsenaariumite teostatavus**

	<b>I stsenaarium</b>	<b>II stsenaarium</b>	<b>III stsenaarium</b>	<b>IV stsenaarium</b>	<b>V stsenaarium</b>
<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 elluviidav 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 sisserände 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 koostöös 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 regionaalkeskuste rahvusvahelisel sisserändel põhineva mudeli rakendumine, mida toetab sisseränne 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.	Koostöös tartlaste seniste elukoha-eelistustega kavandab stsenaarium elanike lisandumist põhiliselt kesklinnast väljas.	Stsenaariumis kavandatud suhteliselt suure elanike arvu kasvu eelduseks kesklinnas on teistsuguste elukoha-eelistustega 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 elukoha-eelistuste muutmiseks. Kuivõrd stsenaariumi tulemusel ei laiene kesklinnik elu kõikjale, siis on paremad eeldused elanike arvu suurendamiseks väljaspool tuumkesklinna. Suur osa uutest eluruumidest kavandataksegi asumitesse, mis jäävad 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 multikultuurituva 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>Kinnisvaraarenduse suundumused</b>	Stsenaarium on vastuolus kinnisvaraarendajate senise tegevusega - eluhooneid on juurde ehitatud eelkõige Tartu äärelinnades. Viimastel aastatel	Stsenaarium on osaliselt koostöös 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 likviidusega kinnisvaraga linna staatusega. Stsenaariumi elluviimiseks tuleb muuhulgas

	on nõudluse vähenemisel ja konkurentsi tugevendes Eestis ja sealhulgas Tartus siiski tähtsustunud asukoha tegur – julgelt 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 kaasas 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 konkrentsis lihtne. Perifeersuse ületamiseks on tõhusaim viis edendada sotsiaal-majanduslikke suhteid erinevate riikidega, toimida EL ja SRÜ suhete olulise koondumispunktina 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 era-sektoris. Seniste arengutega on ülikoolide töökohti viidud äärelinnadesse ning on loodud eeldused ülikoolidega seotud targa majanduse töökohtade tekkimiseks esmajoones väljaspoole kesklinna – Maarjamõisa, Ränilinna 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 teenus-majanduses. Sisserändajate arvelt võib suurened lihttöölisi, teenistujate ja väikekaupmeeste osakaal.



<b>Liiklus ja linna tänavate võrgustik</b>	Elukeskkonda parandav liikluskoormuse vähendamine kesklinnas nõuab ringteede, sh Emajõe ületavate sildade, väljaehitamist. Teiseks on vaja rakendada kesklinnas kergliiklust edendavaid ja autokasutust piiravaid meetmeid, mis viivad elanike liiklusharjumuste muutumiseni.	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.	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).	Olulisi muudatusi stsenaariumi elluviimine ei nõua. Tartu ringteede ja Emajõe uute sildade rajamine võib osutuda riigi tasandilt vaadatuna üledimensioneeritud ebaökonomiseks investeeringuks.	Tänavate läbilaskevõime võib osutuda 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.
<b>Uushoonestuse arvestuslikud kulud</b>	Kavandatud hoonestuse ehitamise kulud on võrdluses ühed väiksemad – 183 mln eurot.	Kavandatud hoonestuse ehitamise kulude arvestuslik maht on 318 mln eurot.	Kavandatud hoonestuse ehitamise kulude arvestuslik maht on stsenaariumite võrdluses üks suurimaid – 438 mln eurot	Kavandatud hoonestuse ehitamise kulude arvestuslik maht on kõige väiksem - 125 mln eurot.	Kavandatud hoonestuse ehitamise kulude arvestuslik maht on kõige suurem - 668 mln eurot.
<b>Linnaeelarve otsesed investeeringukulud tänavate, väljakute, sildade ja haljasalade ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks</b>	Arvestuslikud kulud neile investeeringutele on stsenaariumite võrdluses ühed suurimad – 16 mln eurot.	Vastavad kulud on stsenaariumite võrdluses keskmisel tasemel – 14 mln eurot.	Kulud neile investeeringutele on stsenaariumite võrdluses suurimad – 20 mln eurot.	Kulud neile investeeringutele on stsenaariumite võrdluses selgelt teistest väiksemad – 8 mln eurot.	Vastavad kulud on stsenaariumite võrdluses keskmisel tasemel – 13 mln eurot.
<b>Tartu ühenduste linnade, regioonide ja välismaailmaga</b>	Olemasolevad ühendusvõimalused on piisavad. Tartu rahvusvaheline kättesaadavus tagatakse Tallinna kaudu.	Olemasolevad ühendusvõimalused on piisavad. Tartu rahvusvaheline kättesaadavus tagatakse Tallinna kaudu.	Olemasolevad ühendusvõimalused ei ole piisavad. Vajalik on suurendada rahvusvaheliste lennuühenduste sihtkohtade ja lendude arvu ning taastada olemasoleva taristu baasil reisirongiühendus Riiga ja Moskvasse.	Olemasolevad ühendusvõimalused on piisavad. Rajatud taristu on üledimensioneeritud – puudub piisav reisijatehulk lendude täitmiseks ja rahvusvahelise rongiliikluse avamiseks. Tartu rahvusvaheline kättesaadavus tagatakse Tallinna kaudu.	Olemasolevad ühendusvõimalused ei ole piisavad. Vajalik on suurendada rahvusvaheliste lennuühenduste sihtkohtade ja lendude arvu võrdselt läände ja idasse ning taastada rongiühendus Riiga ja Moskvasse. Vajalik on Eesti, EL ja Venemaa koostöö Tartut

					lähiva Euroopa laiusel kiirraudtee rajamiseks Peterburist Riiga, Kaliningradi ja Berliini.
<b>Tuntus ja maine</b>	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.	Stsenaariumi elluviimine ei nõua olulisi muudatusi Tartu tuntuses ja maines.	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.	Stsenaariumi elluviimist ei takista ka Tartu maine vähesel määral halvenemine.	Stsenaarium eeldab Tartu senisest suuremat tuntust ja head mainet Eestis, Eesti mainet heaolu tagava ja avatud multikultuursust hindava riigina.
<b>Kooskõla riigi poliitikatega</b>	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.	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 asukohaostustused on vastuolus stsenaariumi taotlustega (nt. Rahvusarhiivi väljaviimine kesklinnast, ERM asukoht Raadil).	Riigi poliitika on üldiselt toetanud Tartu kui üleriigilise ja rahvusvahelise keskuse rolli arengut – riigikohtu ja valitsusasutuste paiknemine, investeringud 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.	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 teadmispõhise majanduse edendamisel.	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 sõprusliidud Venemaa ja teiste SRÜ riikidega, ülikooliõppe kolmkeelsus. Ka riigi olulisim uus transpordiprojekt Rail Baltic kavandatakse Tartust mööda. Stsenaariumit toetaks projekti

			Stsenaariumi elluviimiseks on vajalik linna, riigi ja ülikoolide poolt konkreetsete eesmärkide ja meetmetega tervikliku arenguprogrammi koostamine, mis taotleks ülikoolide ressurssidele tuginedes targa majanduse rahvusvahelise ettevõtluse senisest oluliselt tugevamat arengut Tartus, koos asjakohaste eraldistega riigieelarvest.		ülevaatamine EL ja Venemaa koostöö ning Tartu huvidest lähtudes ning edasiarendus Peterburi – Kaliningrad liinil, 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 piirduakse 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 Oeconomicumi ruumiline areng ei sisaldu lähiperspektiivi kavades. Stsenaariumiga kooskõlas on ülikooli taotlus suurendada välisriikide üliõpilaste arvu.	Stsenaariumis taotletakse ülikooli kavade, millega ajaloolises vanalinnas loobutakse osadest õppetööks 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 visioneerit.	Strateegia seab elukeskkonna ja ettevõtluse osas ambitsioonikamaid eesmärke kui stsenaariumi valik seda nõuaks. Samuti on vastuolu strateegia liikluspõhimõtete ning stsenaariumis vajalikuks	Strateegia on parimas kooskõlas strateegia teadmuslinna, ettevõtliku linna ja loovlinna rahvusvaheliste visioonidega. Erinevalt stsenaariumist strateegias elanike arvu (olulist) kasvu	Strateegia seab ambitsioonikamaid eesmärke kui stsenaariumi valik seda nõuaks, kuid valik ei takista otseselt eesmärkide saavutamist. Strateegias seatud eesmärkide saavutamine on	Strateegia on heas kooskõlas strateegia teadmuslinna, ettevõtliku linna ja loovlinna rahvusvaheliste visioonidega. Muuhulgas toetab strateegia loovlinna osa multikultuursuse kasvu Tartus.

		peetud autoliikluse prioriseerimise vahel.	Tartus ei visioneerita.	võimalik väljaspool kesklinna toimuvatele arengutele tuginedes või ka sisulise arengu tulemusel ilma oluliste linnaruumi muutusteta.	Erinevalt stsenaariumist strateegias elanike arvu (olulist) kasvu Tartus ei visioneerita.
<b>Kooskõla linna linna üldplaneeringuga</b>	Stsenaarium on kooskõlas seoses vanalinna eluruumide arvu kasvatamise taotlusega, samuti lähedane hoonestuse mahtude, liikluskorralduse ja haljastuse osas.	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.	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.	Parim kooskõla, seda nii hoonestuse mahtude ja kõrguse, haljastuse kui ka liikluslahenduste osas.	Suurim vastuolu, mis seotud kesklinna hoonestamise mahtudega, kuna kavandatakse enamuse näiliselt kasutuseeta maade hoonestamist. Kehtiv üldplaneering ei võimalda stsenaariumi elluviimist.
<b>Stsenaariumi teostuvuse koondhinnang – välised tegurid</b>	Juhul kui globaalne majandussurutis ei jää aastatateks kestma, ei takista välised tegurid olulisel määral stsenaariumi elluviimist.	Juhul kui globaalne majandussurutis ei jää aastatateks kestma, ei takista välised tegurid olulisel määral stsenaariumi elluviimist.	Vaja on ületada vastuolu taotletava ambitsiooni ning linna suuruse ja perifeerse asendi vahel. Väliseks võtmeteguriks on riigi Tartut kui Eesti teise kasvukeskuse poliitika olemasolu ja finantseerimine ning kiirete rahvusvaheliste transpordiühenduste olemasolu.	Juhul kui globaalne majandussurutis ei jää aastatateks kestma, ei takista välised tegurid olulisel määral stsenaariumi elluviimist.	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.
<b>Stsenaariumi teostatavuse koondhinnang – linna arendustegevus</b>	Stsenaarium on linnale jõukohane, kuid võib nõuda poliitikate ümbervaatomist, nt seoses munitsipaal-elamuarendusega.	Stsenaarium on linnale jõukohane, kuid eeldab mitmete linnaasutuste ja investeeringuprojektide osas juba tehtud asukohtaotsuste ümbervaatomist kesklinna kasuks.	Stsenaarium nõuab kohaliku omavalitsuse rolli avardamist teenuse osutajast kohaliku ja piirkondliku arengu eestvedajaks, ülikoolide ja ettevõtjate koostöö vahendajaks. Stsenaariumit on võimalik ellu viia võimekate ja motiveeritud spetsialistidega komplekteeritud arendusorganisatsiooni toel. Senisest oluliselt enam linnaelarve raha	Stsenaarium on linnale jõukohane ning puudub vajadus muuta seniseid linna ja linnaruumi arendamise põhimõtteid.	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)

			tuleb suunata ettevõtluse arendamisesse, sh vähemalt esialgu teenuste ja elukeskkonna arvelt.		
<b>Ruumi- planeerimise ja arendus- tegevuse võtme- küsimused</b>	<p>Kuidas piirata rahvastikukasvu puudumisel elamuarendusi mujal Tartus ja lähivaldades?</p> <p>Kuidas muuta võimatuks kõrtside ja muude müra tekitavate asutuste töö eluruumide läheduses ning takistada uute asutamist? ' </p> <p>Kuidas tagada uuselamute ja elumupiirkondade kvaliteet kesklinnas, mis rahuldaks ka suuremate perede vajadusi ja suurendaks kesklinna väärtust elukohana?</p> <p>Kuidas piirata maaomanike ehitussoove kesklinnas ning elamuarendust mujal linnas ja lähivaldades?</p> <p>Kuidas ühildada elukohafunktsioon ja olemasolevad linnakeskuse funktsioonid kesklinnas?</p> <p>Kas ja kuidas säilitada kesklinnas linnakeskuse funktsioone, mis on ohuks elukeskkonna kvaliteedile?</p> <p>Kas, kuidas ja kus hoida kesklinn elavana ka õhtusel ajal?</p>	<p>Kuidas suunata riigi- ja erasektori organisatsioonide 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 keskus-funktsioonide 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 rahvusvahelised transpordiühendused 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 tunnistada kehtetuks stsenaariumi kavadega mittesobivaid detailplaneeringuid selliselt, et sellest ei johtuks õiguslikke probleeme ja rahalisi kohustusi linnale?</p> <p>Kuidas suurendada vähese uushoonestusega ja tänavavõrgu säilitamisel kesklinna linnaruumi kvaliteeti?</p> <p>Kuidas veenda riiki, et riigiasutuste kohalolek 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 sisserändajate lõimimisega?</p> <p>Kuidas suurendada Tartu tuntust potentsiaalse sisserände riikides?</p>

<p><b>Arengu katalüsaator</b></p>	<p>Munitsipaalelamuarendus kesklinnas.</p>	<p>Riigi- ja linnavõimu asukohtasused kesklinna kasuks. Planeerimislikud piirangud väljaspool kesklinna ja linnalähedastes valdades.</p>	<p>Linna eesmärgipärane arendustegevus, ülikoolide hea tahe ja riiklik programm targa majanduse arendamiseks Tartus.</p>	<p>Harjumuste tugevus.</p>	<p>Riigi välispoliitika ja arengud Venemaal.</p>
-----------------------------------	--	--	--	----------------------------	--

