

Tartu kesklinna planeeringuala arengustsenaariumid

Sisukord

<u>Sisukord.....</u>	<u>2</u>
<u>Tartu kesklinna arengustsenaariumid.....</u>	<u>5</u>
<u>I stsenaarium - kesklinna areng linnaosana</u>	<u>10</u>
<u>Stsenaariumi võtmekomponendid.....</u>	<u>10</u>
<u>Areng kesklinna asumites.....</u>	<u>11</u>
<u>Stsenaariumi analüüs.....</u>	<u>12</u>
<u>Oluliste funktsioonide täidetud</u>	<u>12</u>
<u>Stsenaariumi realiseerumise mõjud.....</u>	<u>14</u>
<u>Stsenaariumi teostatavus.....</u>	<u>19</u>
<u>II stsenaarium - kesklinna areng Tartu linnakeskusena</u>	<u>20</u>
<u>Stsenaariumi võtmekomponendid.....</u>	<u>20</u>
<u>Areng kesklinna asumites.....</u>	<u>20</u>
<u>Stsenaariumi analüüs.....</u>	<u>22</u>
<u>Oluliste funktsioonide täidetud</u>	<u>22</u>
<u>Stsenaariumi realiseerumise mõjud.....</u>	<u>26</u>
<u>Stsenaariumi teostatavus.....</u>	<u>30</u>
<u>III stsenaarium - kesklinna areng regionaalse ja rahvusvahelise keskusena</u>	<u>32</u>
<u>Stsenaariumi võtmekomponendid.....</u>	<u>32</u>
<u>Areng kesklinna asumites.....</u>	<u>33</u>
<u>Stsenaariumi analüüs.....</u>	<u>35</u>
<u>Oluliste funktsioonide täidetud</u>	<u>35</u>
<u>Stsenaariumi realiseerumise mõjud.....</u>	<u>39</u>
<u>Stsenaariumi teostatavus.....</u>	<u>43</u>
<u>IV stsenaarium - kesklinna tasakaalustatud areng</u>	<u>45</u>
<u>Stsenaariumi võtmekomponendid.....</u>	<u>45</u>
<u>Areng kesklinna asumites.....</u>	<u>46</u>

<u>Stsenaariumi analüüs.....</u>	<u>49</u>
<u>Oluliste funktsioonide täidetud</u>	<u>49</u>
<u>Stsenaariumi realiseerumise mõjud.....</u>	<u>56</u>
<u>Stsenaariumi teostatavus.....</u>	<u>60</u>
<u>V stsenaarium - kesklinna säästev areng.....</u>	<u>62</u>
<u>Stsenaariumi võtmekomponendid.....</u>	<u>62</u>
<u>Areng kesklinna asumites.....</u>	<u>62</u>
<u>Stsenaariumi analüüs.....</u>	<u>64</u>
<u>Oluliste funktsioonide täidetud</u>	<u>64</u>
<u>Stsenaariumi realiseerumise mõjud.....</u>	<u>66</u>
<u>Stsenaariumi teostatavus.....</u>	<u>70</u>
<u>VI stsenaarium - kesklinna võimestatud areng</u>	<u>72</u>
<u>Stsenaariumi võtmekomponendid.....</u>	<u>72</u>
<u>Areng kesklinna asumites.....</u>	<u>72</u>
<u>Stsenaariumi analüüs.....</u>	<u>75</u>
<u>Oluliste funktsioonide täidetud</u>	<u>75</u>
<u>Stsenaariumi realiseerumise mõjud.....</u>	<u>79</u>
<u>Stsenaariumi teostatavus.....</u>	<u>83</u>
<u>Liiklusolukorra muutus stsenaariumite rakendamisel.....</u>	<u>85</u>
<u>Liikluskoormus.....</u>	<u>85</u>
<u>Hoonetega seotud parkimiskohad.....</u>	<u>89</u>
<u>Hinnangud stsenaariumitega kavandatud liikluskorralduslikele muudatustele.....</u>	<u>90</u>
<u>Ühtne tänavaruum.....</u>	<u>90</u>
<u>Pika tänava läbimurre.....</u>	<u>91</u>
<u>Väike-Turu tänava likvideerimine.....</u>	<u>91</u>
<u>Jalgrattarajad</u>	<u>91</u>
<u>Linnaliinide bussiterminal.....</u>	<u>92</u>

<u>Riia – Turu ristmiku jalakäijatakt.....</u>	<u>92</u>
<u>Stsenaariumite teostatavus</u>	<u>94</u>
<u>Lisa: Hoonestuse ja inimaktiivsuse muutumine kesklinna planeeringualal asumite lõikes.....</u>	<u>122</u>
<u>I stsenaarium.....</u>	<u>122</u>
<u>II stsenaarium.....</u>	<u>127</u>
<u>III stsenaarium.....</u>	<u>131</u>
<u>IV stsenaarium.....</u>	<u>136</u>
<u>V stsenaarium.....</u>	<u>140</u>
<u>VI stsenaarium.....</u>	<u>145</u>
<u>Lisa: Stsenaariumitega kaasnev normatiivsete parkimiskohtade arvu kasv asumites.....</u>	<u>150</u>
<u>Lisa: Stsenaariumite mõjude võrdlustabelid.....</u>	<u>152</u>

Tartu kesklinna arengustsenaariumid

Tartu kesklinna planeeringuala arendamiseks on koostatud 6 stsenaariumit, millest kolm eristuvad kesklinna rolli alusel ümbritseva territoriaalse keskkonna suhtes:

I stsenaarium - Kesklinna areng linnaosana, millega kaasneb elukohafunktsiooni ning seda toetavate kodulähedaste teenuste ja kergliikluse eelisarendamine.

II stsenaarium - Kesklinna areng Tartu linnakeskusena, millega kaasneb kõigile Tartu elanikele suunatud teenuste (kaubandus, vaba aeg, haridus, kohalik omavalitsemise, transpordisõlm) eelisarendamine.

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

Lisaks eristatakse kolm stsenaariumit vastavalt kavandatava arengu ulatusele:

IV stsenaarium – Kesklinna tasakaalustatud areng, mis on kavandatud hoonestuse ja inimaktiivuse mõttes stsenaariumite I-III sarnases mahus, kuid funktsioonide jaotuse osas tasakaalustatumana.

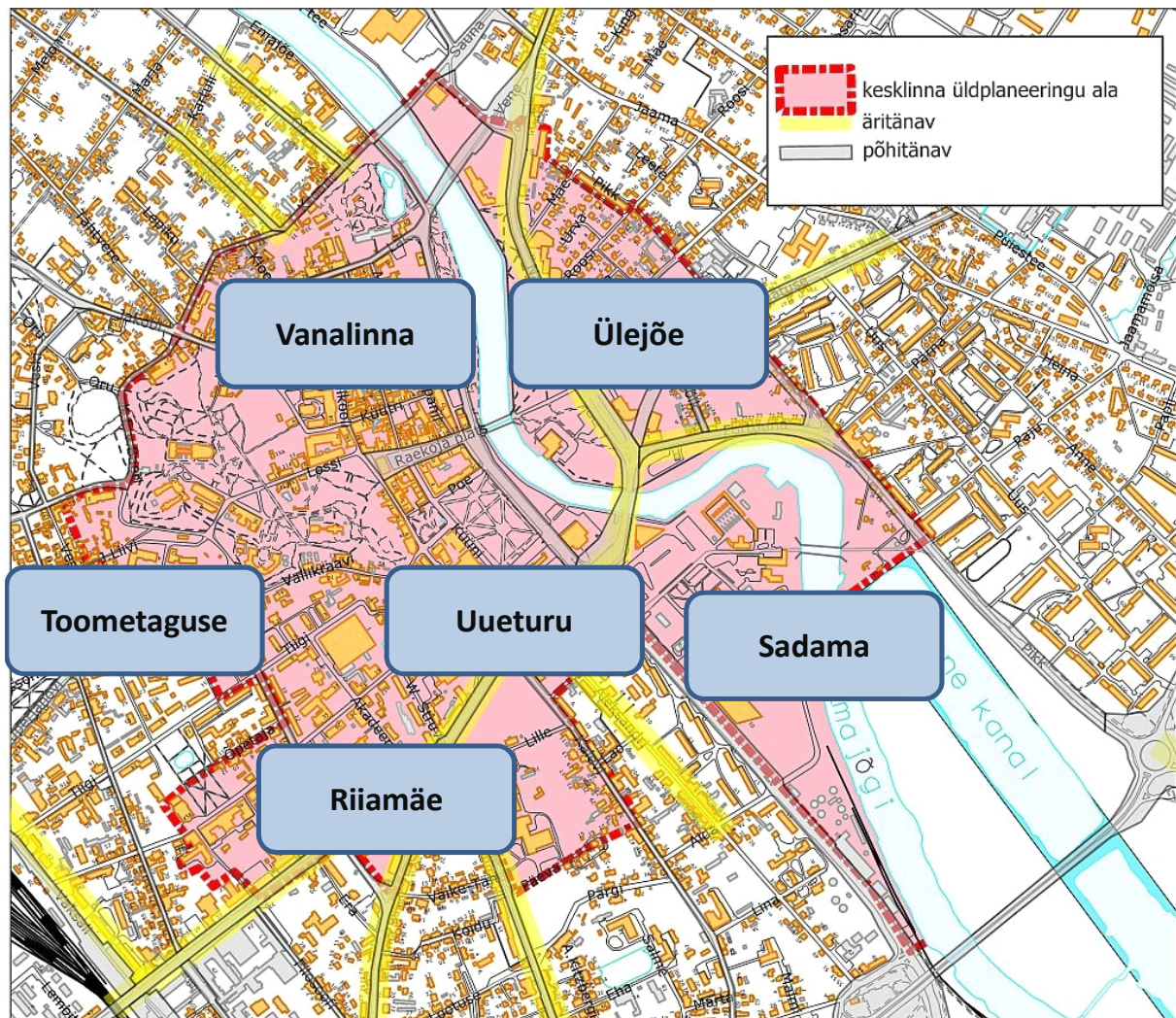
V stsenaarium – Kesklinna säästlik areng, mis seisneb kujunenud linnaruumi maksimaalses säilitamises ning ilmsete linnaruumi tühimike täitmisel vastavalt arenguvõime tekkimisele. Kavandatava arengu ulatuse mõistes on tegemist kõige vähemambitsioonikama stsenaariumiga.

VI stsenaarium – Kesklinna võimestatud areng, mille alusel kavandatakse kõige ulatuslikumat arengut ja linnaruumi muutmist.

Iga stsenaariumi puhul on määratletud stsenaariumi taotluse suhtes kesksed ja olulised toetavad linnaelu funktsioonid ning stsenaariumi võtmekomponendid – kavandatava hoonestuse ja linnaruumi üldine laad, liikluskorralduslikud põhimõtted. Samuti kirjeldatakse iga stsenaariumi arenguid detailsemalt arenduskruntide tasemel asumite kaupa. Töös eristatakse kesklinna planeeringualal 6 asumit:

- Vanalinn
- Riiamäe
- Uueturu
- Toometaguse
- Ülejõe
- Sadama.

Esimese viie asumit puhul kattuvad asumite vahelised piirid ametlike piiridega, välispiiriks on kesklinna planeeringuala piir. Lisaks on Uueturu asumist eraldatud Sadama asum, mis on piiritletud Turu tänava, Emajõe ning Võidu ja Sõpruse sildadega.



Joonis 1. Tartu kesklinna planeeringuala

Detailsete kirjelduste aluseks on iga stsenaariumi kohta koostatud tabelid, mis sisaldavad krunte, kus on kavandatud olulisi muudatusi kasutuses, krundi pindala ja täisehituse protsent, hoonestuse kõrgus ja laad ning jaotus linnaelu funktsioonide vahel. Neile andmetele tuginedes on arvatud iga stsenaariumiga lisanduv või ka vähenev kasulik pind funktsioonide lõikes.

Stsenaariumite analüüsi lähtepunkt on olemasoleva olukorra kirjeldus asumite ja funktsioonide lõikes. Kirjeldataud on elanike arvu, töökohtade arvu hinnangud funktsioonide kaupa ning igapäevaste klientide arvu hinnangud valitud funktsioonides (kaubandus, vaba aeg, haridus, majutus). Neile andmetele tuginedes on arvatud stsenaariumitega kavandatud muudatused hoonestuse mahtudes funktsioonide ja asumite kaupa ning olemasolevast kasutusest lähtuvate koefitsientide alusel hoonestuse mahtude muutusest tulenevad muutused inimaktiivsuses (elanike arv, töökohtade arv, klientide arv) kesklinna planeeringualal. Ühtsete võrdlustabelina asumite ja funktsioonide kaupa on need andmed esitatud töö lisas.

Stsenaariumite elluviimisega kaasneva muutmisvajaduse hindamiseks kasutatakse kesklinna toimimise funktsionaalse profiili hinnanguid, mis tervikuna on esitatud käesoleva projekti vahearuandes. Funktsionaalses profiilis esitatakse hinnangud funktsioonide toimimise tasemele

kesklinnas erinevate rollide kontekstis – linnaosa, naaberlinnaosade keskuse, linnakeskuse, regionaalse keskuse, üleriigilise keskuse ja rahvusvahelise keskuse rolli täitmiseks. Stsenaariumite analüüsis tõstetakse esile hinnangud stsenaariumi sisu seisukohast kesksetele ja olulistele funktsioonidele – kesksete funktsioonide puhul tuleneb muutmisevajadus funktsioonide täidetusest või mittetäidetusest kõigil hierarhiatasemetel, olulistel üksnes stsenaariumis taotletaval hierarhiatasemel. Muutmisevajadus Tartu kesklinnas sõltub stsenaariumi sisust – milliseid funktsioone sellega soovitakse (eelkõige) tugevdada ning olemasolevast funktsioonide täidetusest stsenaariumi taotluse kontekstis. Alljärgnev tabel kirjeldab stsenaariumite keskseid (tumeapunane) ja olulisi funktsioone (oranz).

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

Stsenaariumi realiseerimise mõjude hindamisel on fookuses:

- Muudatused hoonestuse mahtudes kasutuse lõikes

- Kaasnevad muudatused rohevõrgustikus ja haljastuses
- Hoonestuse mahtudest tulenevad muudatused kesklinna planeeringuala inimaktiivsuses (elanike arv, töökohad, kliendid) absoluut- ja suhtväärtustes ning stsenaariumite elluviimisel kujunev olukord kesklinna planeeringualal.
- Kesklinna planeeringuala töökohtade ja elanike arvu muutusest tulenevad muutused Tartu linna elanike ja töökohtade arvus. Senised praktikad näitavad, et keskklinnas samaaegselt elavate ja töötavate isikute osakaal moodustab kuni 40% kõigist keskklinna elanikest ning 10% kõigist keskklinna töötajatest. Elanike arvu kasv keskklinna planeeringualal eeldab seega 50% hõive korral töökohtade arvu kasvu Tartu linnastus 30% ulatuses keskklinna lisanduvate elanike arvust. Töökohtade arvu kasv keskklinna planeeringualal tähendaks seniste mustrite säilumisel 90% ulatuses elanike arvu kasvu Tartu linnastus. Järgnevates arvutustes eeldatakse paiksuse mõnigast kasvu, mistõttu arvutused lähtuvad sellest, et elanike arv kasvab mujal Tartus 80% ulatuses, mille lisanduvad ülalpeetavad (koefitsient 2).
- Linna elanike arvu muutumistes tulenev muutus üksikisiku tulumaksu laekumistes kohaliku eelarvesse – lähtutakse konservatiivsest eeldusest, et muutus on proportsionaalne elanike arvu kasvuga
- Stsenaariumi elluviimiseks vajalikud kulud hoonestusele (eeldus: parkimishoone rm – 500 eurot; kaupluse kasuliku pinna rm – 750 eurot; eluruumi kasuliku pinna rm – 1000 eurot; muude hoonete kasuliku pinna rm – 1250 eurot) ja tänavatevõrgule.
- Stsenaariumi elluviimiseks vajalikud otsesed kulud linnaeelarvele tänavatevõrgu ja sotsiaalse taristu objektide ehitamiseks
- Inimaktiivsuse ja liikluskorralduslike muudatuste mõju liiklusolukorrale – nihked liikumisviiside osakaaludes, autoliikluse ajakulus ja keskmises ühenduskiiruses keskklinnas ja Tartus tervikuna, stsenaariumiga kaasnev parkimiskohtade arvu muutus tänavatel, parkimisplatsidel ja parkimismajades.
- Üldhinnang stsenaariumi mõjust regionaalsele arengule Eestis ja Läänemere regioonis ning Tartu rollist tasakaalustatud regionaalarengu tagamisel.

Stsenaariumite teostatavuse hindamisel käsitletakse kavandatavate arengute kooskõla:

- Rahvastikutrendidega ja elamuarenduse iseloomuga
- Majandusarengu ja tööhõivetrendidega
- Linnaruumi füüsilise seisuga, sh likvideeritava hoonestuse ja haljastuse maht
- Tänavaruumi ja liikluslahendustega
- Inimeste elukohaelistuste, teenuste kvaliteedi ja eelisasukoha hinnangutega
- Inimeste elulaadi ja jõukusega
- Tartu maine ja tuntusega
- Kesksete maailmatrendidega.

Lisaks vaadeldakse stsenaariumites sisalduvate lahenduste kooskõla olulisemate võtmetegijate arenguvisionide ning praktilise arendustegevusega. Nendeks võtmetegijateks on Tartu Ülikool, riik ja Tartu linn kui kohalik omavalitsus.

Arengustsenaariumite tutvustamiseks korraldab linnavalitsus avaliku väljapaneku. Peale seda kui Tartu linn valib erinevatest arengustsenaariumitest välja linnale sobiva stsenaariumi koostatakse sellest lähtuv Tartu kesklinna arengustrateegia, kus lisaks ruumilise arengu eesmärkidele ja suundadele arvestatakse, et strateegia on aluseks 10-15 aastaks kavandatavate tegevuste koordineerimiseks riigi, kohaliku omavalitsuse, kodanikeühenduste, kesklinna kultuuri- ja teenindusasutuste ning kohalike elanike vahel keskkonnas.

I stsenaarium - kesklinna areng linnaosana

Stsenaariumi keskseks linnaelu funktsiooniks on elukoht, milles tuleb kesklinna arendamisel saavutada parim tulemus. Toetavad olulised funktsioonid on põhiteenused (alus- ja üldharidus, sotsiaalteenused, ostuvõimalused), kesklinna toimimine avaliku linnaruumina ning jalgsi- ja jalgrattaga liikumise võimalused.

Stsenaariumi võtmekomponendid

- Elamuarenduse eelistamine – uued eluruumid moodustavad kuni 50% uushoonestusest.
- Madalam ja hõredam hoonestu – hoonete kõrgus ei ületa üldjuhul 6 korrust.
- Rohkelt parke ja haljasalaid – suurendatakse parkide ja haljasalade funktsionaalsust, rajatakse mänguväljakuid, luuakse sportimisvõimalused.
- Esmatasandi sotsiaalse taristu tagamine kodule lähedal – lasteaiakohtade ja lasteaedade rajamine (Toometaguse, Ülejõe), kesklinna päevakeskus (Sadama), kõigisse asumitesse esmatarbekaupade kauplused (Toometaguse, Vanalinn).
- Jalakäijate ja jalgrattaliiklejate eelistamine tänavaruumis – jalgratastele põhitänavatel ja valitud harutänavatel (Vanemuise, Pepleri, Kalevi, Lai, Kroonuaia, Veski, Kastani, Roos, Raatuse) radade loomine (ja parkimise keelamine neil tänavatel).
- Liikluse rahustamine vanalinnas, transiitliikluse takistamine – ühtse tänavaruumi kehtestamine ja ehitamine jalakäijatele, jalgratturitele ja autodele (Jakobi, Laia, Vabaduse pst ja Vallikraavi vaheline ala - kaasa arvatud Ülikooli tänav alates Vallikraavi tänavast).
- Tänavatevõrgu säilitamine (va Sadama asumis Väike-Turu tänav Emajõe kaldapealsel), kuid liikluse rahustamine – ülekäiguradade ja fooride lisamine ristmiketele ja jalakäijate kulgemisteedele (Vabaduse pst, Narva mnt, Pepleri-Vanemuise ristmik, Raatuse-Pikk ristmik, Turu tn), sõiduradade laiuse vähendamine (Vabaduse pst – parkimiskohtade arvelt, Turu tn haljasriba rajamine sõidusuundade vahele).
- Kesklinna läbivate põhitänavate turvalisemaks ja esteetilisemaks muutmine – Turu tn puiestee, Vabaduse pst täiendavad ülekäigud ja laiuse vähendamine parkimiskohtade arvelt, või pargi muutmine laia haljasriba-pargialaga puiesteks, Riia-Turu ristmikul otsese jalakäijate ülekäiguvõimaluse loomine kõigis suundades.
- Avaparklate säilitamine ja loomine teenuseid pakkuvate asutuste ja kaupluste lähedal.

Areng kesklinna asumites

Vanalinnas rekonstrueeritakse olemasolevad varemed (Baeri 4, Kroonuaia 31, Lossi 30/32) ning taashoonestatakse olulisemad (kuid mitte kõik) tühimikud tänavafrootides (Vallikraavi 5a, Jakobi 34-38) domineeriva eluhoone funktsiooniga kuni 4 korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele. Eluhoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele suunatud teenuste osutajatele. Rüütli tänava äärne nn Karu plats (Küütri 5) hoonestatakse mitmefunktsioonilise (sh eluruumid) hoonega, mille alumistel korrustel on keskmise suurusega toidu- ja esmatarbekaupade kauplus. Tartu Ülikooli kasutuses olevad aadlihooned Laial tänaval (Lai 34 ja 36) muudetakse suurte korteritega eluhooneteks. Muud Vanalinnas paiknevad ülikooli õppe- ja teadustööks sobimatud hooned (Lai 37, Jakobi 5, Lossi 38) muudetakse vaba aja funktsiooni täitvateks hooneteks (nt. teater, muuseumid, kunstisaalid). Linnaraamatukogu juurdeehitisest loobutakse ning sellega säilib ka Vabaduse pst 6 parkla. Pirogovi platsi äärne krunt (Ülikooli 14) ehitatakse üles majutusasutuse hoonena.

Uueturu asumis on olulisemaks arenduseks vana kaubamaja krundi väljaarendamine multifunktsionaalse kaubanduse ja vaba aja keskusena, milles nähakse ette ka eluruume ning parkimiskorruste rajamine. Krundile rajatakse ka väike linnaväljak ning parandatakse busside peatumisvõimalusi Riia ja Turu tänavatel. Uueturu haljasalad (Vanemuise 1 ja 4) säilitatakse ning neile lisatakse kohalikele elanikele suunatud tegevusvõimalusi.

Riiamäel hoonestatakse Riia-Pepleri nurgakrunt (Pepleri 34) uue eluhoonega, mille esimesel korrusel on kauplus või teenindusasutus. Uusi eluruume ehitatakse ka Võru ja Tähe tänava nurgale (Tähe 1, Võru 2-6 detailplaneering). Ülikooli ja Kitsa tänava nurga krundile (Ülikooli 2b) rajatakse büroohoone, mille alumisel korrusel on elanikele suunatud teenuseid pakkuvad asutused ja/või kauplus. Muus osas säilitatakse Vanemuise ja Kitsa tänava ala praegusel kujul, sh ülemine Vanemuise parkla.

Toometagusel tihendatakse paari 3 korruselise eluhoonega Näituse ja Liivi tänava vahelist ala. Näituse tänavalt juurde pääsetavasse hoonesse nähakse ette ka väiksema toidukaupluse rajamine. Tartu Kunstimuuseumi hoone rekonstrueeritakse eluhoonena. Vastavalt olemasolevatele kavatsustele rajatakse lasteaed Papleri 1a krundile. Onkoloogia kliiniku (Vallikraavi 10) hoonetes asub tegutsema majutusasutus.

Sadama asumis rajatakse puhkesuunitlusega (osaliselt, alates sadamaalast pehme katend) Emajõe promenaad Sõpruse sillani. Praeguste Tartu Soojuse ja Eesti Energia alajaama kruntidele rajatakse park-haljasala koos vaba aja rajatistega (vabaõhu spordiinventar, laste mänguatraksioonid, paadisadam). Ahhaa keskuse tagune ala Emajõe ja Kaluri tänava vahel kuni Zeppelinini arendatakse tervikliku valdavalt elukohafunktsiooniga hoonestusena, mis avaneb Emajõe promenaadile ning Kaluri promenaadile. Kaluri promenaadi äärsete hoonete alumistel korrustel on avaliku kasutusega teenused. Säilitatakse olemasolev hoonestusstruktuur avaturu piirkonnas. Tartu sadama krundile (Soola 5) ehitatakse uushoonena kaldapromenaadile avatud domineeriva elamisfunktsiooniga hoone, mille esimesel korrusel on toitlustus ja/või muud teenindusasutused. Arhimedese kõrval asuvale tühjale krundile (Väike-Turu 12) rajatakse päevakeskus. Statoli-McDonalds'i krunt hoonestatakse perimetraalse kvartalina valdavalt büroofunktsioonis 5-korruselise hoonena. Kvartalis nähakse ette ka toitlustusfunktsioon ning ülemistel korrustel eluruume.

Ülejõel hoonestatakse 4-5 korruselisena domineeriva elukoha funktsiooniga hoonetega Raatuse tänava äärne Holmi haljasalal, Oeconomicumi naaberkrunt Ülejõe pargis (u 10% pargi territooriumist) ning Anne kanali otsakrunt (Paju 1a). Eluhoonete 1-2 korrustel on ette nähtud kesklinnale omaselt tänavatele avanevad kaubandus- ja teeninduspinnad (sh. terviseteenused). Narva mnt ja Vene tänava nurgal paiknev krunt hoonestatakse kõrgema, 6-korruselise valdavalt büroofunktsioonis hoonega, kus on ka eluruume ja tänavale avanevaid kaubandus- ja teeninduspindasid. Oeconomicumi krunt arendatakse lõpuni välja perimetraalseks kvartaliks (sh Narva mnt äärne hoonefront), kus lisaks haridusfunktsioonile ehitatakse ruume ka büroode, kaupluste ja teenindusasutuste tarvis. Muus osas Ülejõe ja Holmi haljasalad säilitatakse, lisades neile kohalikele elanikele suunatud vaba aja veetmise võimalusi. Narva mnt, Raatuse ja Põik tänava kvartal ehitatakse välja 5 korruseliste büroohoone kujul, mille Raatuse tänava poolisel küljel nähakse esimesel korrusel ette ka kaubanduse ja toitlustuse funktsiooniga pindasid. Fortuuna kvartal arendatakse välja arvestades kehtivat detailplaneeringut valdavalt elamispiirkonnana. Kvartalisse rajatakse ka väiksema suurusega lasteaed. Paju tänava SPA-hotell rajatakse seni kavandatust madalamana (8-korrust), nii et see sobituks paremini Annelinna alguse hoonestusega. Likvideeritakse Narva mnt ja Raatuse tänava nurgal asuv bensiinijaam.

Stsenaariumi analüüs

Oluliste funktsioonide täidetuse

Elukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>linnaosa</i>	Hea kvaliteet - kohalike elanike suur rahulolu elukeskkonnaga, parimad teenused, probleemid eluruumide kvaliteedis (palju tüüpkorterid); Tagasihoidlik maht - elanike arv vanalinnas ja uutes asumites on väike; Kesine eluruumide mitmekesisus - valdavalt 1-2 toalised korterid
<i>keskus naaberlinnaosade</i>	Hea kättesaadavus - kesklinn pakub elukohalähedasi teenuseid (sh ostuvõimalusi) ka naaberlinnaosade elanikele
<i>ülelinnaline keskus</i>	Keskmine kvaliteet - kesklinn ei ole linlaste jaoks soosituim elukoht, eelistatakse eramajade asumeid; uusi elamuarendusi on kesklinnas viimasel kümnendil ellu viidud napilt, suurimal neist, Tigutornil on jätkuvalt osad eluruumid välja müümata
<i>regionaalne keskus</i>	Nõrk kvaliteet - Tartu kesklinn ei paku Lõuna-Eestist Tartusse elama asujatele sobivat ja soovitud elukohta (valikud eelistusteks on soodsad eluruumid nõukogude kortermajades või siis puitrajoonides kesklinna

	lähedal, või siis eramajad linnas või naabervaldades)
üleriigiline keskus	Kesine kvaliteet - Tartu kesklinnas ei ole suudetud luua uut kvaliteetset ja üle Eesti tunnustatud terviklikku elukeskkonda, mille osaks on ka eluruumid (vrd. Rotermanni kvartal)
rahvusvaheline keskus	Rahvusvaheliselt elukohana tundmatu - minimaalselt rahvusvahelisi inimesi

Üldhariduskooli õpikoht

Hea kättesaadavus, ühtlane paigutus ja piisav maht - kesklinna ja lähiümbruse koolipiirkonnad ületavad planeeringuala piire, koolikohtade arv ületab kesklinnas elavate õpilaste arvu; koolid asuvad kõigis asumites või nende läheduses.

Alushariduse õpikoht

Piisav maht, ebaühtlane paigutus - lasteaiakohtade arv kesklinna lasteaedades ületab kesklinna lasteaiaste arvu, kuid paljud kesklinna lapsed käivad lasteaias mujal, lasteaiad asuvad planeeringuala servades, probleemseim on vanalinna elanike teenindamine.

Ostukoht

Suur maht - kesklinnas asuvad kauplused kasutavad 12% kogu kesklinna hoonestusest, 2 suurema kaubanduskeskuse külastajate arv kuus on u. 300 tuhat mõlemal.

Piiratud mitmekesisus - kaubanduses domineerivad suured kaubanduskeskused, spetsialiseeritud väikekaupluste arv on oluliselt langenud, puudub korralik kaubatänav vanalinnas.

Ebaühtlane paigutus - suured kaubanduskeskused on koondunud Turu-Riia ristmiku lähedale; korralikud toidupoed puuduvad vanalinnas, Riiamäel, Toometagusel.

Puhkeotstarbeline avalik linnaruum

Suur maht - kesklinnas pindalast moodustavad haljasalad väga olulise osa.

Kesine mitmekesisus - haljasalade funktsionaalsus on väike ja sellega seonduvalt ka kasutus, mõeldud on üksnes väikelastele

Kesine kvaliteet - valdav osa haljasaladest on ülekasvanud, halvasti hooldatud, puudub idee ja kujundus, teostatud renoveerimised on poolikud ja odavad; palju on lihtsalt rohtunud ja võsastunud tühje või varemetega krunte.

Kvaliteedi ebaühtlane paigutus - kesklinna promenaadid, pargid ja väljakud ei moodusta tervikut.

Jalgsi liikumise koht

Ebaühtlane kvaliteet - vanalinna ja Toometaguse piirkond on jalgsiliikumiseks üldiselt sobiv (kuid teatud kohtades vähendab turvalisust vanalinnas läbiv autoliiklus), Riimäe rahuldaval tasemel, Sadama asumis ei ole korraliku jalgsiliikluse taristut välja kujunenud.

Halb ühendatus - Emajõgi, Turu-Riia ristmik ja põhimagistraalid (Turu, Vabaduse pst) kujutavad endast olulisi takistusi või ebamugavust jalgsi liikumisel, Emajõe kaldapromenaadid on poolikud, Toomemägi on halvasti kättesaadav lapsevankri või ratastooliga liikujale.

Jalgrattaga liikumise koht

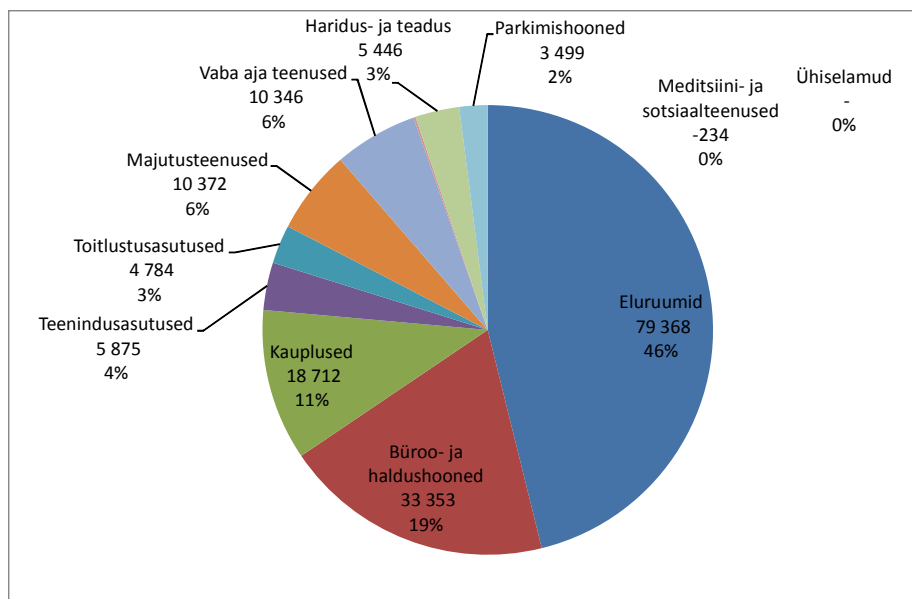
Kesine kvaliteet - paljudel tänavatel on lubatud autodel parkida, mis segab jalgrattaga liikumist tänavatel; vanalinnas ei ole jalgratturitel sobivaid liikumisteid - kõnni- ja sõiduteed on kitsad, äärekiviga eraldatud.

Kesine turvalisus - mitmed tihedama liiklusega sõiduteed on täis parkivaid autosid, mis muudavad sõiduteedel jalgrattaga liikumise vähem turvaliseks; kesklinna erinevatesse osadesse on rajatud turvalisemaid jalgratta hoiukohti, kuid neid ei ole tunnetuslikult piisavalt.

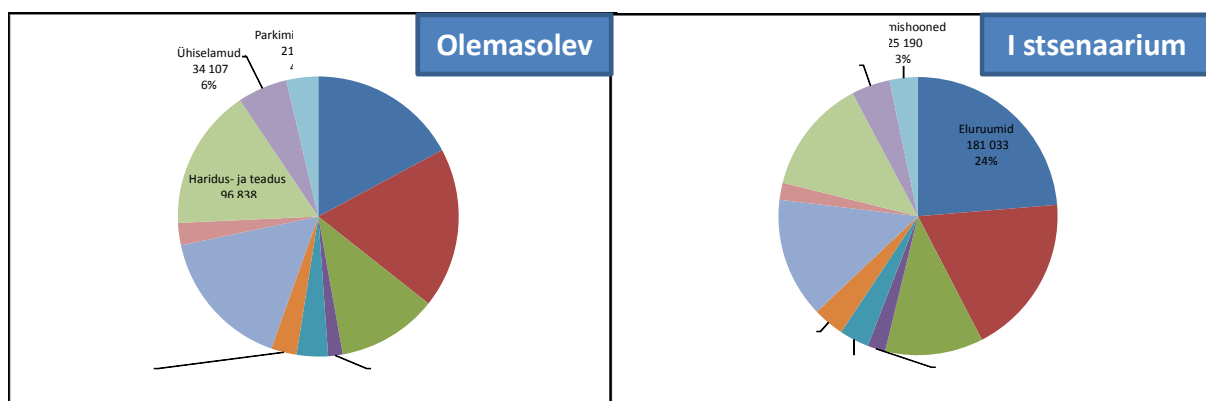
Stsenaariumi realiseerumise mõjud

Hoonestus

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 2. Stsenaariumiga rajatav kasulik pind



Joonis 3. Olemasolev kasulik pind ja stsenaariumi tulemusel välja kujuneva hoonestuse kasulik pind

Hoonestuse kasuliku pinna mahu lisandumise alusel on stsenaarium teiste stsenaariumitega võrreldes 5. kohal – üksnes V stsenaarium näeb ette väiksema hoonestuse mahu lisandumise kesklinna planeeringulalale.

Stsenaarium on olemuselt alalhoidlik, olemasolevat linnaruumi täiendav ning kaugemat mõju või survet kesklinna planeeringuala säiluva hoonestuse asendamiseks ei sisalda.

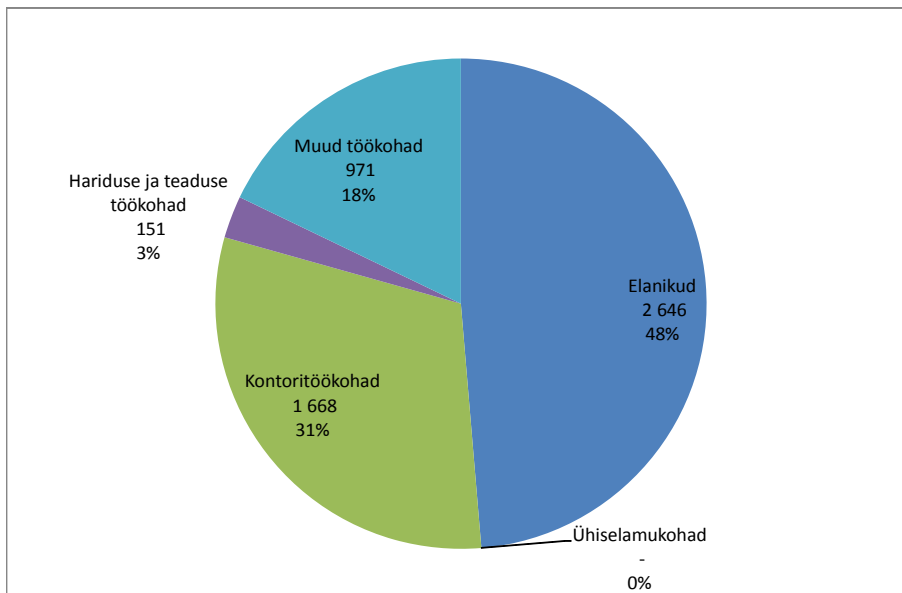
Kesklinna areng kvaliteetse elukohana, kus luuakse eelistingimused jalgsi- ja jalgrattaga liikumiseks, väärtustab ka planeeringuala naaberarumeid ja eelkõige miljööväärtusalasid. Kaugemate Tartu eramajade rajoonide ja kortermajade rajoonidele kujutab kesklinna ja selle naabruse väärtuse kasv elukohana konkurentsi tugevnemist ning kasvavat survet sealse elukoha väljavahetamiseks. Luuakse eeldusi vastulinnastumise protsessi intensiivistumiseks.

Looduskeskkond

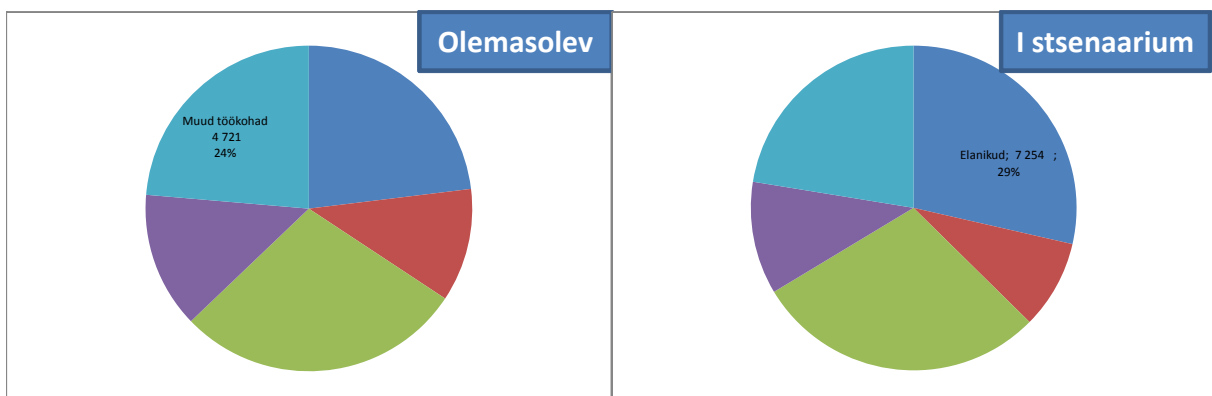
Haljasalade pindala säilib sarnases mahus praegusega, suureneb nende kasutus. Olulisi kahjustusi rohevõrgustikule ja takistusi Emajõe tuulekoridorile ei looda.

Inimaktiivsus

Stsenaariumi tulemusel lisanduks kesklinna planeeringualale 2,6 tuhat elanikku ning 2,8 tuhat töökohta. Stsenaariumite võrdluses on see elanike osas 4. ja töökohtade osas 5. tulemus. Elanike arv kasvaks 57% võrra ning töökohtade arv 21%.



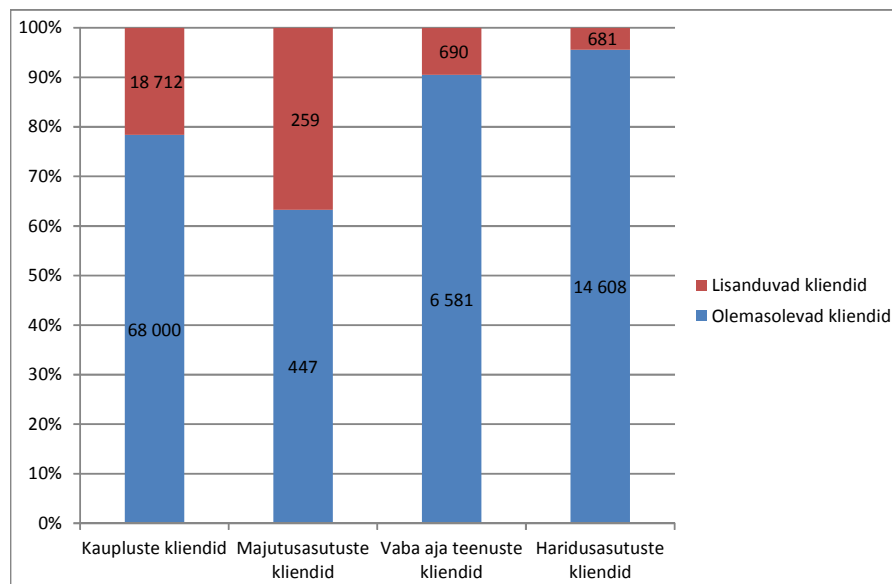
Joonis 4. Stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad



Joonis 5. Olemasolevad elanikud ja töökohad ning stsenaariumi tulemusel välja kujuneva kesklinna elanikud ja töökohad

Kesklinna planeeringualal toimuvatest elanike arvu ja töökohtade arvu muutustest tulenevalt muutuks ka Tartu linna elanike arv ja töökohtade arv. Kokku lisanduks Tartu linna (või linnastusse) stsenaariumi realiseerumisel 7,1 tuhat elanikku (kasv 7%) ja töökohti 3,6 tuhat (kasv 6%). Mõlemas arvestuses on see stsenaariumite võrdluses 5. tulemus.

Olulisemate kliendirühmade seas suureneks proportsionaalselt kõige enam majutusasutuste klientide arv (58%), absoluutväärtuses kaupluste klientide arv (18,7 tuhat ehk 28%).



Joonis 6. Olemasolevad ja lisanduvad kliendid põhivaldkondades

Linnaelarve

Võttes aluseks stsenaariumi tulemusel muutuva elanike arvu lineaarse kasvu kuni stsenaariumi realiseerimiseni 2030. aastal ning eeldades, et lisanduvate elanike kohta laekub tulumaksust sama palju tulusid kohalikku eelarvesse kui 2011. aastal keskmiselt, lisanduks linnaelarvesse perioodi 2012-2030 jooksul 31,7 mln eurot. Otsesed kulud rekonstrueerimist vajavatesse või stsenaariumi poolt ette nähtud kesklinna tänavatesse, väljakutesse ja haljasaladesse investeerimiseks oleks hetkehindades u 11,2 mln eurot ning kulud olulisematele sotsiaalse taristu objektidele 8,3 mln eurot. Stsenaariumi realiseerimise vahetute kulude ja tulude saldo kohalikule eelarvele oleks seega +12,2 mln eurot perioodi 2012-2030 kohta.

Hinnanguliselt võivad linnaelarve kulud olulisemate kesklinna planeeringualast välja jäävate kuid kesklinna liiklusolukorda oluliselt mõjutavate tänavate ja sildade rajamiseks ja rekonstrueerimiseks (Tartu idaringtee koos sildadega, Sadamaraudtee ringtee väljaehitamine kuni Turu tn, Sõpruse silla rekonstrueerimine) ulatuda kuni 35 mln euron. Neid kulusid arvestades oleks saldo 22,8 mln euro ulatuses miinuses.

Liikumine ja avalikud parkimiskohad

Jalgsi ja eelkõige jalgrattaga liikumise osakaal peaks kesklinnas ja Tartus tervikuna stsenaariumi realiseerimisel veelgi kasvama, eeskätt autoliikluse arvelt. Elanike ja töökohtade arvu suurenemisel kasvaks ka nõudlus ühistranspordiühendusele kesklinna ja teiste linnaosade vahel (ja ka linnalähedaste asulate vahel).

Autoliikluse intensiivsus olulisematel kesklinna tänavatel kasvavast nõudlusest tulenevalt suureneks, kuid seda kompenseerivad uued linnasisesed ja linna ümbersõiduteed, sh sillad.

Autoliikluse kiirus peaks kahanema tulenevalt jalakäijatele ja jalgratturitele eelisõiguste andmisega ning vastavate muudatustega tänavaruumis – kitsamad tänavad, ühtne tänavaruum vanalinnas, rohkem ülekäiguradasid.

Stsenaariumi alusel väheneks parkimiskohtade arv parkimisplatside täisehitamise arvelt 608 kohavõrra ehk üle poole (55%). Tänavatel väheneks parkimiskohtade arv liikluskorralduslike muudatuste tõttu (jalgrattarajad, ühtne tänavaruum) 131 võrra (kahanemine 14%). Parkimismajadesse ehitatakse juurde 175 parkimiskohta. Kokku on stsenaariumi parkimiskohtade esialgne saldo -564 (kahanemine 21%). Parkimiskohtade arvu vähenemist ja kasvavat nõudlust peavad kompenseerima lisakohad kruntide piirides, soovitatavalt kvartali sisestel parkimisplatsidel.

Tabel 1. Parkimiskohad

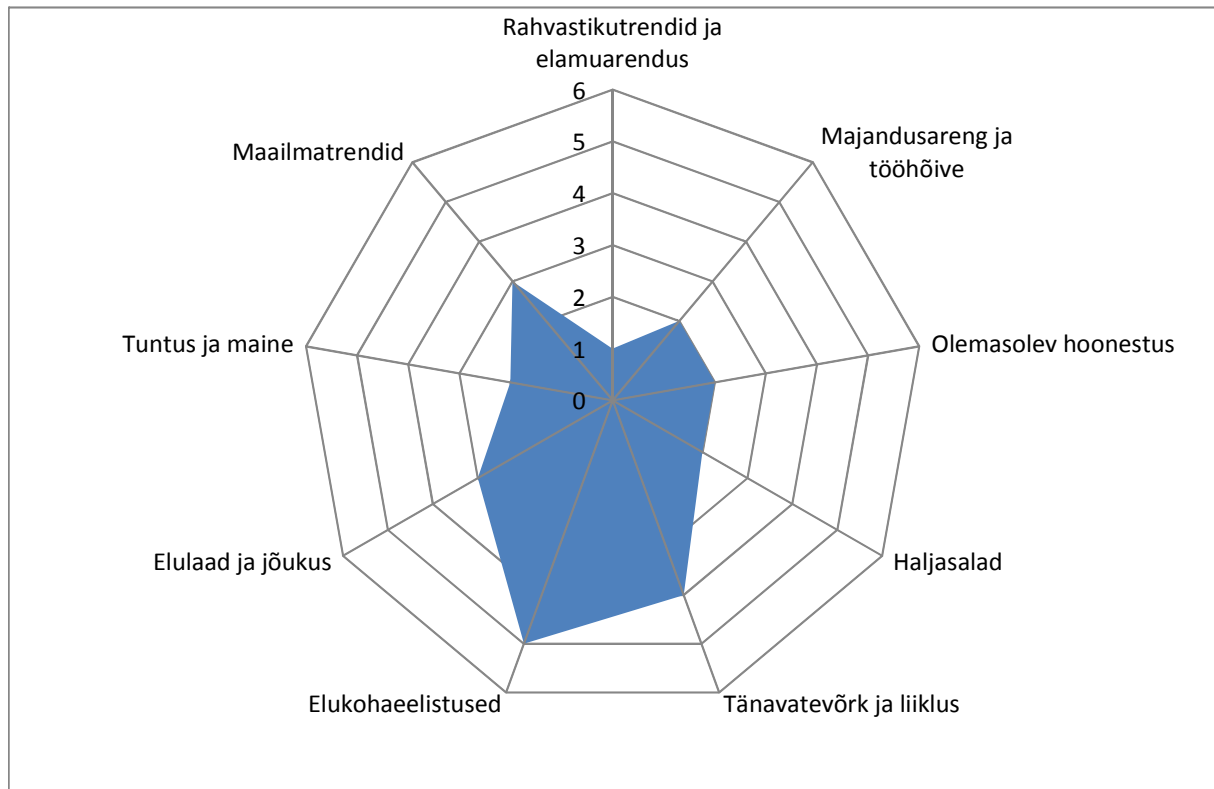
	Olemas-olevad parkimisplatsid	Olemas-olevad parkimiskohad tänavatel	Parkimismajade parkimiskohad	Kokku avalikud parkimiskohad	Stsenaariumi miga likvideeritavad parkimisplatside parkimiskohad	Stsenaariumi miga likvideeritavad parkimiskohad tänavatel	Stsenaariumi miga rajatavad parkimiskohad parkimismajades	Stsenaariumi parkimiskohtade saldo
Vanalinn	142	422	-	564		54	-	- 54
Uueturu	120	126	170	416	120	20	175	35
Riiamäe	45	184	-	229		57	-	- 57
Toometaguse		219	-	219			-	-
Sadama	286	15	500	801	208		-	- 208
Ülejõe	510		-	510	280		-	- 280
Kokku	1 103	966	670	2 739	608	131	175	- 564

Regionaalne areng

Stsenaariumi mõju regionaalsele arengule on väike, st säilib Tartu domineerimine Lõuna-Eestis (kuid vähe koostööd ja kontakte) ning Tallinna ülivõimas domineerimine Eestis. Tartu ei panusta olulisel määral Läänemere regiooni lääne- ja idakalda kohesiooni.

Stsenaariumi teostatavus

Stsenaariumi teostatavust on hinnatud ühiselt ja võrdlevalt teiste stsenaariumitega (vt. eraldi peatükk allpool). Kvantitatiivselt võtab stsenaariumi teostatavuse suhtelise lihtsuse võrdluses teiste stsenaariumitega kokku alljärgnev joonis – mida suurem on siniseks värvitud ala, seda rohkem jõupingutusi ja muudatusi stsenaariumi elluviimine nõuab.



Joonis 7. I stsenaariumi teostatavuse suhteline lihtsus erinevate suundumuste ja seisundite kontekstis (1-lihtsaim; 6-raskeim)

Kavandatava hoonestuse ehitamise kulud on käesoleva aja keskmisi ruutmeetri ehitushindasid arvestades hinnanguliselt 183 mln eurot, mis annab stsenaariumite võrdluses odavuselt 2. koha.

II stsenaarium - kesklinna areng Tartu linnakeskusena

Stsenaariumi keskseteks linnaelu funktsioonideks on töökoha, kaubanduse, vaba aja, söögi- ja peokoha ning KOV asukoha funktsioonid, milles tuleb kesklinna arendamisel saavutada parim tulemus. Toetavad olulised funktsioonid on gümnaasiumi- ja huviharidus, ühistranspordi sõlmpunkt, kesklinna toimimine avaliku linnaruumina ning autoga liikumise võimalused.

Stsenaariumi võtmekomponendid

- Linnakeskuse funktsioonidele (kaubandus, teenindus, meelelahutus, ühistranspordi terminal) määratakse vähemalt 50% uushoonestuse mahust (ülejäänud büroodeks ja eluruumideks).
- Kaubanduse ja meelelahutuse veelgi suurem kontsentreeritus kesklinna – Riia 2 arendamine suure kaubandus- ja meelelahutuskeskusena (sh võimalik KOV vaba aja asutuse integreerimine kompleksi), Turu jalakäijate silla ümbruse arendamine kaubanduse-teeninduse ühe koondumispunktina, planeerimislikud piirangud äärelinnade arendustele, sh Lõunakeskuse kobarkinole.
- Si teenuste suurem koondamine kesklinna ning paremate tegevustingimuste loomine – linnaraamatukogule ja seltsimajale uue hoone ehitamine arenevasse uude kesklinna, kesklinna eelistamine Maarjamõisale uue gümnaasiumi rajamisel, ERMi uue hoone ehitamine kesklinna, uue noortekeskuse ehitamine kesklinna (Annelinna asemel nt vana kaubamaja kompleksi), uue halli ehitamine kesklinna (või siis uuest linnahallist loobumine TÜ spordikompleksi ja Vanemuise kasuks), perearstikeskus Ülejõe, polikliinik Sadama asumisse.
- Ühistranspordi liinivõrgus radiaalsete liinide osakaalu suurendamine, kesklinna linnaliinide terminali rajamine (nt. eelistatult Riia 2 arenduse raames, alternatiivid Turu 6 või Tasku osana).
- Autoga juurdepääsu parandamine, kesklinna liiklusvoogude läbilaskevõime suurendamine – sh Pika tänava läbimurre Narva mnt, lisarajad Turu ja Riia ristmikul
- Avalike parkimiskohtade suurendamine kaubanduskeskuste, linna- ja riigiasutuste, meelelahutuskohtade juures, sh avaparklate säilitamine seal, kus uut hoonestust ei rajata, parkimismajad üksnes suuremate kaubanduskeskuste juures.

Areng kesklinna asumites

Vanalinnas rekonstrueeritakse olemasolevad varemed (Baeri 4, Kroonuaia 31, Lossi 30/32) ning taashoonestatakse olulisemad (kuid mitte kõik) tühimikud tänavafrootides (Vallikraavi 5a, Jakobi 34-38) kuni 4 korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele – osalt domineeriva elukoha funktsiooniga, mille alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele suunatud

teenuste osutajatele, ning osalt büroo- ja kaubanduspindade domineerimisel (Baeri 4, Lossi 30/32 Lossi tänava äärne väikehoone kaupluseks). Rüütli tänava äärne nn Karu plats (Küütri 5) hoonestatakse mitmefunktsioonilise hoonega, mille alumistel korrustel on keskmise suurusega toidu- ja esmatarbekaupade kauplus. Samuti hoonestatakse krundi naabruses asuv parkla 4 korruselise büroo- ja eluhoonega, mille järel moodustub terviklik kvartal, mille sisehoov on kasutusel parklana. Tartu Ülikooli kasutuses olevad aadlihooned Laial tänaval (Lai 34 ja 36) muudetakse suurte korteritega eluhooneteks. Muud Vanalinnas paiknevad ülikooli õppe- ja teadustööks sobimatud hooned (Lai 37, Jakobi 5, Lossi 38) muudetakse vaba aja funktsiooni täitvateks hooneteks (nt. teater, muuseumid, kunstisaalid). Vabaduse pst 6 parkla asemele ehitatakse vaba aja funktsiooniga hoone, mis ei ole aga linnaraamatukogu (võimalik näiteks Tartu Kunstimuuseumi kolimine ühte kompleksi). Pirogovi platsi äärne krunt (Ülikooli 14) ehitatakse üles majutusasutuse hoonena. Toomemägi rekonstrueeritakse tervikuna – uuendatakse kõnniteed ja trepid, muuhulgas rajatakse esindustrepistik Pirogovi platsilt Tähetornini, haljastus muudetakse kvaliteetsemaks ja mitmekesisemaks, rajatakse vabaõhu üritusteks sobivaid alasid, taristu esinduslike linnavaatega välikohvikute tegutsemiseks.

Uueturu asumis on olulisemaks arenduseks vana kaubamaja krundi väljaarendamine multifunktsionaalse vaba aja ja kaubanduse keskusena, milles nähakse ette ruumid noortekeskuse jaoks. Keskuse osaks on parkimismaja ning linnaliinide siseterminal. Säilitatakse Vanemuise esine haljasala (Vanemuise 4), suurendatakse selle esinduslikkust. Kaubahoovi haljasala (Vanemuise 1) muudetakse osaliselt haljastatud linnaväljakuks, mille all on 1 korruseline parkimismaja. Kalevi ja Soola tänava nurgale (Soola 2) ehitatakse olemasolevat hoonestust täiendav multifunktsionaalne büroo- ja eluhoone.

Riiamäel hoonestatakse Riia-Pepleri nurgakrunt (Pepleri 34) uue eluhoonega, mille esimesel korrusel on kauplus või teenindusasutus. Uusi eluruume ehitatakse ka Võru ja Tähe tänava nurgale (Tähe 1, Võru 2-6 detailplaneering). Ülikooli ja Kitsa tänava nurga krundile (Ülikooli 2b) rajatakse büroohoone, mille alumisel korrusel on elanikele suunatud teenuseid pakkuvad asutused ja/või kauplus. Vanemuise ja Kitsa tänava ala (Vanemuise 15, Kitsas 6 krundid) arendatakse büroode asukohana. Ülikooli füüsikahoones säilitatakse haridusfunktsioon – erakooli laiendusena, huvikoolide asukohana.

Toometagusel tihendatakse paari 3 korruselise eluhoonega Näituse ja Liivi tänava vahelist ala. Näituse tänavalt juurde pääsetavasse hoonesse nähakse ette ka väiksema toidukaupluse rajamine. Tartu Kunstimuuseumi hoone rekonstrueeritakse eluhoonena. Vastavalt olemasolevatele kavatsustele rajatakse lasteaed Papleri 1a krundile. Onkoloogia kliiniku (Vallikraavi 10) hoonetes asub tegutsema majutusasutus. Liivi 1 hoone rekonstrueeritakse büroohonena.

Sadama asumis rajatakse esinduslik Emajõe promenaad Võidu sillast Sõpruse sillani. Praegusi Tartu Soojuse ja Eesti Energia alajaama krunte kasutatakse ERM peahoone ja uue linnahalli kompleksi rajamiseks. Ahhaa keskuse tagune ala Emajõe ja Kaluri tänava vahel kuni Zeppelinini arendatakse tervikliku multifunktsionaalse hoonestusena, mis avaneb Emajõe promenaadile ning Kaluri promenaadile. Kaluri promenaadi äärsete hoonete alumistel korrustel on avaliku kasutusega teenused. Säilitatakse olemasoleval kujul Sadamateater, Arhimedese hoone, Veeteede Ameti ja Kalaturu hooned. Tartu sadama krundile (Soola 5) ehitatakse uushoonena kaldapromenaadile avatud büroo- ja teenindushoone, mille esimesel korrusel on toitlustusasutus. Avaturu asemele rajatakse linnaraamatukogu ja kultuurimaja ühishoone, mis avaneb nii Emajõe kaldapromenaadile kui ka Turu silla pikendusele rajatavale esinduslikule väljakule. Väljak on muuhulgas kasutusel ka avaturuna

(eelkõige aiasaaduste saagiperioodil). Avaturu kauplemiskohti hajutatakse linnaruumis uuest esindusväljakust Emajõe kaldaid pidi kuni Turuhooneni (või ka kuni Raekoja platsini). Arhimedese kõrvale asuval tühjale krundile (Väike-Turu 12) rajatakse päevakeskus. Statoli-McDonalds'i krunt hoonestatakse perimetraalse kvartalina 5-korruselise hoonena, mille osana rajatakse siia uus kesklinna polikliinik (või tuuakse see siia vanalinnast üle). Kvartalis nähakse ette ka toitlustusfunktsioon ning büroosid ja teenindusasutusi.

Ülejõel hoonestatakse Narva mnt ja Vene tänava nurgal paiknev krunt 6-korruselise valdavalt büroofunktsioonis hoonega, kus on ka eluruumid ja tänavale avanevaid kaubandus- ja teeninduspindasid. Oeconomicumi krunt arendatakse lõpuni välja perimetraalseks kvartaliks (sh Narva mnt äärne hoonefront), kus lisaks haridusfunktsioonile ehitatakse ruume ka büroode, kaupluste ja teenindusasutuste tarvis. Oeconomicumi kõrvale rajatakse gümnaasium (kas lisaks kavandatutele täiendavalt või Maarjamõisa rajatava gümnaasiumi asendavana). Muus osas Ülejõe haljasala säilitatakse. Holmi haljasala hoonestatakse poolperimetraalselt – Raatuse tänava ning Narva maantee äärne (kuid viimane mitte täielikult vaid roheala vahetult Võidu silla läheduses säilitatakse). Hoonete esimestel korrustel on kauplused ja elanikele suunatud teenused, ülemistel korrustel Raatuse tänava ääres eluruumid, Narva mnt ääres bürood ja teenuseid pakkuvad asutused (sh nt perearstikeskus). Atlantise ja Võidu silla vahele rajatakse Emajõe trepistikuna madalduv esinduslik puhkeala. Narva mnt, Raatuse ja Põik tänava kvartal ehitatakse välja 5 korruseliste büroohonete kujul, mille Raatuse tänava poolisel küljel nähakse esimesel korrusel ette ka kaubanduse ja toitlustuse funktsiooniga pindasid. Raatuse ja Pika tänava nurka (Raatuse 22) täiendatakse ühiselamu korpusega. Seoses Pika tänava läbimurde rajamisega Narva maanteele Narva mnt 89 ühiselamu lammutatakse. Fortuuna kvartal arendatakse välja arvestades kehtivat detailplaneeringut erinevaid funktsioone kombineeriva elamispiirkonnana. Kvartalisse rajatakse ka väiksema suurusega lasteaed. Fortuuna tänava alguse ja Emajõe vaheline parkimisplats hoonestatakse 7 korruselise multifunktsionaalse hoonega. Anne kanali otsakrundile (Paju 1a) rajatakse 4 korruselise eluhoone, mille alumisel korrusel on toitlustus. Paju tänava SPA-hotell rajatakse seni kavandatust madalamana (8-korrust), nii et see sobituks paremini Annelinna alguse hoonestusega.

Stsenaariumi analüüs

Oluliste funktsioonide täidetuse

Töökoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>linnaosa</i>	Hea kvaliteet ja arvestatav maht - võimaldab olulisele osale kesklinna elanikest tervislikku elulaadi, kodulähedast töөлkäimist jalgsi

keskus naaberlinnaosade e	Hea kvaliteet - võimaldab naaberlinnaosade elanikele tervislikku elulaadi, kodulähedast töökäimist jalgsi või jalgrattaga.
ülelinnaline keskus	Hea kvaliteet - valgekrae suhteliselt hästi tasustatud töökohad, parim töökeskkond linnaruumis, kuid tugevneb teiste linnaosade konkurents (suuremad krundid, paremad parkimisvõimalused, odavam maa hind) ning oht kontoritöökohtade väljaminekuks kesklinnast, sh riigiasutuste osas. Suur mitmekesisus - suurim ametite valik linnas.

Ostukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
linnaosa	Suur maht - kesklinnas asuvad kauplused kasutavad 12% kogu kesklinna hoonestusest, 2 suurema kaubanduskeskuse külastajate arv kuus on u. 300 tuhat mõlemal. Piiratud mitmekesisus - kaubanduses domineerivad suured kaubanduskeskused, spetsialiseeritud väikekaupluste arv on oluliselt langenud, puudub korralik kaubatänav vanalinnas. Ebaühtlane paigutus - suured kaubanduskeskused on koondunud Turu-Riia ristmiku lähedale; korralikud toidupoed puuduvad vanalinnas, Riiamäel, Toometagusel.
keskus naaberlinnaosade e	Suur maht ja hea kvaliteet - kesklinna kauplused, eelkõige kaubanduskeskused on piirkonnapoeks ka naaberlinnaosade elanikele.
ülelinnaline keskus	Hea kvaliteet ja suur maht - kesklinnas asub 2 kolmest suurimast Tartu kaubanduskeskusest. Hea kättesaadavus - parim kättesaadavus ühistranspordiga, kaubanduskeskustel on oma parkimismajad. Väike mitmekesisus - kesklinn ei suuda pakkuda midagi oluliselt erinevat linnaääre kaubanduskeskustest.

Vaba aja veetmise koht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>linnaosa</i>	Suur maht - erinevate kultuuri ja vaba aja asutuste hooned moodustavad 15% kogu kesklinna hoonestusest, vabaõhuüritustel võib olla kuni 10 tuhat osalejat-pealtvaatajat. Ebaühtlane kvaliteet - osadel tegijatel puuduvad sobivad tegevusruumid; mitmed potentsiaalsed vabaõhuürituste alad on välja arendamata (Kaluri promenaad; Emajõe kaldaalad - jõeväljak, Toomemägi, Lille mägi, Kalevi-Lille park).
<i>ülelinnaline keskus</i>	Parim kvaliteet ja mitmekesisus ning suured mahud - kesklinna ja selle lähiümbrusesse on koondunud enamus linna kultuuri ja vaba aja asutusi ning nende külastusi, siin toimub enamus ülelinnalistest üritustest; samas ei suuda Tiigi Seltsimaja pakkuda õhtusel ajal rahvakultuuriseltidele piisavalt ruume.

Söögi- ja peokoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>linnaosa</i>	Suur mitmekesisus, ebaühtlane paigutus - kesklinnas on suur valik erineva hinnataseme ja suunitlusega toitlustusasutusi, mis on enamuses koondunud vanalinna; välikohvikud on koondunud Raekoja platsi ümbrusesse, puuduvad parkidest ja Emajõe kaldalt.
<i>keskus naaberlinnaosadele</i>	
<i>ülelinnaline keskus</i>	Parim kvaliteet ja suur maht - toitlustuse istekohtade arv inimese kohta on Tartus väga suur, pooled Tartu söögikohtadest asuvad kesklinnas, siia ja lähiümbrusesse on koondunud parimad restoranid, kohvikud ja ööklubid

KOV teenuste osutamise koht

Suur maht - LV on üks linna suurema töötajaskonnaga organisatsioon.

Parim kvaliteet - LV asukoht kesklinnas ja vanalinnas kinnitab selle staatust keskusena.

Ühistranspordi sõlmpunkt

Suur maht, halb kättesaadavus - kesklinna läbib valdav osa Tartu linnaliinide bussidest, puudub ühtne asukoht, kust teistesse linnaosadesse bussid väljuksid; samas suunas liikuvate busside peatused südalinnas asuvad erinevates asukohtades.

Kesine kvaliteet - bussipeatused on ilma meelevallas ja ülerahvastatud varjualustega.

Üldhariduse õpikoht

Hea kvaliteet ja mitmekesisus - kesklinnas ja selle lähiümbruses paikneb mitu erineva spetsialiseerumisega linna parimat gümnaasiumi.

Sur maht - kesklinna üldhariduskoolide õpikohtade arv ületab mitmekordselt kesklinna õpilaste arvu.

Hea kättesaadavus - parim ühistranspordiühendus, keskne asend muutub eriti tähtsaks kõigi gümnaasiumite edasisel spetsialiseerumisel.

Huvihariduse õpikoht

Piisav maht ja mitmekesisus - huvikoolide ja noorteringide spetsialiseerumine ja ülelinnaline õpilaskond, mis soosib asukohana kesklinna, on positiivne areng, samas on mõistlik säilitada noortekeskusi ja huvikoole ka linnaosades.

Avalik linnaruum

Kesine kvaliteet - kui botaanikaaed, Raekoja plats ja mööndustega Toomemägi kõrvale jätta, siis kesklinnas puudub puhkeala, kuhu kaugemal elavad linlased sooviksid vaba aega veetma tulla; Raadi muuseumikompleksi valmimisel ei suudeta sellega konkureerida.

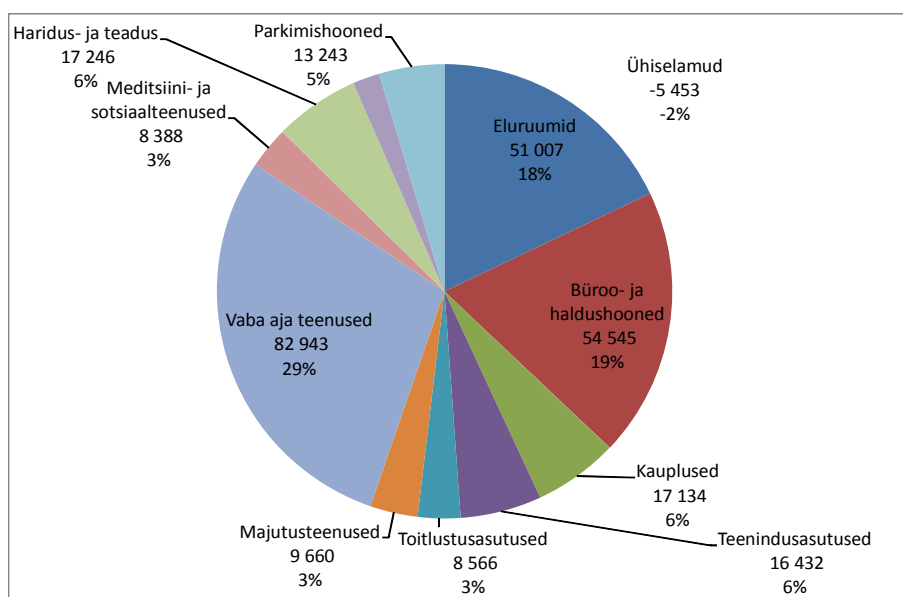
Autoga liikumise koht

Suur maht - Turu-Riia ristmik on linna suurima liikluskoormusega ristmik, kesklinna läbivad suure liikluskoormusega põhitänavad; kesklinnas asub Tartu neljast autosillast kolm.

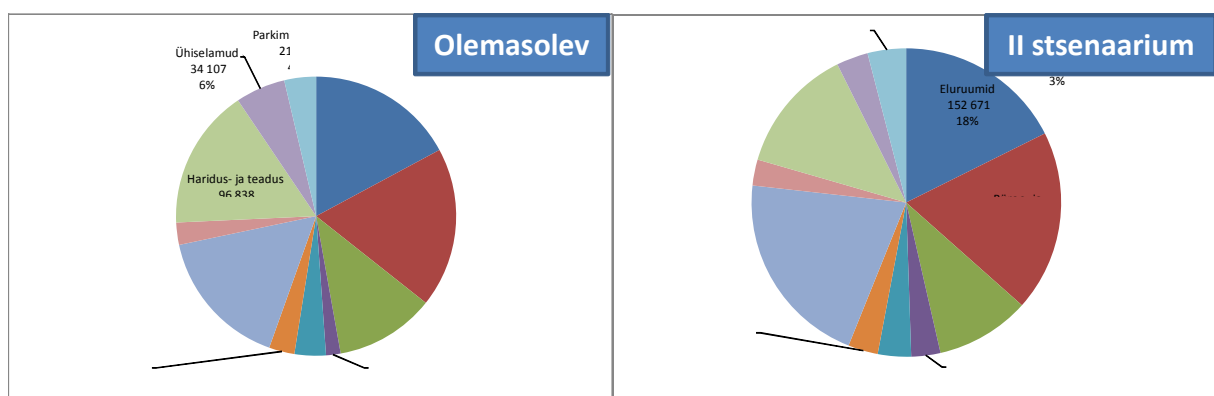
Stsenaariumi realiseerumise mõjud

Hoonestus

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 8. Stsenaariumiga rajatav kasulik pind



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

Hoonestuse kasuliku pinna mahu lisandumise alusel on stsenaarium teiste stsenaariumitega võrreldes 4. kohal, edestades I ja V stsenaariumi. Stsenaarium on olemuselt alalhoidlik, olemasolevat

linnaruumi täiendav ning kaugemat mõju või survet kesklinna planeeringuala säiluva hoonestuse asendamiseks ei sisalda.

Kesklinna areng linnakeskusena mõjutab positiivselt planeeringuala naaberasureid ja eelkõige miljööväärtusalasid. Tartu eramajade ja kortermajade rajoonidele jaoks tähendab kesklinna areng linnakeskuse funktsioonides elukoha väärtuse kasvu ning nõrgemat konkurentsi elanike pärast, võrrelduna I, IV ja VI stsenaariumiga.

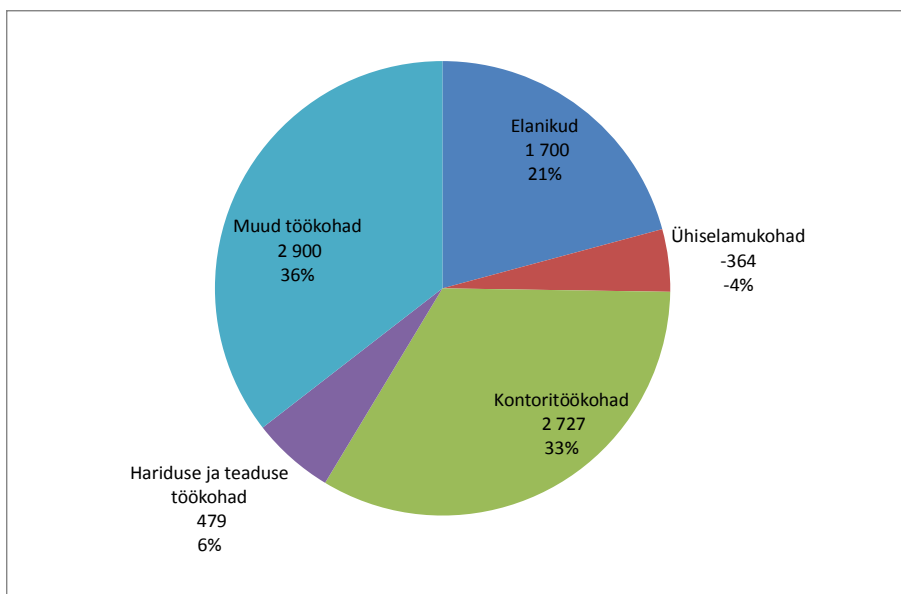
Luuakse eeldusi elanike liikumiste arvu ja liikumistee pikkuse suurenemiseks – linnaosadest tööle, kauplustesse, vaba aega veetma. Areng toetab valglinnastumise protsessi jätkumist ja intensiivistumist.

Looduskeskkond

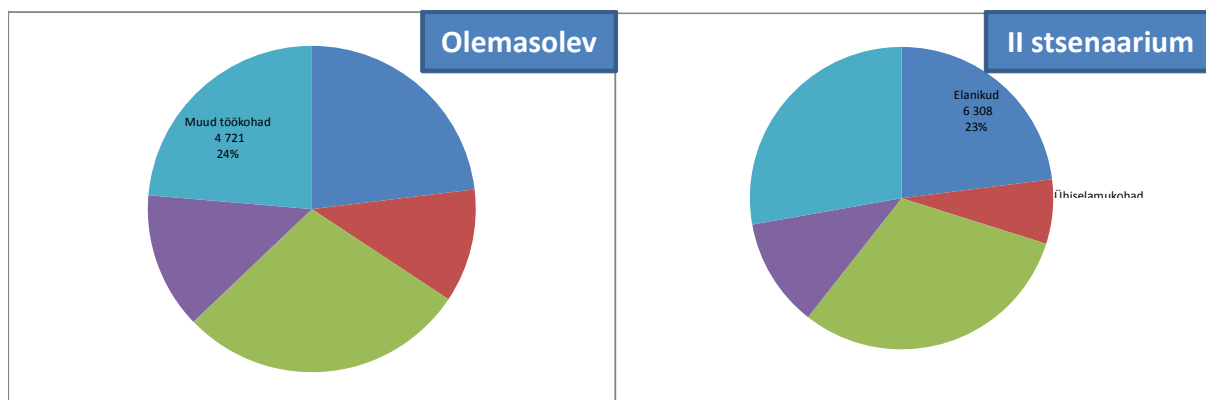
Haljasalade pindala mõnevõrra väheneb võrrelduna olemasolevaga, suureneb nende heakorrastatus, esinduslikkus ja pargilisus. Rohevõrgustik säilib suurtemas osas, lisandub takistusi Emajõe tuulekoridorile.

Inimaktiivsus

Stsenaariumi tulemusel lisanduks kesklinna planeeringualale 1,7 tuhat elanikku ning 6,1 tuhat töökohta. Stsenaariumite võrdluses on see elanike osas 6. ja töökohtade osas 4. tulemus. Elanike arv kasvaks 37% võrra ning töökohtade arv 47%.



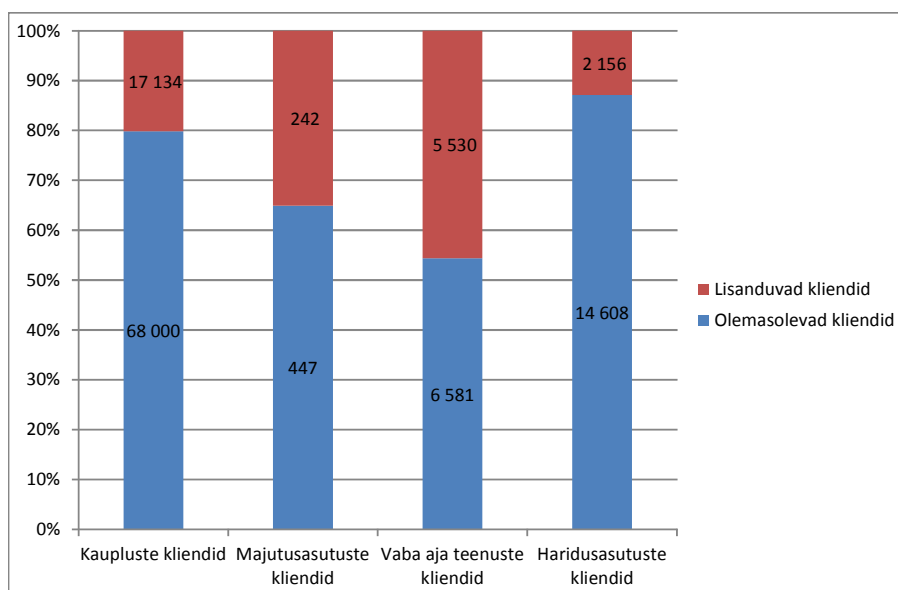
Joonis 10. Stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad



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

Kesklinna planeeringualal toimuvatest elanike arvu ja töökohtade arvu muutustest tulenevalt muutuks ka Tartu linna elanike arv ja töökohtade arv. Kokku lisanduks Tartu linna (või linnastusse) stsenaariumi realiseerumisel 11,5 tuhat elanikku (kasv 12%) ja töökohti 6,6 tuhat (kasv 11%). Mõlemas arvestuses on see stsenaariumite võrdluses 4. tulemus.

Olulisemate kliendirühmade seas suureneks proportsionaalselt kõige enam vaba aja teenuste klientide arv (84%), absoluutväärtuses kaupluste klientide arv (17,1 tuhat ehk 25%).



Joonis 12. Olemasolevad ja lisanduvad kliendid põhivaldkondades

Linnaeelarve

Stsenaariumi realiseerumisel lisanduks elanike ja töökohtade arvu kasvust tulenevalt linnaeelarvesse perioodi 2012-2030 jooksul 51 mln eurot. Otsesed kulud rekonstrueerimist vajavatesse või stsenaariumi poolt ette nähtud kesklinna tänavatesse, väljakutesse ja haljasaladesse investeerimiseks

oleks hetkehindades u 11,3 mln eurot ning kulud olulisematele sotsiaalse taristu objektidele 55,8 mln eurot. Stsenaariumi realiseerimise vahetute kulude ja tulude saldo kohalikule eelarve oleks seega -15,9 mln eurot perioodi 2012-2030 kohta. Seejuures väheneksid oluliselt avaliku sektori investeeringud teistesse linnaosadesse.

Hinnanguliselt võivad linnaeelarve kulud olulisemate kesklinna planeeringualast välja jäävate kuid kesklinna liiklusolukorda oluliselt mõjutavate tänavate ja sildade rajamiseks ja rekonstrueerimiseks (Tartu idaringtee koos sildadega, Sadamaraudtee ringtee väljaehitamine kuni Turu tn, Sõpruse silla rekonstrueerimine) ulatuda kuni 35 mln euroni.. Neid kulusid arvestades oleks saldo 71 mln euro ulatuses miinuses.

Liikumine ja avalikud parkimiskohad

Jalgsi ja eelkõige jalgrattaga liikumise osakaal peaks kesklinnas ja Tartus tervikuna stsenaariumi realiseerimisel väheses ulatuses vähenema.

Autoliikluse intensiivsus olulisematel kesklinna tänavatel kasvavast nõudlusest tulenevalt suureneks, kuid seda kompenseerivad uued linnasisesed ja linna ümbersõiduteed, sh sillad. Autoliikluse kiirus peaks eesmärgipäraselt säilima.

Kesklinna töökohtade arvu suurenemisel kasvaks tugevalt nõudlus ühistranspordiühendusele kesklinna ja teiste linnaosade vahel (ja ka linnalähedaste asulate vahel). Intensiivsem ja mugavam radiaalne ühistranspordiühendus suurendaks ühistranspordi osakaalu.

Stsenaariumi alusel väheneks parkimiskohtade arv parkimisplatside täisehitamise arvelt 880 kohavõrra ehk 80%. Parkimismajadesse ehitatakse juurde 662 parkimiskohta. Kokku on stsenaariumi parkimiskohtade esialgne saldo -218 (kahanemine 8%). Parkimiskohtade arvu vähenemist ja kasvavat nõudlust peavad kompenseerima lisakohad kruntide piirides, soovitatavalt kvartali sisestel parkimisplatsidel.

Tabel 2. Parkimiskohad

	Olemas-olevad parkimis-platsid	Olemas-olevad parkimis-kohad tänavate l	Parkimis-majade parkimis-kohad	Kokku avalikud parkimis-kohad	Stsenaariumiga likvideeritavad parkimis-platside parkimis-kohad	Stsenaariumiga likvideeritavad parkimis-kohad tänavatel	Stsenaariumiga rajatavad parkimis-kohad parkimis-majades	Stsenaariumi parkimis-kohtade saldo
Vanalinn	142	422	-	564	127		54	-73
Uueturu	120	126	170	416	120		608	488
Riiamäe	45	184	-	229	45		-	-45
Toometaguse		219	-	219			-	0
Sadama	286	15	500	801	208		-	-208
Ülejõe	510		-	510	380		-	-380
Kokku	1 103	966	670	2 739	880	-	662	-218

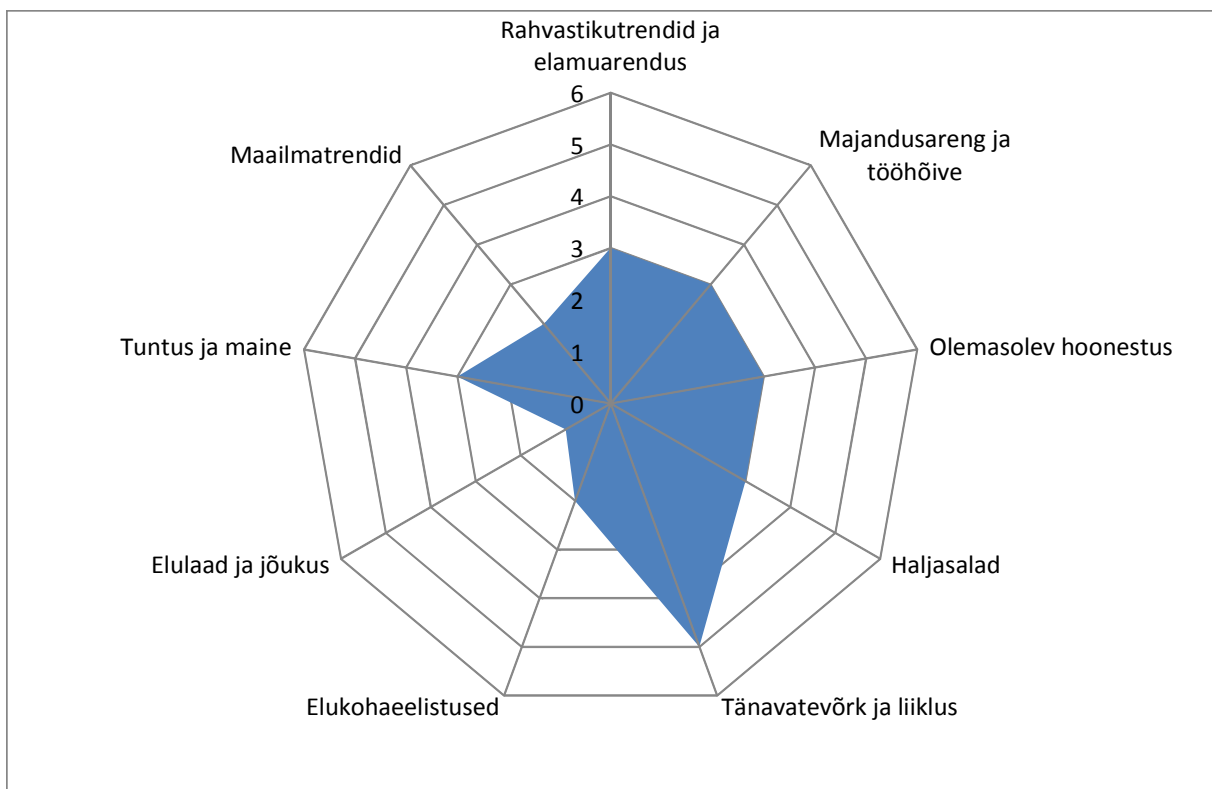
Regionaalne areng

Stsenaariumi mõju regionaalsele arengule on väike, st säilib Tartu domineerimine Lõuna-Eestis ning Tallinna ülivõimas domineerimine Eestis. Tartu ei panusta olulisel määral Läänemere regiooni lääne- ja idakalda kohesiooni.

Stsenaariumi teostatavus

Stsenaariumi teostatavust on hinnatud ühiselt ja võrdlevalt teiste stsenaariumitega (vt. eraldi peatükk allpool).

Kvantitatiivselt võtab stsenaariumi teostatavuse suhtelise lihtsuse võrdluses teiste stsenaariumitega kokku alljärgnev joonis – mida suurem on siniseks värvitud ala, seda rohkem jõupingutusi ja muudatusi stsenaariumi elluviimine nõuab.



Joonis 13. II stsenaariumi teostatavuse suhteline lihtsus erinevate suundumuste ja seisundite kontekstis (1-lihtsaim; 6-raskeim)

Kavandatava hoonestuse ehitamise kulud on käesoleva aja keskmisi ruutmeetri ehitushindasid arvestades hinnanguliselt 312 mln eurot, mis annab stsenaariumite võrdluses odavuselt 3. koha.

III stsenaarium - kesklinna areng regionaalse ja rahvusvahelise keskusena

Stsenaariumi keskseteks linnaelu funktsioonideks on ettevõtete kontorite, riigiasutuste ja tarkade töökohtade asukoht, kõrghariduse ning turismi- ja majutuskoha funktsioonid, milles tuleb kesklinna arendamisel saavutada parim tulemus. Toetavad olulised funktsioonid on ostukoht, vaba aja veetmise koht, söögi- ja peokoht, kesklinna toimimine avaliku linnaruumina ning jalgsi ja autoga liikumise võimalused.

Stsenaariumi võtmekomponendid

- Äri-, büroo- ja administratiivfunktsiooni eelisarendamine (vähemalt 50% uusarendustest) – riigi- ja regionaalhaldusasutuste koondamine kesklinna (lisaks Narva mnt-Raatuse kvartalile ka Sadama asumisse) – Töötukassa, Sotsiaalkindlustusamet, EMTA, Rahvusarhiiv, Riigikohtu uue hoone rajamine kesklinna (nt. Vanemuise mäele).
- Kõrgem ja tihedam hoonestus, sh 10+ kõrghooned Sadama ja Ülejõe asumites.
- Tarkade töökohtadega kontorid – suuremad arendused Sadama ja Ülejõe asumis, väiksemad Vanalinnas, Uueturul ja Riimäel, sh Tartu Ülikooli ja Tartu Teaduspargiga seotud arengute suunamine kesklinna.
- Uued eluruumid on valdavalt suunatud noortele, liikuvatele ja rahvusvahelistele inimestele – pere loomisel liiguvad mujale (Tartus või kuhugi ära).
- Hotellikohtade kahekordistamine – rahvusvahelise kvaliteetoperaatori tulek Tartusse.
- Kommertsmeelelahutuse suurendamine – vanalinna peotsooni tugevdamine, Emajõel, Emajõe kallastel ja Toomemäel esinduslikud välikohvikud ja restoranid, uued restoranid, baarid ja kasiinod Sadama ja Ülejõe arendustes, Riia 2 arenduse osana.
- Kaubanduse eristumine muust linnast - vanalinna butiigid; Stockmann vms tuntud kaubamärk Uueturu või Sadama asumis, Raatuse äritänava väljakujunemine (sh. Holmi kvartali hoonestamine domineeriva ärifunktsioonina).
- Arendatakse linnaruumi turismiväärtust – esinduslikkus, omapärasus, kvaliteet miljöökaitses (Toomemägi ja ülikool kui teemapark) ja märgilisus uute hoonekomplektide rajamisel (Sadama ja Ülejõe asumis, Riia 2 jms.).
- Jala ja autoga liikumise eelisarendamine - esindusväljakud ja -promenaadid Emajõe kallastel, Sadama ja Uueturu asumites, asumite vahelised jalakäijate tänavad koos mugava ristmike ja Emajõe ületustega.
- Kiire ja kvaliteetne ühendus lennu- ja raudteejaamaga.

Areng kesklinna asumites

Vanalinnas rekonstrueeritakse olemasolevad varemed (Baeri 4, Kroonuaia 31, Lossi 30/32) ning taashoonestatakse olulisemad tühimikud tänavafrentides (Vallikraavi 5a, Jakobi 34-38, Lossi 22, Lai 39 ja Lai 41) kuni 5 korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele. 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 muudetakse kauplusteks - Rüütli tänaval, Kүүtri tänaval, Lossi tänaval, Ülikooli tänaval, Vallikraavi tänaval, Munga tänaval. Rüütli tänava äärne nn Karu plats (Kүүtri 5) hoonestatakse mitmefunktsioonilise hoonega, mille alumistel korrustel on keskmise suurusega toidu- ja esmatarbekaupade kauplus. Samuti hoonestatakse krundi naabruses asuv parkla 4 korruselise büroo- ja eluhoonega, mille järel moodustub terviklik kvartal, mille sisehoov on kasutusel parklana. Jaani kiriku vahetus läheduses paiknev nõukogude tüüpkorterimaja lammutatakse. Tartu Ülikooli kasutuses olevad aadlihooned Laiäl tänaval (Lai 34 ja 36) muudetakse suurte korteritega eluhooneteks. Muud Vanalinnas paiknevad ülikooli õppe- ja teadustööks sobimatud hooned (Lai 37, Jakobi 5, Lossi 38) muudetakse vaba aja funktsiooni täitvateks hooneteks (nt. teater, muuseumid, kunstisaalid). Vabaduse pst 6 parkla asemele ehitatakse vaba aja funktsiooniga hoone, mis ei ole aga linnaraamatukogu (võimalik näiteks Tartu Kunstimuuseumi kolimine ühte kompleksi). Pirogovi platsi äärne krunt (Ülikooli 14) ehitatakse üles majutusasutuse hoonena. Toomemägi rekonstrueeritakse tervikuna – uuendatakse kõnniteed ja trepid, muuhulgas rajatakse esindustrepistik Pirogovi platsilt Tähetornini, haljastus muudetakse kvaliteetsemaks ja mitmekesisemaks.

Uueturu asumis on olulisemaks arenduseks vana kaubamaja krundi väljaarendamine multifunktsionaalse kaubanduse ja vaba aja keskuse ning büroohonena. Keskuse osaks on suur parkimismaja. Säilitatakse Vanemuise esine haljasala (Vanemuise 4), suurendatakse selle esinduslikkust. Kaubahoovi haljasala (Vanemuise 1) muudetakse osaliselt haljastatud linnaväljakuks, mille all on 1 korruseline parkimismaja, osaliselt hoonestatakse ala Poe tänava - Vabaduse pst nurk ja Vabaduse pst poolses küljes valdavalt büroofunktsioonis 5-korruseliste hoonetega. Kalevi ja Soola tänava nurgale (Soola 2) ehitatakse olemasolevat hoonestust täiendav multifunktsionaalne büroo- ja eluhoone.

Riiamäel hoonestatakse Riia-Pepleri nurgakrunt (Pepleri 34) uue eluhoonega, mille esimesel korrusel on kauplus või teenindusasutus. Uusi eluruume ehitatakse ka Võru ja Tähe tänava nurgale (Tähe 1, Võru 2-6 detailplaneering). Ülikooli ja Kitsa tänava nurga krundile (Ülikooli 2b) rajatakse büroohoone, mille alumisel korrusel on elanikele suunatud teenuseid pakkuvad asutused ja/või kauplus. Vanemuise ja Kitsa tänava ala arendatakse büroode asukohana. Nn ülemise Vanemuise parkla asukohas (Vanemuise 15) luuakse võimalused Riigikohtu hoone rajamiseks. Büroohoone kavandatakse ka Kitsas 6 krundile. Kino Ekraan asemele rajatakse KVÜÕA ühiselamu.

Toometagusel tihendatakse paari 3 korruselise eluhoonega Näituse ja Liivi tänava vahelist ala. Tartu Kunstimuuseumi hoone rekonstrueeritakse eluhoonena. Vastavalt olemasolevatele kavatsustele rajatakse lasteaed Papleri 1a krundile. Onkoloogia kliiniku (Vallikraavi 10) hoonetes asub tegutsema majutusasutus. Liivi 1 hoone rekonstrueeritakse büroohonena.

Sadama asumis rajatakse esinduslik Emajõe promenaad Võidu sillast Sõpruse sillani. Praegusi Tartu Soojuse ja Eesti Energia alajaama krunte kasutatakse multifunktsionaalse kuni 8-korruselise hoonestuga kompleksi rajamiseks, mille osaks on suurem hotell. Ahhaa keskuse tagune ala Emajõe ja Kaluri tänava vahel kuni Zeppelinini arendatakse tervikliku multifunktsionaalse hoonestusena, kus suurim osakaal on büroodel ning mis avaneb Emajõe promenaadile ning Kaluri promenaadile. Kaluri promenaadi äärsete hoonete alumistel korrustel on avaliku kasutusega teenused ja kauplused. Olemasolevad säilitatavad hooned - Sadamateater, Arhimedese hoone, Veeteede Ameti ja Kalaturu hooned - ehitatakse sarnastes mahtudes ümber selliselt, et need avaneksid ka Emajõe kaldapromenaadile. Avaturu asemele, Arhimedese kõrval asuvale tühjale krundile (Väike-Turu 12) ning Tartu Sadama krundile (Soola 5) rajatakse multifunktsionaalsed 6-8 korruselised kaldapromenaadile avanevad hooned, mille esimesel korrusel on toitlustusasutusi. Bussijaama juurdeehitisena rajatakse kuni 9 korruselise büroo- ja kauplusehoone. Turu silla pikendusele rajatakse esinduslik väljak. Püsivalt tegutsev avaturg kesklinnas likvideeritakse. Statoli-McDonalds'i krunt hoonestatakse perimetraalse kvartalina 6-korruseliste büroohonete kompleksina, mille alumistel korrustel on söögikohad ning kauplused ja teenindusasutused.

Ülejõel arendatakse lõpuni Ujula Konsumi krunt (Ujula 2a), lisades arendusele kaubandus ja büroopindu ning eluruume millega taastatakse Vene tänava äärne hoonefront. Avaparkla asendatakse hoonealuse parkimismajaga. Narva mnt ja Vene tänava nurgale lubatakse ehitada 7-korruselise büroo- ja eluhoone, kus on ka tänavale avanevaid kaubandus- ja teeninduspindasid. Oeconomicumi krunt arendatakse lõpuni välja perimetraalseks kvartaliks (sh Narva mnt äärne hoonefront), kus lisaks haridusfunktsioonile ehitatakse ruume ka büroode, kaupluste ja teenindusasutuste tarvis. Ülejõe pargis hoonestatakse servaalasid – nt. Oeconomicumi kõrval asuv krunt, Raatuse tänava ja Narva mnt nurk – elu- ja büroohonetega. Muus osas Ülejõe haljasala säilitatakse. Holmi haljasala hoonestatakse poolperimetraalselt – Raatuse tänava ning Narva maantee äärne kuni Võidu sillani – 5-6 korruseliste hoonetega. Hoonete esimestel korrustel on kauplused ja elanikele suunatud teenused, ülemistel korrustel Raatuse tänava ääres eluruumid, Narva mnt ääres bürood ja teenuseid pakkuvad asutused (sh nt perearstikeskus). Atlantise ja Võidu silla vahele rajatakse Emajõeni trepistikuna madalduv esinduslik puhkeala. Narva mnt, Raatuse ja Põik tänava kvartal ehitatakse välja 6 korruseliste büroohonete kujul, mille Raatuse tänava poolisel küljel nähakse esimesel korrusel ette ka kaubanduse ja toitlustuse funktsiooniga pindasid. Siia koondatakse Riigi regionaalhaldusasutusi. Raatuse ja Pika tänava nurka (Raatuse 22) täiendatakse ühiselamu korpusega. Seoses Pika tänava läbimurde rajamisega Narva maanteele Narva mnt 89 ühiselamu lammutatakse. Fortuuna kvartal arendatakse välja arvestades kehtivat detailplaneeringut erinevaid funktsioone (bürood, kauplused, teenindusasutused) kombineeriva elamispiirkonnana (eluruumide osakaal madalam kui I ja II stsenaariumi korral - 50%). Kvartalisse rajatakse ka lasteaed-alkkool. Fortuuna tänava alguse ja Emajõe vaheline parkimisplats hoonestatakse 9 korruselise multifunktsionaalse hoonega. Anne kanali otsakrundile (Paju 1a) rajatakse 6 korruselise büroo- ja eluhoone, mille alumisel korrusel on toitlustus. Paju tänava SPA-hotell rajatakse 13 korruselisena.

Stsenaariumi analüüs

Oluliste funktsioonide täidetuse

Ettevõtete kontorite asukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>regionaalne keskus</i>	Hea kvaliteet - valgekrae suhteliselt hästi tasustatud töökohad, parim töökeskkond regioonis. Suur töökohtade mitmekesisus - suurim ametite valik regioonis.
<i>üleriigiline keskus</i>	Rahuldav kvaliteet - töökohtade valik ja tasustatavus jääb oluliselt alla Tallinnas pakutavale. Väikesed mahud - kesklinnale sobivaid ja vajalikke uusi töökohti luuakse vähe, nõudlus uute büroopindade järele on kesine (selge allajäämine Tallinnale).
<i>rahvusvaheline keskus</i>	Töökohana rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline vaid üksikudel juhtudel (nt. ülikool) - madalamad palgad, keelebarjäär, kliima, rahvusvahelise kogukonna nõrkus.

Riigiasututuste asukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>ülelinnaline keskus</i>	Ebapiisav maht ja mitmekesisus - oluline osa (u. pooled töökohtadest) riigiasutustest asub kesklinnast väljas, on tendents asutuste liikumiseks kesklinnast välja.
<i>regionaalne keskus</i>	Hea kvaliteet ja mõõdukas mitmekesisus - Tartus (ja osaliselt Tartu kesklinnas) paiknevad kõigi maakonnapiire ületavate riigi regionaalhaldusasutuste kontorid.
<i>üleriigiline keskus</i>	Hea kvaliteet ja väike maht - Tartu kesklinnas asuvad Riigikohus, HTM, PRIA, mis mittepealinna kohta on märkimisväärne, võrdluses Tallinnaga on riigiasutuste kohalolek Tartus tagasihoidlik.

Kõrghariduse õpikoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>üleriigiline keskus</i>	Parim kvaliteet - hea ja unikaalne õpikeskkond, tasemel õppe tase. Suur maht - Tartu kesklinnas õpib ja elab väga oluline osa Eesti kõrgkoolide üliõpilastest.
<i>rahvusvaheline keskus</i>	Hea kvaliteet - TÜ on rahvusvahelisel tasemel teadusülikool. Keskmine mitmekesisus - Lisaks TÜ'le paikneb kesklinnas regionaalse tähtsusega Balti Kaitsekolledz. Väike maht - välisüliõpilaste arv ja osakaal on väiksem kui sarnastes ülikoolides mujal Põhja-Euroopas.

Turismi- ja majutuskoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>ülelinnaline keskus</i>	Hea kvaliteet - parimad Tartu hotellid asuvad kesklinnas. Suur maht - valdav osa majutuskohtadest, voodikohtadest ja ööbijatest on kesklinnas.
<i>regionaalne keskus</i>	Väike maht - regiooni elanikud Tartut külastades majutusasutustes üldjuhul ei ööbi, suuremate ürituste puhul jääb hotellikohti oluliselt puudu, muudel aegadel on täituvus madal; majutuskohtade arvult konkureerib Tartu Otepää puhkepiirkonnaga. Hea kvaliteet ja piisav mitmekesisus - kesklinnas on majutusvõimalusi heatasemelistest lisateenustega hotellidest kuni kodumajutuseni.
<i>üleriigiline keskus</i>	Väike maht - Tartu hotellikohtade arv on 10 korda väiksem kui Tallinnas, hotellikohtade täituvus madalam. Kesine kvaliteet - ööbimise keskmine hind jääb Tallinnale 20-30% võrra alla
<i>rahvusvaheline keskus</i>	Kesine kvaliteet - Tartus puuduvad tugevatesse rahvusvahelistesse hotellikettidesse kuuluvad majutusasutused. Väikesed mahud - ööbivate välituristide arv Tartus on pealinnaga võrreldes väga tagasihoidlik.

Ostukoht

Keslinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>regionaalne keskus</i>	Piiratud maht ja kesine kättesaadavus - keslinna kaubanduskeskused jäävad konkurentsile Lõunakeskusega alla, äärelinna kaubanduskeskuste külastamine autoga Tartus käivate inimeste jaoks on mugavam.

Söögikoht

Keslinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>regionaalne keskus</i>	Hea kvaliteet - Tartu külastajad hindavad keslinna söögikohtade kvaliteeti üldiselt kõrgelt.
<i>üleriigiline keskus</i>	Rahuldav kvaliteet - Tartu külastajad hindavad keslinna söögikohtade kvaliteeti üldiselt kõrgelt, Eesti parimate söögikohtade hulka kuuluvaid restorane Tartu kesklinnas ei ole.

Vaba aja veetmise koht

Keslinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>regionaalne keskus</i>	Parim kvaliteet ja mitmekesisus ning suured mahud - keslinna ja selle lähiümbrusesse on koondunud kultuuri ja vaba aja asutusi ning siin toimuvaid üritusi külastavad regulaarselt ka paljud regiooni elanikud.
<i>üleriigiline keskus</i>	Kesine mitmekesisus ja ebaühtlane kvaliteet - üleriigilise tähtsusega festivale, kultuuri- ja spordisündmusi ei leia Tartus ja kesklinnas aset sageli; valdavalt on tegevus kohaliku ja regionaalse suunitlusega.
<i>rahvusvaheline keskus</i>	Kesine kvaliteet ja väikesed mahud - rahvusvahelised tegemised on üldjuhul teise- ja kolmandajärgulised; rahvusvahelise turuga üritused või sündmused on Tartus suureks erandiks, selleks Tartusse tulevaid külastajaid on väga vähe.

Avalik linnaruum

Keslinna positsioon	Täidetuse hinnang
---------------------	-------------------

regionaalne keskus	Kesine kvaliteet - regiooni loodus ületab puhkeotstarbe potentsiaali poolest Tartu linnaruumi, tartlane eelistab puhata maal, kusagil Lõuna-Eestis.
üleriigiline keskus	Kesine kvaliteet - Tartu kesklinn jääb turistide silmis miljööväärtuselt Tallinna kesklinnast oluliselt nõrgemaks.
rahvusvaheline keskus	Kesine kvaliteet - Tartu kesklinna avalik linnaruum ei ole ajaloolistest ja looduslikest eeldustest hoolimata ühe Põhja-Euroopa ülikoolilinna tasemel.

Jalgsi liikumise koht

Ebaühtlane paigutus - vanalinna ja Toometaguse piirkond on jalgsiliikumiseks üldiselt sobiv (kui teatud kohtades vähendab turvalisust vanalinnas läbiv autoliiklus), Riimäe rahuldaval tasemel, Sadama asumis ei ole korraliku jalgsiliikluse taristut välja kujunenud.

Halb ühendatus - Emajõgi, Turu-Riia ristmik ja põhimagistraalid (Turu, Vabaduse pst) kujutavad endast olulisi takistusi või ebamugavust jalgsi liikumisel, Emajõe kaldapromenaadid on poolikud, Toomemägi on halvasti kättesaadav lapsevankri või ratastooliga liikujale.

Autoga liikumise koht

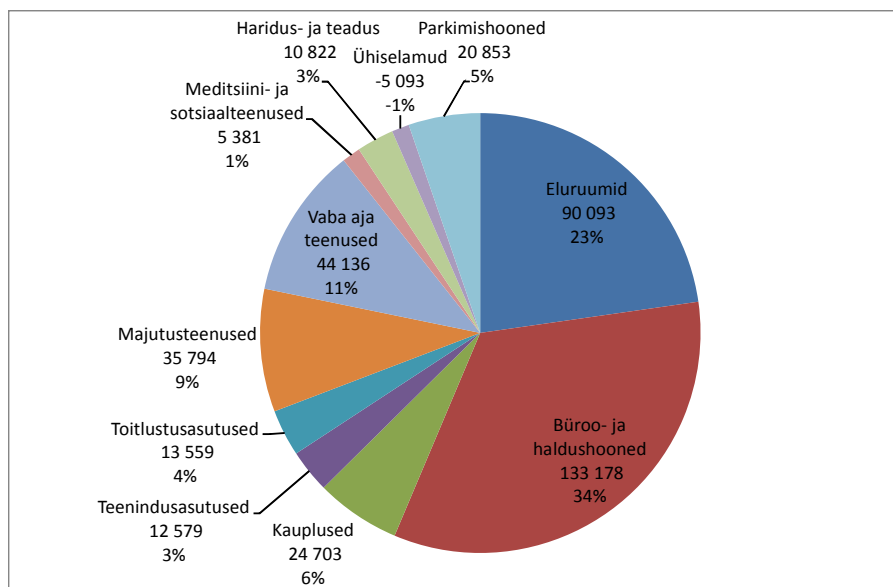
Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
linnaosa	<p>Keskmine maht - läbilaskevõime on piisav, ummikuid tiip tundidel esineb, kuid need on lühiajalised.</p> <p>Rahuldav kvaliteet - tänavate katted on vähemalt rahuldavas seisus; parkimisvõimalused on ebaühtlase paigutusega - suurte nõukogude perioodi kortermajade parkimiskohtade arv korteri kohta jääb oluliselt alla uutele normatiividele.</p> <p>Halb kättesaadavus - suureks probleemiks vanalinna asutuste jätkusuutlikkusele on lähedaste parkimisvõimaluste nappus; terav on suure külastajate arvuga asutuste (nt teater) parkimisprobleem - asutuste ümbruse tänavad muudetakse külastajate poolt parklaks, langeb liiklusturvalisus, eriti jalgratturite jaoks.</p> <p>Halb kvaliteet parkimises - kesklinnas on palju linnamiljösse sobimatuid avaparklaid (avaturu ees, Riia 2, Zeppelini parkla, Vene tn algus, Vanemuise</p>

	ülemine parkla, Raatuse tn algus).
ülelinnaline keskus	Suur maht - Turu-Riia ristmik on linna suurima liikluskoormusega ristmik, kesklinna läbivad suure liikluskoormusega põhitänavad; kesklinnas asub Tartu neljast autosillast kolm.
regionaalne keskus	Suur maht - kesklinna läbivad linnadevahelised autoliikluse marsruudid.

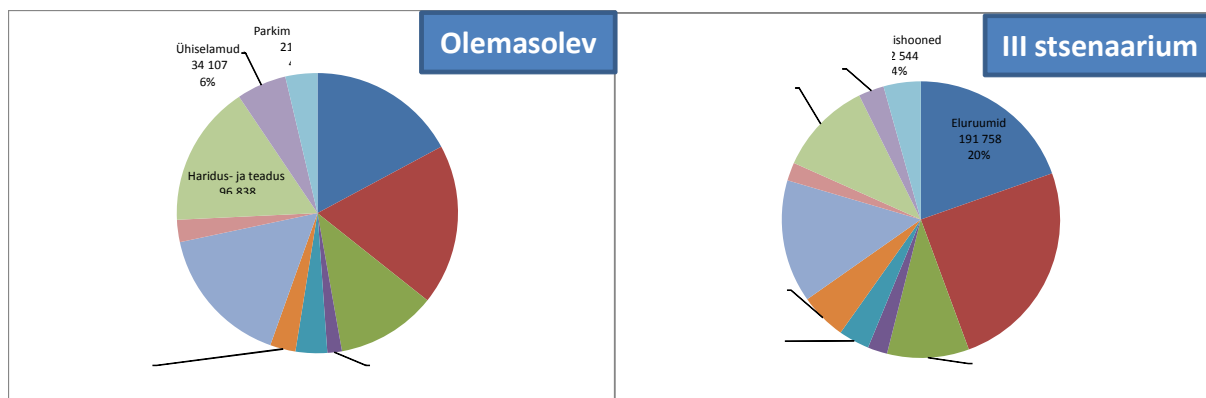
Stsenaariumi realiseerumise mõjud

Hoonestus

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%).



Joonis 14. Stsenaariumiga rajatav kasulik pind



Joonis 15. Olemaolev ja stsenaariumi tulemusel välja kujuneva hoonestuse kasulik pind

Hoonestuse kasuliku pinna mahu lisandumise alusel on stsenaarium teiste stsenaariumitega võrreldes 2. kohal, jäädes alla üksnes VI stsenaariumile. Stsenaarium on olemuselt invasiivne, olemasolevat linnaruumi ja Tartu linna sotsiaal-majanduslikku olemust muutev ning seega loob aluse surveks kesklinna planeeringualal esialgu säiluva hoonestuse (hirsustovkad, üksikud väiksemad hooned, mis ei moodusta kaitsmist väärt tervikut) asendamiseks kaugemas tulevikus.

Kesklinna areng rahvusvahelise keskusena ühelt poolt väärtustab, kuid teiselt poolt survestab planeeringuala naaber asumid. Tartu eramajade ja kortermajade rajoonidele jaoks tähendab kesklinna areng rahvusvahelise keskusena kinnisvara väärtuse kasvu.

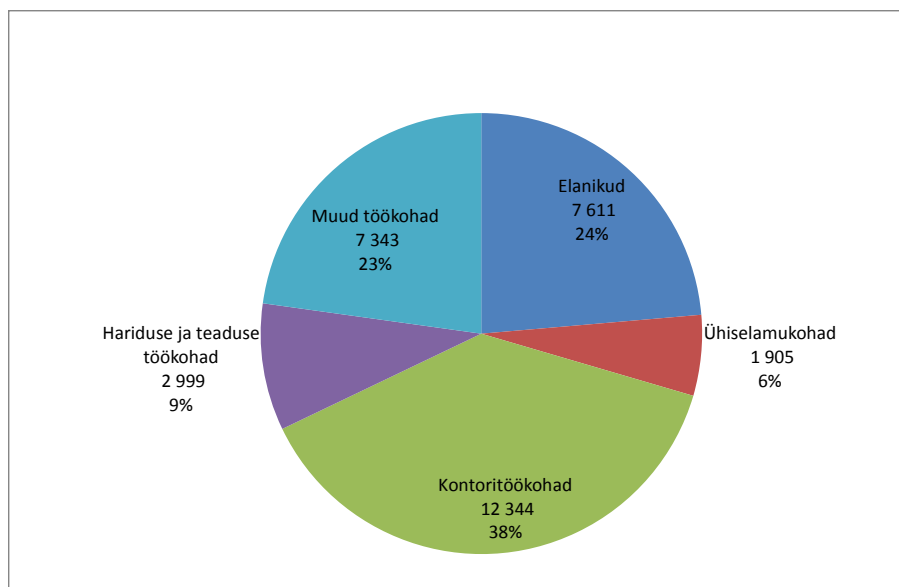
Luuakse eeldusi elanike liikumiste arvu ja liikumistee pikkuse suurenemiseks – linnaosadest tööle ja vaba aega veetma. Areng toetab valginnastumise protsessi jätkumist ja intensiivistumist.

Looduskeskkond

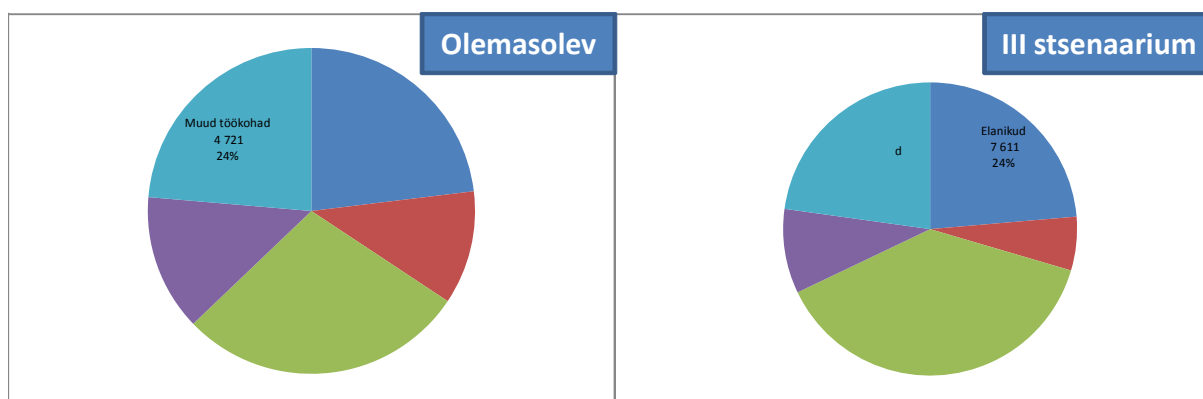
Haljasalade pindala mõnevõrra väheneb võrrelduna olemasolevaga, suureneb nende heakorrastatus, esinduslikkus ja pargilisus. Rohevõrgustik säilib olulises osas, lisandub takistusid Emajõe tuulekoridorile.

Inimaktiivsus

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



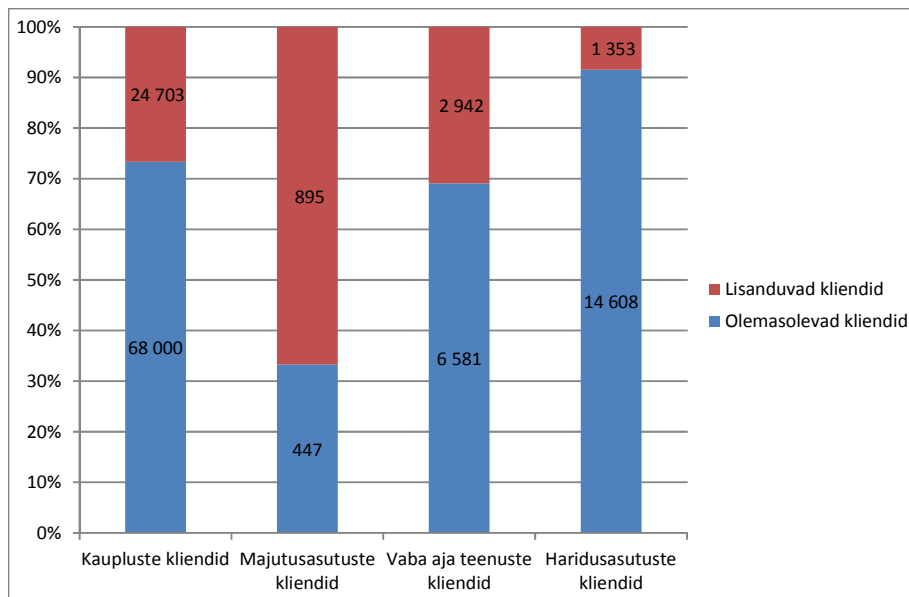
Joonis 16. Stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad



Joonis 17. Stsenaariumi tulemusel välja kujuneva kesklinna elanikud ja töökohad

Kesklinna planeeringualal toimuvatest elanike arvu ja töökohtade arvu muutustest tulenevalt muutuks ka Tartu linna elanike arv ja töökohtade arv. Kokku lisanduks Tartu linna (või linnastusse) stsenaariumi realiseerumisel 18 tuhat elanikku (kasv 19%) ja töökohti 10,4 tuhat (kasv 17%). Mõlemas arvestuses on see stsenaariumite võrdluses 2. tulemus.

Olulisemate kliendirühmade seas suureneks proportsionaalselt kõige enam majutusasutuste klientide arv (200%), absoluutväärtuses kaupluste klientide arv (24,7 tuhat ehk 36%).



Joonis 18. Olemasolevad ja lisanduvad kliendid põhivaldkondades

Linnaelarve

Stsenaariumi realiseerumisel lisanduks elanike ja töökohtade arvu kasvust tulenevalt linnaelarvesse perioodi 2012-2030 jooksul 82 mln eurot. Otsesed kulud rekonstrueerimist vajavatesse või stsenaariumi poolt ette nähtud kesklinna tänavatesse, väljakutesse ja haljasaladesse investeerimiseks oleks hetkehindades u 14 mln eurot ning kulud olulisematele sotsiaalse taristu objektidele 32 mln eurot. Stsenaariumi realiseerimise vahetute kulude ja tulude saldo kohalikule eelarve oleks seega +36 mln eurot perioodi 2012-2030 kohta.

Hinnanguliselt võivad linnaelarve kulud olulisemate kesklinna planeeringualast välja jäävate, kuid kesklinna liiklusolukorda oluliselt mõjutavate tänavate ja sildade rajamiseks ja rekonstrueerimiseks (Tartu idaringtee koos sildadega, Sadamaraudtee ringtee väljaehitamine kuni Turu tn, Sõpruse silla rekonstrueerimine) ulatuda kuni 35 mln euroni. Neid kulusid arvestades oleks saldo 2 mln euro ulatuses plussis.

Liikumine ja avalikud parkimiskohad

Liikumismodaalsuste osakaaludes teineteist tasakaalustavate protsesside tulemusel muutuks vähe. Kesklinna töökohtade arvu suurenemisel kasvaks tugevalt nõudlus ühistranspordiühendusele kesklinna ja teiste linnaosade vahel (ja ka linnalähedaste asulate vahel). Autoliikluse intensiivsus olulisematel kesklinna tänavatel kasvavast nõudlusest tulenevalt suureneks, kuid seda kompenseerivad uued linnasised ja linna ümbersõiduteed, sh sillad. Autoliikluse kiirus väheneb, suurenevad ummikud. Jalgrattaga liikumise osakaalu kasv pidurduks.

Stsenaariumi alusel väheneks parkimiskohtade arv parkimisplatside täisehitamise arvelt 980 kohavõrra ehk 89%. Parkimismajadesse ehitatakse juurde 1043 parkimiskohta. Kokku on stsenaariumi parkimiskohtade esialgne saldo 63 (kasv 2%). Parkimiskohtade kasvavat nõudlust peavad kompenseerima lisakohad kruntide piirides, soovitatavalt kvartali sisestel parkimisplatsidel.

Tabel 3. Parkimiskohad

	Olemas-olevad parkimis-platsid	Olemas-olevad parkimis-kohad tänavatel	Parkimis-majade parkimis-kohad	Kokku avalikud parkimis-kohad	Stsenaariumiga likvi-deeritavad parkimis-platside parkimis-kohad	Stsenaariumiga likvi-deeritavad parkimis-kohad tänavatel	Stsenaariumiga rajatavad parkimis-kohad parkimis-majades	Stsenaariumi parkimis-kohtade saldo
Vanalinn	142	422	-	564	127		54	-73
Uueturu	120	126	170	416	120		555	435
Riiamäe	45	184	-	229	45		-	-45
Toometaguse		219	-	219			-	0
Sadama	286	15	500	801	208		222	14
Ülejõe	510		-	510	480		212	-269
Kokku	1 103	966	670	2 739	980	-	1 043	63

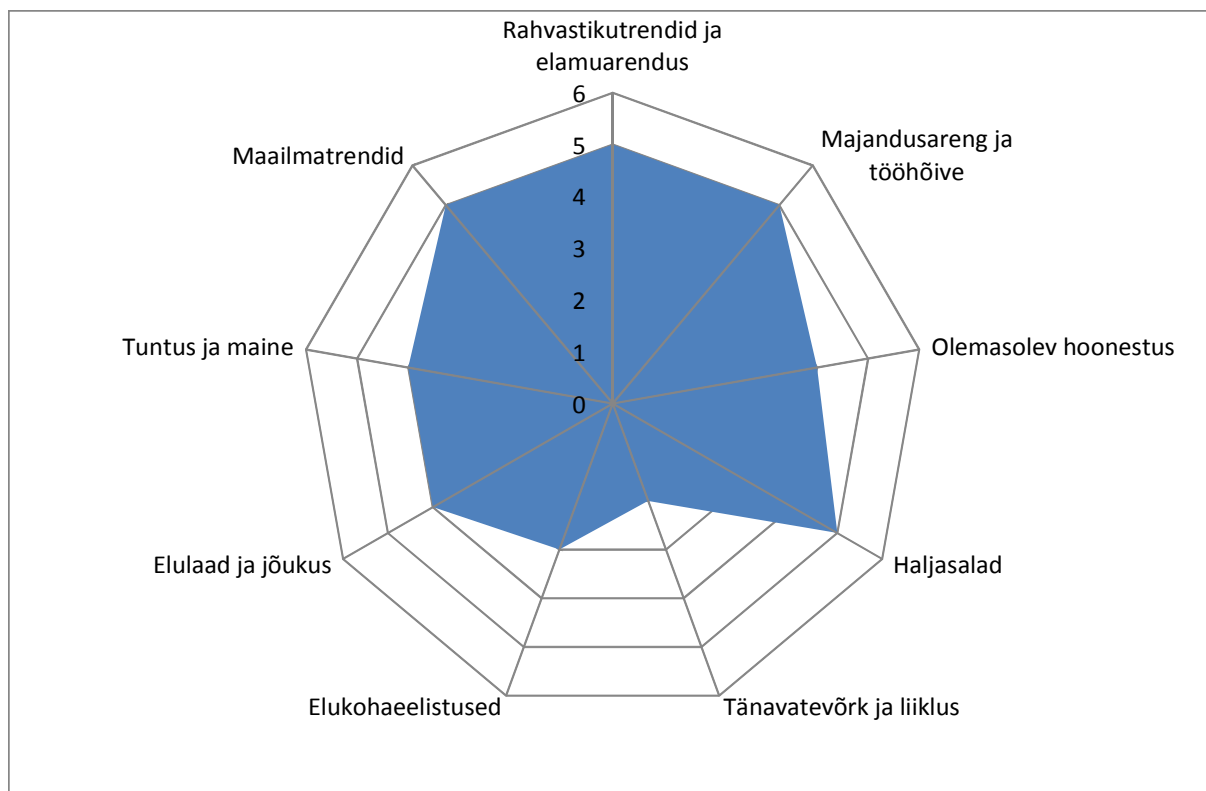
Regionaalne areng

Stsenaarium taotleb Tartu positsiooni tugevnemist Eestis ja Läänemere regioonis – Tartu kui Tallinnat tasakaalustava majanduskeskuse väljakujunemist. Tartu annab oma märkimisväärse panuse Läänemere regiooni lääne- ja idakalda kohesiooni.

Stsenaariumi teostatavus

Stsenaariumi teostatavust on hinnatud ühiselt ja võrdlevalt teiste stsenaariumitega (vt. eraldi peatükk allpool).

Kvantitatiivselt võtab stsenaariumi teostatavuse suhtelise lihtsuse võrdluses teiste stsenaariumitega kokku alljärgnev joonis – mida suurem on siniseks värvitud ala, seda rohkem jõupingutusi ja muudatusi stsenaariumi elluviimine nõuab.



Joonis 19. III stsenaariumi teostatavuse suhteline lihtsus erinevate suundumuste ja seisundite kontekstis (1-lihtsaim; 6-raskeim)

Kavandatava hoonestuse ehitamise kulud on käesoleva aja keskmisi ruutmeetri ehitushindasid arvestades hinnanguliselt 433 mln eurot, mis annab stsenaariumite võrdluses odavuselt 5. koha.

IV stsenaarium - kesklinna tasakaalustatud areng

Kõigi linnaelu funktsioonide arendamine võimalikult tasakaalustatud viisil. Kõik funktsioonid on olulised funktsioonid.

Stsenaariumi võtmekomponendid

- Kõik olulisemad regionaalse ja rahvusvahelise keskuse funktsioonid arendatakse välja, kuid ühendatakse linnakeskuse ja elukoha funktsioonidega. Võimalusel eelistatakse segafunktsioonidega arendusi - büroo-, kaubanduse ja teeninduse ja elufunktsioonide ühendamine hoonete ja kvartalite kaupa.
- Hoonestuse mõnevõrra väiksem tihedus ning kõrgus kui regionaalse ja rahvusvahelise keskuse stsenaariumi korral (üksikud täiendavad ruumilised aktsendid siiski võivad lisanduda). Büroode kvartalid Sadama asumis ja riigikvartal Raatuse tänaval Narva maanteest alates, riigi (Riigikohus, Rahvusarhiiv) ja linna esindushooned (linnaraamatukogu) paiknevad kesklinnas domineerivates asukohtades ning väärtustavad linnaruumi, aitavad kaasa selle uuenedmisele.
- Väärtusliku miljööga kohtades (Emajõe kaldad, haljasalade servad, Toomemäe naabus, Toometaguse, Vanalinn) domineeriva elukohafunktsiooniga terviklike arenduste rajamine, mis sobivad peredele. Valdavalt elufunktsiooniga (kohati 1. korrusel avalik funktsioon) hoonetefrondi rajamine kaldapromenaadi „taha“ Võidu sillast kuni Sõpruse sillani. Sadama asumis sellel otstarbel Väike-Turu tänava Emajõe kaldal asuva osa likvideerimine (Emajõe, Kaluri pst ja Zepelini vahelise ala arendamiseks). Kvartaalse põhimõttega hoonestus, mille teine külg avaneb suurema ärifunktsiooniga Turu silla otsa rajatavale väljakule, Kaluri promenaadile, Zeppelini keskuse seinale ja Turu tänavale.
- Väikekaupluste (sh butiigid) tänavate määramine vanalinnas ning nende konkurentsivõime suurendamine linnaruumi kujundavate vahenditega (tänavasoojendus, varikatused jms).
- Avaturu praegusel suletul kujul likvideerimine – hooajalise ja teiseldatava mööbliga kauplemistingimuste loomine Turu silla väljakul, Turuhoone juures, Raekoja platsil ning Emajõe kallastel, sh lilleturu arendamine.
- Liikluse rahustamine vanalinnas, transiitliikluse takistamine – ühtse tänavaruumi kehtestamine ja ehitamine jalakäijatele, jalgratturitele ja autodele (Jakobi, Laia, Vabaduse pst ja Vallikraavi vaheline ala - kaasa arvatud Ülikooli tänav alates Vallikraavi tänavast).
- Ühistranspordi liinivõrgus radiaalsete liinide osakaalu suurendamine, kesklinna linnaliinide terminali rajamine (nt. eelistatult Riia 2 arenduse raames, alternatiivid Turu 6 või Tasku osana).

- Jalgratturitele kiire ja ohutu liiklemise võimaluste tagamine – põhitänavatele jalgrattaradade joonistamine – Riia, Narva mnt, Raatuse, Vanemuise, Pepleri, Kastani ning sel eesmärgil tänaval parkimise piiramine.
- Suurte avaparklate likvideerimine ja asendamine suletud parklatega (parkimismajad, sh ühekorruselised hoone- ja väljakualused. Vanalinna lähedaste suletud parklate rajamine (Kaubaaloo platsi alla, Vene tänava alguse arenduste alla).
- Kesklinna läbivate põhitänavate turvalisemaks ja esteetilisemaks muutmine – Turu tn puiestee ja Vabaduse pst alguse puiestee (haljasriba rajamine sõidusuundade vahele), Vabaduse pst täiendavad ülekäigud ja laiuse vähendamine parkimiskohtade arvelt, või pargi muutmine laia haljasriba-pargialaga puiesteks, Riia-Turu ristmikul otsese jalakäijate ülekäiguvõimaluse loomine kõigis suundades; ülekäiguradade ja fooride lisamine ristmikule ja jalakäijate kulgemisteedele (Vabaduse pst, Narva mnt, Pepleri-Vanemuise ristmik, Raatuse-Pikk ristmik, Turu tn); Pika tänava läbimurre Narva maanteele.
- Sadama asumis liikluskorralduse muutmine – Emajõe kaldal kulgeva ringtee likvideerimine (sh Zeppelini taguse alguse) ja selle asendamine Turu tn Emajõe poole suunduvate tänavate üles alla liiklusega.
- Suurema osa praeguste haljasaalade säilitamine ja muutmine parkideks. Parkide lahustükkide ja vähemväärtuslike osade hoonestamise lubamine (Oeconomicumi lähedus, osaliselt Holmi kvartal). Valguse lisamine parkidesse - kõrghaljastuse harvendamine, kohatine madaldamine, liigilise mitmekesisuse suurendamine (nt viljapuude kasutamine), Vabaduse ja Kaarsilla vahelise jõesärgi puhastamine puudest.
- Toomemäe, Vanalinna ja Emajõe promenaadide arendamine ühtse - Otium reficit vires – tervikuna linna elanike paljufunktsioonilise puhkealana ning turismiattraksioonina, sh Toomemäele uute esinduslike treppide ja rinnatiste rajamine, Emajõe jõeväljak Kaarsilla ja Võidu silla vahel, trepistik.
- Toometaguse miljööväärtuspiirkonna (ja ka muude kesklinnalähedaste alade) väärtustamine (sh. tänavate sillutus, sobivad valgustid) ning parem sidumine Vanalinna-Toomemäega.
- Kesklinna mitesobiva ning naaberkruntide arenduste väärtust vähendavate amortiseerunud hoonete kiire lammutamise ja korrastamise korraldamine kesklinna planeeringualal ja selle vahetus naabruses, selliselt et tagatud on kesklinna linnaruumi kvaliteet ka enne kavandatavate uusarenduste realiseerumist (nt. Fortuuna, Põik ja Pikk tänavad, perspektiivis Tartu Soojuse krunt).

Areng kesklinna asumites

Vanalinnas rekonstrueeritakse olemasolevad varemed (Baeri 4, Kroonuaia 31, Lossi 30/32) ning taashoonestatakse olulisemad tühimikud tänavafrootides (Vallikraavi 5a, Jakobi 34-38, Lossi 22, Lai 39 ja Lai 41) 3-6 korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele. 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 muudetakse kauplusteks - Rüütli tänaval, Kүүtri tänaval, Lossi tänaval, Ülikooli tänaval, Vallikraavi tänaval, Munga tänaval. Rүүtli tänava äärne nn Karu plats (Kүүtri 5) hoonestatakse mitmefunktsioonilise hoonega, mille alumistel korrustel on keskmise suurusega toidu- ja esmatarbekaupade kauplus. Samuti hoonestatakse krundi naabruses asuv parkla 4 korruselise büroo- ja eluhoonega, mille järel moodustub terviklik kvartal, mille sisehoov on kasutusel parklana. Äritänavatel luuakse jalgsi liiklejatele võimalikult mugavad tingimused kaupluste vahel liikumiseks (soojendusega ühtse tänavaruumiga tänavad, varikatused tänavate kohal). Jaani kiriku vahetus läheduses paiknev nõukogude tüüpkertermaja lammutatakse. Tartu Ülikooli kasutuses olevad aadlihooned Laial tänaval (Lai 34 ja 36) muudetakse suurte korteritega eluhooneteks. Muud Vanalinnas paiknevad ülikooli õppe- ja teadustöök sobimatud hooned (Lai 37, Jakobi 5, Lossi 38) muudetakse vaba aja funktsiooni täitvateks hooneteks (nt. teater, muuseumid, kunstisaalid). Vabaduse pst 6 parkla asemele ehitatakse vaba aja funktsiooniga hoone, mis ei ole aga linnaraamatukogu (võimalik näiteks Tartu Kunstimuseumi kolimine ühte kompleksi). Pirogovi platsi äärne krunt (Ülikooli 14) ehitatakse üles majutusasutuse hoonena. Toomemägi rekonstrueeritakse tervikuna – uuendatakse kvaliteetseid materjale kasutades kõnniteed ja trepid ning lisaks ehitatakse sportimiseks sobivaid radasid ning parandatakse Toomemäele pääsu lapsevankriga (jms ratastel) liikujatele, muuhulgas rajatakse esindustrepistik Pirogovi platsilt Tähetornini, taastatakse vanalinnale iseloomulik valgustus, haljastus muudetakse kvaliteetsemaks ja mitmekesisemaks, rajatakse vabaõhu üritusteks sobivaid alasid, taristu esinduslike linnavaadetega välikohvikute tegutsemiseks. Tenniseväljakutele luuakse Toomkiriku poolsele nõlvale pealtvaatajatribüünid.

Uueturu asumis on olulisemaks arenduseks vana kaubamaja krundi väljaarendamine multifunktsionaalse kaubanduse ja vaba aja keskuse ning büroohoonena. Keskuse osaks on parkimismaja ning linnaliinide bussiterminal. Aleksandri tänava algus kuni Soola tänavani muudetakse promenaadiks. Säilitatakse Vanemuise esine haljasala (Vanemuise 4), suurendatakse selle esinduslikkust. Kaubahoovi haljasala (Vanemuise 1) muudetakse osaliselt haljastatud linnaväljakuks, mille all on 1-2 korruseline parkimismaja. Kalevi ja Soola tänava nurgale (Soola 2) ehitatakse olemasolevat hoonestust täiendav multifunktsionaalne büroo- ja eluhoone. Vabaduse pst alates Raekoja platsist ning Turu tänav kuni Lina tänavani muudetakse kõrghaljastusega haljasribaga puiesteks. Renoveeritakse Kaarsild ja Võidu sild ning uuendatakse Emajõe kaldapromenaadid Vabaduse ja Võidu silla vahel. Võidu silla rekonstrueerimisel rajatakse teetammide-pealesõitude alla jalakäijate tunnelid.

Riiamäel hoonestatakse Riia-Pepleri nurgakrunt (Pepleri 34) uue eluhoonega, mille esimesel korrusel on kauplus või teenindusasutus. Uusi eluruume ehitatakse ka Võru ja Tähe tänava nurgale (Tähe 1, Võru 2-6 detailplaneering). Ülikooli ja Kitsa tänava nurga krundile (Ülikooli 2b) rajatakse büroohoone, mille alumisel korrusel on elanikele suunatud teenuseid pakkuvad asutused ja/või kauplus. Vanemuise ja Kitsa tänava ala arendatakse büroode asukohana. Nn ülemise Vanemuise parkla asukohas (Vanemuise 15) luuakse võimalused Riigikohtu hoone rajamiseks. Bürooohoone kavandatakse ka Kitsas 6 krundile. Kino Ekraan asemele rajatakse KVÜÖA ühiselamu. Rekonstrueeritakse Vanemuise park. Hariduse (sh huvihariduse) funktsiooni säilitav füüsikahoone ehitatakse ümber selliselt, et moodustub korrektne linnaruum hoone ning rajatava loodusmaja ja selle pargi vahele.

Toometagusel tihendatakse paari 3 korruselise eluhoonega Näituse ja Liivi tänava vahelist ala. Tartu Kunstimuseumi hoone rekonstrueeritakse eluhoonena. Vastavalt olemasolevatele kavatsustele

rajatakse lasteaed Papleri 1a krundile. Onkoloogia kliiniku (Vallikraavi 10) hoonetes asub tegutsema majutusasutus. Liivi 1 hoone rekonstrueeritakse büroohonena.

Sadama asumis rajatakse esinduslik Emajõe promenaad Võidu sillast Sõpruse sillani. Praegusi Tartu Soojuse ja Eesti Energia alajaama krunte kasutatakse multifunktsionaalse kuni 8-korruselise hoonestuga kompleksi rajamiseks, mille osaks on hotell. Ahhaa keskuse tagune ala Emajõe ja Kaluri tänava vahel kuni Zeppelinini arendatakse tervikliku multifunktsionaalse hoonestusena, kus suurim osakaal on eluruumidel ning mis avaneb Emajõe promenaadile ning Kaluri promenaadile. Kaluri promenaadi äärsete hoonete alumistel korrustel on avaliku kasutusega teenused ja kauplused. Zeppelini keskus ehitatakse ümber selliselt, et fassaadid avaneksid ka Emajõe ja Tartu Soojuse krundi uusarendustele. Asumi vanemad hooned ja rajatised (Arhimedes, Sadamateater, Veeteede amet, Kalaturg, Tartu sadam, Avaturg) likvideeritakse ning asendatakse tervikliku 6-8 korruselise multifunktsionaalse hoonestuga, mis avanevad Emajõe kaldapromenaadile ning Turu silla otsa rajatavale väljakule. Bussijaama juurdeehitisena rajatakse kuni 9 korruselise büroo- ja kauplusehoone. Turu silla pikendusele rajatakse esinduslik väljak, mis on muuhulgas kasutusel ka avaturuna (eelkõige aiasaaduste saagiperioodil). Avaturu kauplemiskohti hajutatakse linnaruumis uuest esindusväljakust Emajõe kaldaid pidi kuni Turuhooneni (või ka kuni Raekoja platsini). Statoli-McDonalds'i krunt hoonestatakse perimetraalse kvartalina 6-korruseliste büroohonete kompleksina, mille alumistel korrustel on söögikohad ning kauplused ja teenindusasutused. Aura keskust laiendatakse krundi piires Turu tänava spordihooneni. Väike-Turu tänav praeguses asukohas likvideeritakse (va. Sadama-Soola lõik). Asumi arendustele tagatakse juurdepääs Turu tänava ja Emajõe vahelisel suunal kulgevate mõlemasuunaliste põiktänavatega. Zeppelini arenduse ning Tartu Soojuse arenduse vahele rajatakse uus juurdepääsutee. Turu tänav muudetakse keskse haljasribaga puiesteks.

Ülejõel arendatakse lõpuni Ujula Konsumi krunt (Ujula 2a), lisades arendusele kaubandus ja büroopindu ning eluruumide millega taastatakse Vene tänava äärne hoonefront. Avaparkla asendatakse hoonealuse parkimismajaga. Narva mnt ja Vene tänava nurgale lubatakse ehitada 7-korruselise büroo- ja eluhoone, kus on ka tänavale avanevaid kaubandus- ja teeninduspindasid. Oeconomicumi krunt arendatakse lõpuni välja perimetraalseks kvartaliks (sh Narva mnt äärne hoonefront), kus lisaks haridusfunktsioonile ehitatakse ruume ka büroode, kaupluste ja teenindusasutuste tarvis. Ülejõe park hoonestatakse 30% ulatuses, servaaladel – nt. Oeconomicumi kõrval asuv krunt, Raatuse tänava ja Narva mnt nurk – büroo- ja eluhoonetega, mille alumistel korrustel on kauplused, teenindusasutused ja söögikohad. Muus osas Ülejõe haljasala säilitatakse. Holmi haljasala hoonestatakse poolperimetraalselt – Raatuse tänava ning Narva maantee äärne kuni Võidu sillani – 5-korruseliste hoonetega. Atlantise hoone säilitatakse. Hoonete esimestel korrustel on kauplused ja elanikele suunatud teenused, ülemistel korrustel Raatuse tänava ääres eluruumid, Narva mnt ääres bürood ja teenuseid pakkuvad asutused (sh nt perearstikeskus). Atlantise ja Võidu silla vahele rajatakse Emajõeni trepistikuna madalduv esinduslik puhkeala. Narva mnt, Raatuse ja Põik tänava kvartal ehitatakse välja 5-6 korruseliste büroohonete kujul, mille Raatuse tänava poolsel küljel nähakse esimesel korrusel ette ka kaubanduse ja toitlustuse funktsiooniga pindasid. Siia koondatakse Riigi regionaalhaldusasutusi. Arenduse osaks on ka parkimismaja. Raatuse ja Pika tänava nurka (Raatuse 22) täiendatakse ühiselamu korpusega. Seoses Pika tänava läbimurde rajamisega Narva maanteele Narva mnt 89 ühiselamu lammutatakse. Likvideeritakse Narva mnt ja Raatuse tänava nurgal asuv bensinijaam. Fortuuna kvartal arendatakse välja arvestades kehtivat detailplaneeringut erinevaid funktsioone kombineeriva elamispiirkonnana. Kvartalisse rajatakse ka

väiksema suurusega lasteaed. Fortuuna tänava alguse ja Emajõe vaheline parkimisplats hoonestatakse 7-korruselise multifunktsionaalse hoonega. Anne kanali otsakrundile (Paju 1a) rajatakse 6 korruseline büroo- ja eluhoone, mille alumisel korrusel on toitlustus. Paju tänava SPA-hotell rajatakse 13 korruselisena.

Stsenaariumi analüüs

Oluliste funktsioonide täidetuse

Elukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
linnaosa	Hea kvaliteet - kohalike elanike suur rahulolu elukeskkonnaga, parimad teenused, probleemid eluruumide kvaliteedis (palju tüüpkorterid). Tagasihoidlik maht - elanike arv vanalinnas ja uutes asumites on väike. Kesine eluruumide mitmekesisus - valdavalt 1-2 toalised korterid.
keskus naaberlinnaosadele	Hea kättesaadavus - kesklinn pakub elukohalähedasi teenuseid (sh ostuvõimalusi) ka naaberlinnaosade elanikele.
ülelinnaline keskus	Keskmine kvaliteet - kesklinn ei ole linlaste jaoks soosituim elukoht, eelistatakse eramajade asumeid; uusi elamuarendusi on kesklinnas viimasel kümnendil ellu viidud napilt, suurimal neist, Tigutornil on jätkuvalt osad eluruumid välja müümata.
regionaalne keskus	Nõrk kvaliteet - Tartu kesklinn ei paku Lõuna-Eestist Tartusse elama asujatele sobivat ja soovitud elukohta (valikud eelistusteks on soodsad eluruumid nõukogude kortermajades või siis puitrajoonides kesklinna lähedal, või siis eramajad linnas või naabervaldades).
üleriigiline keskus	Kesine kvaliteet - Tartu kesklinnas ei ole suudetud luua uut kvaliteetset ja üle Eesti tunnustatud terviklikku elukeskkonda, mille osaks on ka eluruumid (vrd. Rotermanni kvartal).
rahvusvaheline keskus	Rahvusvaheliselt elukohana tundmatu - minimaalselt rahvusvahelisi inimesi.

Töökoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>linnaosa</i>	Hea kvaliteet ja arvestatav maht - võimaldab olulisele osale kesklinna elanikest tervislikku elulaadi, kodulähedast töölkäimist jalgsi.
<i>keskus naaberlinnaosadele</i>	Hea kvaliteet - võimaldab naaberlinnaosade elanikele tervislikku elulaadi, kodulähedast töölkäimist jalgsi või jalgrattaga.
<i>ülelinnaline keskus</i>	Hea kvaliteet - valgekrae suhteliselt hästi tasustatud töökohad, parim töökeskkond linnaruumis, kuid tugevneb teiste linnaosade konkurents (suuremad krundid, paremad parkimisvõimalused, odavam maa hind) ning oht kontoritöökohtade väljaminekuks kesklinnast, sh riigiasutuste osas. Suur töökohtade mitmekesisus - suurim ametite valik linnas.
<i>regionaalne keskus</i>	Hea kvaliteet - valgekrae suhteliselt hästi tasustatud töökohad, parim töökeskkond linnaruumis. Suur töökohtade mitmekesisus - suurim ametite valik linnas.
<i>üleriigiline keskus</i>	Rahuldav kvaliteet - töökohtade valik ja tasustatavus jääb oluliselt alla Tallinnas pakutavale. Väikesed mahud - kesklinnale sobivaid ja vajalikke uusi töökohti luuakse vähe, nõudlus uute büroopindade järele on kesine (selge allajäämine Tallinnale).
<i>rahvusvaheline keskus</i>	Töökohana rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline vaid üksikutel juhtudel (nt. ülikool) - madalamad palgad, keelebarjäär, kliima, rahvusvahelise kogukonna nõrkus.

Riigiasututuste asukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>ülelinnaline keskus</i>	Ebapiisav maht ja mitmekesisus - oluline osa (u. pooled töökohtadest) riigiasutustest asub kesklinnast väljas, on tendents asutuste liikumiseks kesklinnast välja.
<i>regionaalne keskus</i>	Hea kvaliteet ja mõõdukas mitmekesisus - Tartus (ja osaliselt Tartu kesklinnas) paiknevad kõigi maakonnapiire ületavate riigi regionaalhaldusasutuste kontorid.
<i>üleriigiline keskus</i>	Hea kvaliteet ja väike maht - Tartu kesklinnas asuvad Riigikohus, HTM, PRIA, mis mittepealinna kohta on märkimisväärne, võrdluses Tallinnaga on riigiasutuste kohalolek Tartus tagasihoidlik.

Kõrghariduse õpikoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>üleriigiline keskus</i>	Parim kvaliteet - hea ja unikaalne õpikeskkond, tasemel õppe tase. Suur maht - Tartu kesklinnas õpib ja elab väga oluline osa Eesti kõrgkoolide üliõpilastest.
<i>rahvusvaheline keskus</i>	Hea kvaliteet - TÜ on rahvusvahelisel tasemel teadusülikool. Keskmine mitmekesisus - Lisaks TÜ'le paikneb kesklinnas regionaalse tähtsusega Balti Kaitsekolledz. Väike maht - välisüliõpilaste arv ja osakaal on väiksem kui sarnastes ülikoolides mujal Põhja-Euroopas.

Ostukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>linnaosa</i>	Suur maht - kesklinnas asuvad kauplused kasutavad 12% kogu kesklinna hoonestusest, 2 suurema kaubanduskeskuse külastajate arv kuus on u. 300 tuhat mõlemal. Piiratud mitmekesisus - kaubanduses domineerivad suured kaubanduskeskused, spetsialiseeritud väikekaupluste arv on oluliselt langenud, puudub korralik kaubatänav vanalinnas. Ebaühtlane paigutus - suured kaubanduskeskused on koondunud Turu-Riia ristmiku lähedale; korralikud toidupood puuduvad vanalinnas, Riiamäel, Toometagusel.
<i>keskus naaberlinnaosadele</i>	Suur maht ja hea kvaliteet - kesklinna kauplused, eelkõige kaubanduskeskused on piirkonnapoeks ka naaberlinnaosade elanikele.
<i>ülelinnaline keskus</i>	Hea kvaliteet ja suur maht - kesklinnas asub 2 kolmest suurimast Tartu kaubanduskeskusest. Hea kättesaadavus - parim kättesaadavus ühistranspordiga, kaubanduskeskustel on oma parkimismajad. Väike mitmekesisus - kesklinn ei suuda pakkuda midagi oluliselt erinevat linnaääre kaubanduskeskustest.

regionaalne keskus	Piiratud maht ja kesine kättesaadavus - kesklinna kaubanduskeskused jäävad konkurentsile Lõunakeskusega alla, äärelinna kaubanduskeskuste külastamine autoga Tartus käivate inimeste jaoks on mugavam.
---------------------------	--

Turismi- ja majutuskohat

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
ülelinnaline keskus	Hea kvaliteet - parimad Tartu hotellid asuvad kesklinnas; suur maht - valdav osa majutuskohadest, voodikohtadest ja ööbijatest on kesklinnas.
regionaalne keskus	Väike maht - regiooni elanikud Tartut külastades majutusasutustes üldjuhul ei ööbi, suuremate ürituste puhul jääb hotellikohti oluliselt puudu, muudel aegadel on täituvus madal; majutuskohade arvult konkureerib Tartu Otepää puhkepiirkonnaga. Hea kvaliteet ja piisav mitmekesisus - kesklinnas on majutusvõimalusi heatasemelistest lisateenustega hotellidest kuni kodumajutuseni.
üleriigiline keskus	Väike maht - Tartu hotellikohtade arv on 10 korda väiksem kui Tallinnas, hotellikohtade täituvus madalam. Kesine kvaliteet - ööbimise keskmine hind jääb Tallinnale 20-30% võrra alla.
rahvusvaheline keskus	Kesine kvaliteet - Tartus puuduvad tugevatesse rahvusvahelistesse hotellikettidesse kuuluvad majutusasutused. Väikesed mahud - ööbivate välituristide arv Tartus on pealinnaga võrreldes väga tagasihoidlik.

Söögi- ja peokoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
linnaosa	Suur mitmekesisus, ebaühtlane paigutus - kesklinnas on suur valik erineva hinnataseme ja suunitlusega toitlustusasutusi, mis on enamuses koondunud vanalinna; välikohvikud on koondunud Raekoja platsi ümbrusesse, puuduvad parkidest ja Emajõe kaldalt.

ülelinnaline keskus	Parim kvaliteet ja suur maht - toitlustuse istekohtade arv inimese kohta on Tartus väga suur, pooled Tartu söögikohtadest asuvad kesklinnas, siia ja lähiümbrusesse on koondunud parimad restoranid, kohvikud ja ööklubid.
regionaalne keskus	Hea kvaliteet - Tartu külastajad hindavad kesklinna söögikohtade kvaliteeti üldiselt kõrgelt
üleriigiline keskus	Rahuldav kvaliteet - Tartu külastajad hindavad kesklinna söögikohtade kvaliteeti üldiselt kõrgelt, Eesti parimate söögikohtade hulka kuuluvaid restorane Tartu kesklinnas ei ole.

Avalik linnaruum

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
linnaosa	<p>Suur maht - kesklinnas pindalast moodustavad haljasalad väga olulise osa.</p> <p>Kesine mitmekesisus - haljasalade funktsionaalsus on väike ja sellega seonduvalt ka kasutus, mõeldud on üksnes väikelastele.</p> <p>Kesine kvaliteet - valdav osa haljasaladest on ülekasvanud, halvasti hooldatud, puudub idee ja kujundus, teostatud renoveerimised on poolikud ja odavad; palju on lihtsalt rohtunud ja võsastunud tühje või varemetega krunte.</p> <p>Kvaliteedi ebaühtlane paigutus - kesklinna promenaadid, pargid ja väljakud ei moodusta tervikut.</p>
keskus naaberlinnaosadele	Piisav kvaliteet - kesklinna pargid ja promenaadid on lähiümbruse parimad ning naaberlinnaosade elanike poolt kasutatavad.
ülelinnaline keskus	Kesine kvaliteet - kui botaanikaaed, Raekoja plats ja mööndustega Toomemägi kõrvale jätta, siis kesklinnas puudub puhkeala, kuhu kaugemal elavad linlased sooviksid vaba aega veetma tulla; Raadi muuseumikompleksi valmimisel ei suudeta sellega konkureerida.
regionaalne keskus	Kesine kvaliteet - regiooni loodus ületab puhkeotstarbe potentsiaali poolest Tartu linnaruumi, tartlane eelistab puhata maal, kusagil Lõuna-Eestis.
üleriigiline keskus	Kesine kvaliteet - Tartu kesklinn jääb turistide silmis miljööväärtuselt Tallinna kesklinnast oluliselt nõrgemaks.

rahvusvaheline keskus	Kesine kvaliteet - Tartu kesklinna avalik linnaruum ei ole ajaloolistest ja looduslikest eeldustest hoolimata ühe Põhja-Euroopa ülikoolilinna tasemel.
------------------------------	--

Jalgsi liikumise koht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
linnaosa	<p>Ebaühtlane paigutus - vanalinna ja Toometaguse piirkond on jalgsiliikumiseks üldiselt sobiv (kui teatud kohtades vähendab turvalisust vanalinnas läbiv autoliiklus), Riimäe rahuldaval tasemel, Sadama asumis ei ole korraliku jalgsiliikluse taristut välja kujunenud.</p> <p>Halb ühendatus - Emajõgi, Turu-Riia ristmik ja põhimagistraalid (Turu, Vabaduse pst) kujutavad endast olulisi takistusi või ebamugavust jalgsi liikumisel, Emajõe kaldapromenaadid on poolikud, Toomemägi on halvasti kättesaadav lapsevankri või ratastooliga liikujale.</p>
keskus naaberlinnaosadele	Hea ühendatus - kesklinna asumid lähevad jalgsiliikumise mõttes sujuvalt üle naaberlinnaosadeks, olulisemad takistused on kesklinna sisesed.
ülelinnaline keskus	<p>Hea kättesaadavus - Tartu väike territoriaalne ulatus ja kompaktne kuju muudab kesklinna jalgsi kättesaadavaks (30 min tee) suurele osale tartlastest.</p> <p>Rahuldav kvaliteet</p>

Jalgrattaga liikumise koht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
linnaosa	<p>Kesine kvaliteet - paljudel tänavatel on lubatud autodel parkida, mis segab jalgrattaga liikumist tänavatel; vanalinnas ei ole jalgratturitel sobivaid liikumisteid - kõnni- ja sõiduteed on kitsad, äärekiviga eraldatud.</p> <p>Kesine turvalisus - mitmed tihedama liiklusega sõiduteed on täis parkivaid autosid, mis muudavad sõiduteedel jalgrattaga liikumise vähem turvaliseks; kesklinna erinevatesse osadesse on rajatud turvalisemaid jalgratta hoiukohti, kuid neid ei ole tunnetuslikult piisavalt.</p>

ülelinnaline keskus	<p>Väikesed mahud - jalgrattaga tööl, koolis või muul otstarbel kaugematest linnaosadest kesklinna sõitmine ei ole Tartus olulise osa elanike elulaadiks saanud.</p> <p>Halb kvaliteet - linnaosadest kesklinna rajatud jalgrattateed on sageli valesti ehitatud (Võru tn, Kesk tn) ning ei võimalda sujuvat liiklemist, esineb pudelikaelu (nt Riia tn viadukt, Narva mägi, Jakobi mägi), puuduvad jalgrataste kiirteed (25 km/h).</p>
regionaalne keskus	<p>Hea kvaliteet, väikesed mahud - viimastel aastatel on ehitatud mitmetele suurematele linnast väljuvatele maanteedele kergliiklusteed, mis ühendavad Tartuga lähivaldade elamualasid; neil kergliiklusteedel on üldjuhul ka pikendus Tartu linna piires; suuremad probleemid on linnaosade kergliiklusteede ühenduses kesklinnaga.</p>

Autoga liikumise koht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
linnaosa	<p>Keskmine maht - läbilaskevõime on piisav, ummikuid tiptundidel esineb, kuid need on lühiajalised.</p> <p>Rahuldav kvaliteet - tänavate katted on vähemalt rahuldavas seisus; parkimisvõimalused on ebaühtlase paigutusega - suurte nõukogude perioodi kortermajade parkimiskohtade arv korteri kohta jääb oluliselt alla uutele normatiividele.</p> <p>Halb kättesaadavus - suureks probleemiks vanalinna asutuste jätkusuutlikkusele on lähedaste parkimisvõimaluste nappus; terav on suure külastajate arvuga asutuste (nt teater) parkimisprobleem - asutuste ümbruse tänavad muudetakse külastajate poolt parklaks, langeb liiklustravalisus, eriti jalgratturite jaoks.</p> <p>Halb kvaliteet parkimises - kesklinnas on palju linnamiljösse sobimatuid avaparklaid (avaturu ees, Riia 2, Zeppelini parkla, Vene tn algus, Vanemuise ülemine parkla, Raatuse tn algus).</p>
keskus naaberlinnaosade	<p>Väike maht - naaberlinnaosadest kesklinna autoga sõitmine ei ole mõistlik ning need linlased eelistavad jalgsi-, jalgrattaga ja ühistranspordiga liikumist.</p>
ülelinnaline keskus	<p>Suur maht - Turu-Riia ristmik on linna suurima liikluskoormusega ristmik, kesklinna läbivad suure liikluskoormusega põhitänavad; kesklinnas asub Tartu neljast autosillast kolm.</p>

regionaalne keskus	Suur maht - kesklinna läbivad linnadevahelised autoliikluse marsruudid
---------------------------	--

Ühistranspordisõlm

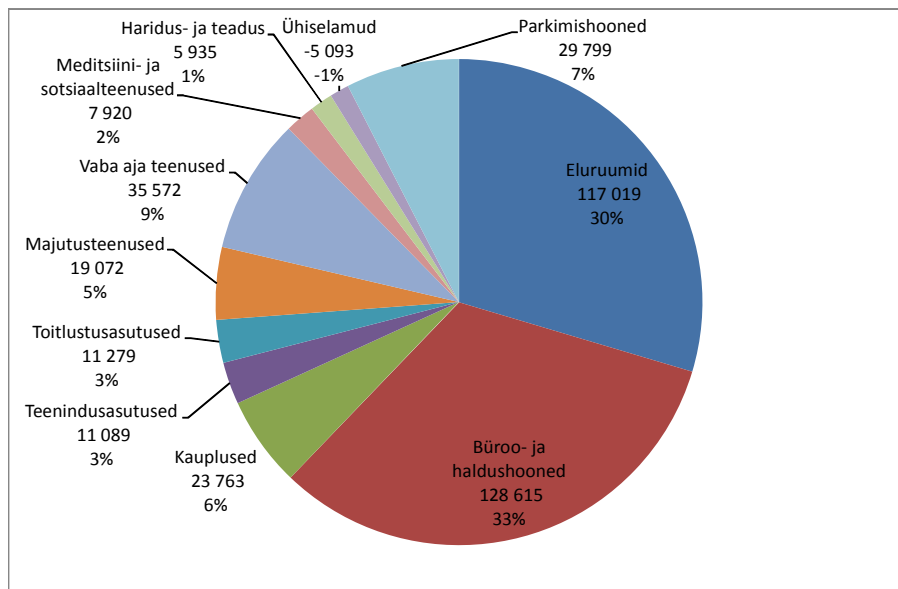
Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
linnaosa	Halb kättesaadavus - puudub ühtne asukoht, kust teistesse linnaosadesse bussid väljuksid; samas suunas liikuvate busside peatused südalinnas asuvad erinevates asukohtades.
ülelinnaline keskus	Suur maht, halb kättesaadavus - kesklinna läbib valdav osa Tartu linnaliinide bussidest, puudub ühtne asukoht, kust teistesse linnaosadesse bussid väljuksid; samas suunas liikuvate busside peatused südalinnas asuvad erinevates asukohtades. Kesine kvaliteet - bussipeatused on ilma meelevaldas ja ülerahvastatud varjualustega.
regionaalne keskus	Suur maht, rahuldav kvaliteet - kesklinnas asub maakonnaliinide ja riigisiseste bussiliinide terminal, mis seob Tartu kesklinna suhteliselt tiheda bussiühendusega kõigi regiooni suuremate asulatega.
üleriigiline keskus	Suur maht, rahuldav kvaliteet - bussiliinide terminal on Eesti suurima bussireisijate arvuga, üldseisund parem kui Tallinna bussiterminalil; raudteejaama ja bussijaama vahel on linnaliini ühendus.
rahvusvaheline keskus	Väike maht - kesklinna läbib päevas mõni rahvusvaheline bussiliin; kesklinn on lõpppunktiks Tartu Ülenurme lennujaama teenindavale liinile (lennuühenduste arv on kasin); rahvusvaheline rongiliiklus puudub.

Stsenaariumi realiseerumise mõjud

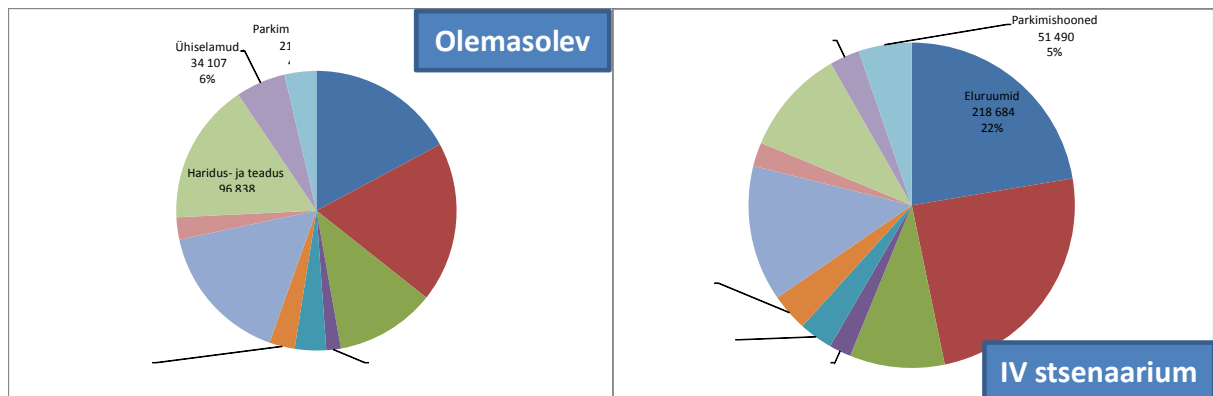
Hoonestus

Stsenaariumi alusel lisandub kesklinna planeeringualale 385 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda ning kokku oleks planeeringualal stsenaariumi realiseerumisel 978 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda. Kasuliku pinna kasv oleks 65%. Uuest hoonestusest moodustaksid, büroo- ja haldushooned 24%

(kasv 117%), eluruumid 22% (kasv 115%), vaba aja asutused 14% (kasv 37%), haridus- ja teadusasutused 11% (kasv 6%), kauplused 10% (kasv 35%) ning majutusasutused 4% (kasv 110%).



Joonis 20. Stsenaariumiga rajatav kasulik pind



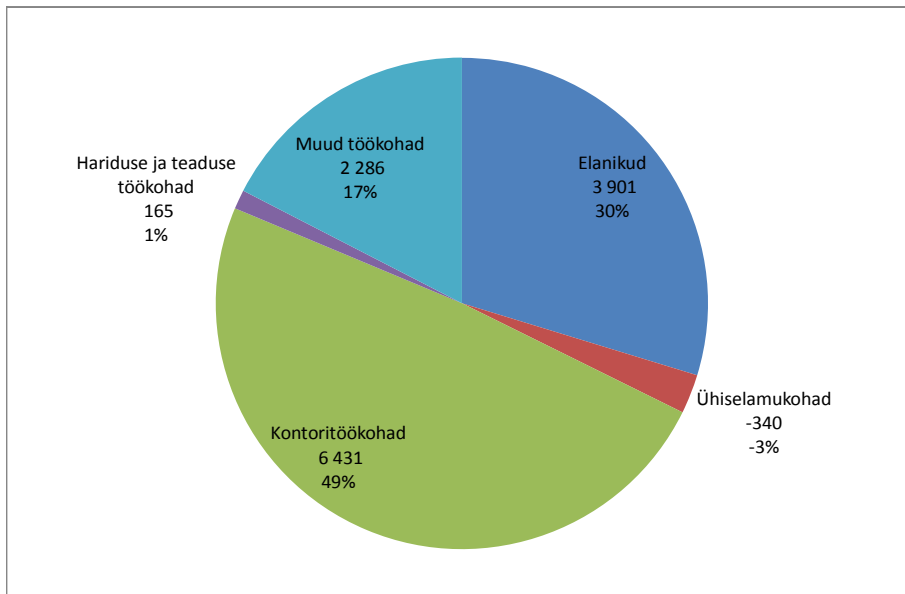
Joonis 21. Olemasolev ja stsenaariumi tulemusel välja kujuneva hoonestuse kasulik pind

Looduskeskkond

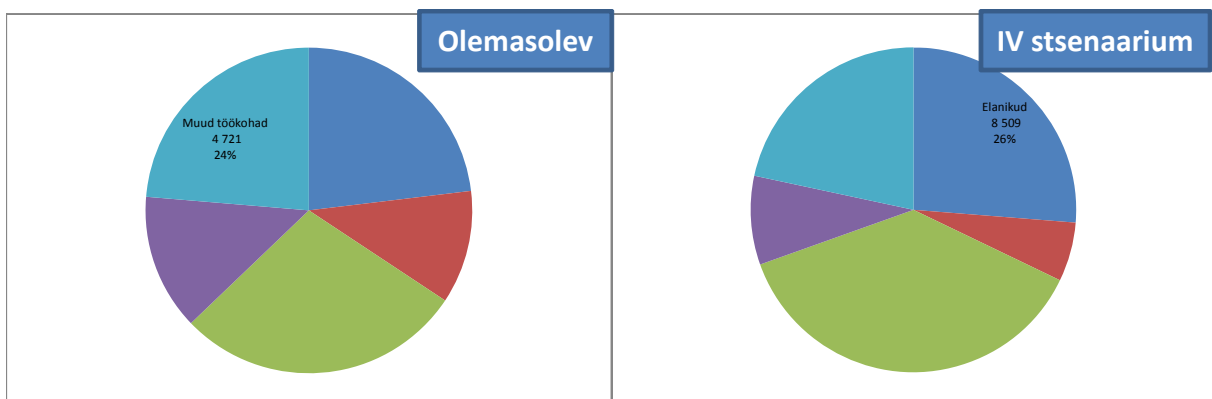
Haljasalade pindala mõnevõrra väheneb võrrelduna olemasolevaga, suureneb nende heakorrastatus, esinduslikkus ja pargilisus. Rohevõrgustik säilib olulises osas, lisandub takistusi Emajõe tuulekoridorile.

Inimaktiivsus

Stsenaariumi tulemusel lisanduks kesklinna planeeringualale 3,9 tuhat elanikku ning 8,9 tuhat töökohta. Stsenaariumite võrdluses on see elanike ja töökohtade osas 2. tulemus. Elanike arv kasvaks 85% võrra ning töökohtade arv 68%.



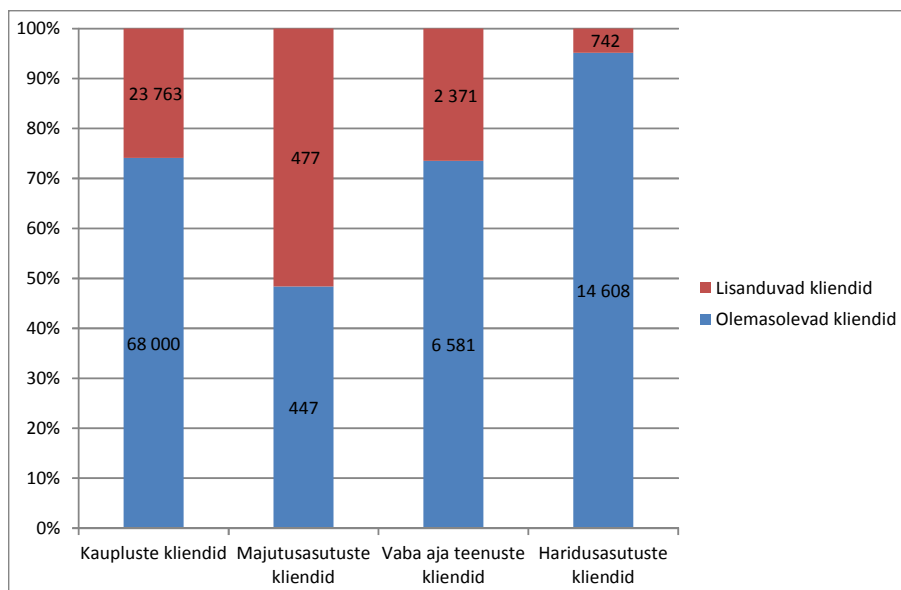
Joonis 22. Stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad



Joonis 23. Stsenaariumi tulemusel välja kujuneva kesklinna elanikud ja töökohad

Kesklinna planeeringualal toimuvatest elanike arvu ja töökohtade arvu muutustest tulenevalt muutuks ka Tartu linna elanike arv ja töökohtade arv. Kokku lisanduks Tartu linna (või linnastusse) stsenaariumi realiseerumisel 18 tuhat elanikku (kasv 18%) ja töökohti 10 tuhat (kasv 17%). Mõlemas arvestuses on see stsenaariumite võrdluses 3. tulemus.

Olulisemate kliendirühmade seas suureneks proportsionaalselt kõige enam majutusasutuste klientide arv (107%), absoluutväärtuses kaupluste klientide arv (23,8 tuhat ehk 35%).



Joonis 24. Olemasolevad ja lisanduvad kliendid põhivaldkondades

Linnaelarve

Stsenaariumi realiseerumisel lisanduks elanike ja töökohtade arvu kasvust tulenevalt linnaelarvesse perioodi 2012-2030 jooksul 81 mln eurot. Otsesed kulud rekonstrueerimist vajavatesse või stsenaariumi poolt ette nähtud kesklinna tänavatesse, väljakutesse ja haljasaladesse investeerimiseks oleks hetkehindades u 23 mln eurot ning kulud olulisematele sotsiaalse taristu objektidele 35 mln eurot. Stsenaariumi realiseerimise vahetute kulude ja tulude saldo kohalikule eelarve oleks seega +22 mln eurot perioodi 2012-2030 kohta.

Hinnanguliselt võivad linnaelarve kulud olulisemate kesklinna planeeringualast välja jäävate, kuid kesklinna liiklusolukorda oluliselt mõjutavate tänavate ja sildade rajamiseks ja rekonstrueerimiseks (Tartu idaringtee koos sildadega, Sadamaraudtee ringtee väljaehitamine kuni Turu tn, Sõpruse silla rekonstrueerimine) ulatuda kuni 35 mln euroni. Neid kulusid arvestades oleks saldo -13 mln euro ulatuses miinuses.

Liikumine ja avalikud parkimiskohad

Jalgsi ja jalgrattaga liikumise osakaal stsenaariumis kavandatud liikluslahenduste elluviimise tulemusena kasvab, autoliikluse osakaal kahaneb. Autoliikluse intensiivsus olulisematel kesklinna tänavatel kasvavast nõudlusest tulenevalt suureneks, kuid seda kompenseerivad uued linnasised ja linna ümbersõiduteed, sh sillad. Autoliikluse kiirus väheneb, suurenevad ummikud. Kesklinna töökohtade arvu suurenemisel kasvaks tugevalt nõudlus ühistranspordiühendusele kesklinna ja teiste linnaosade vahel (ja ka linnalähedaste asulate vahel).

Stsenaariumi alusel väheneks parkimiskohtade arv parkimisplatside täisehitamise arvelt 1103 koha võrra ehk 100%. Tänavatel väheneks parkimiskohtade arv liikluskorralduslike muudatuste tõttu (jalgrattarajad, ühtne tänavaruum) 131 võrra (kahanemine 14%). Parkimismajadesse ehitatakse juurde 1490 parkimiskohta. Kokku on stsenaariumi parkimiskohtade esialgne saldo 256 (kasv 9%). Parkimiskohtade kasvavat nõudlust peavad kompenseerima lisakohad kruntide piirides, soovitatavalt kvartali sisestel parkimisplatsidel.

Tabel 4. Parkimiskohad

	Olemas-olevad parkimisplatsid	Olemas-olevad parkimiskohad tänavatel	Parkimismajade parkimiskohad	Kokku avalikud parkimiskohad	Stsenaariumiga likvi-deeritavad parkimisplatside parkimiskohad	Stsenaariumiga likvi-deeritavad parkimiskohad tänavatel	Stsenaariumiga rajatavad parkimiskohad parkimismajades	Stsenaariumi parkimiskohtade saldo
Vanalinn	142	422	-	564	142	54	54	-142
Uueturu	120	126	170	416	120	20	501	361
Riiamäe	45	184	-	229	45	57	-	-102
Toometaguse		219	-	219			-	0
Sadama	286	15	500	801	286		729	443
Ülejõe	510		-	510	510		206	-304
Kokku	1 103	966	670	2 739	1 103	131	1 490	256

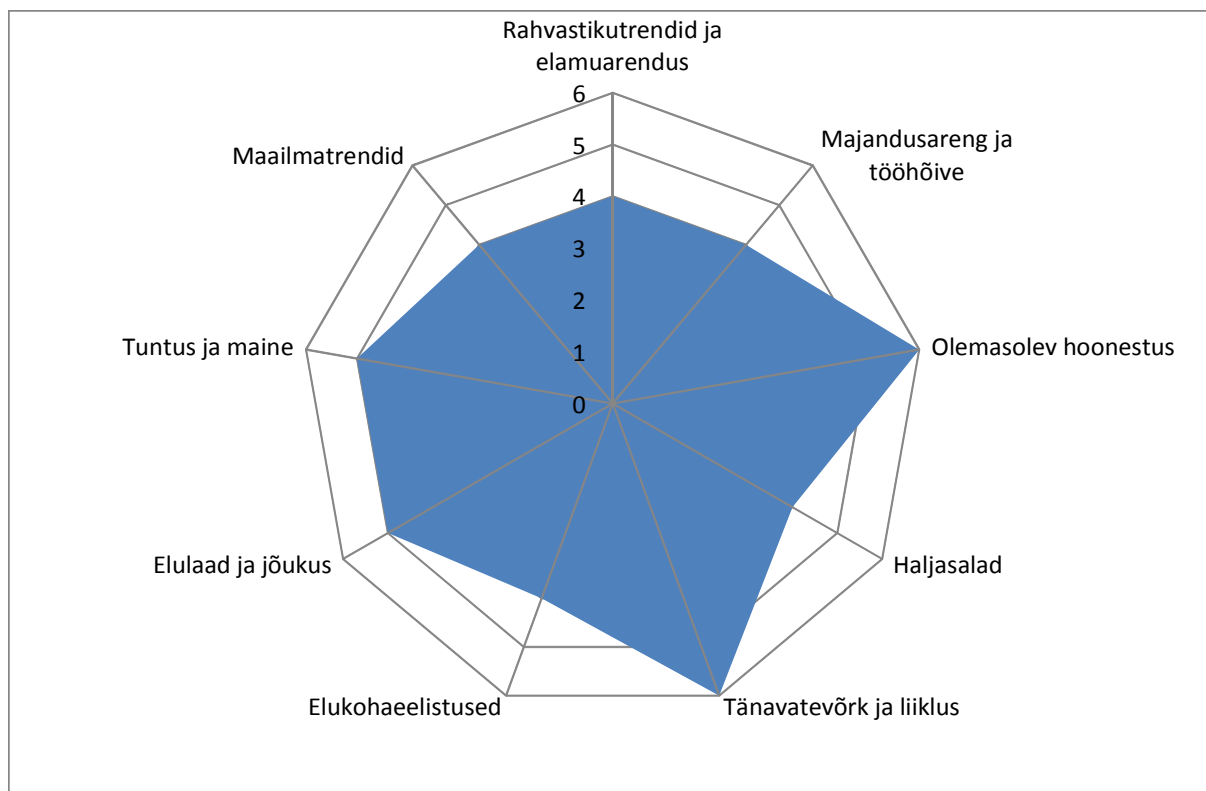
Regionaalne areng

Stsenaarium taotleb Tartu positsiooni tugevnemist Eestis ja Läänemere regioonis – Tartu kui Tallinnat tasakaalustava majanduskeskuse väljakujunemist. Tartu annab oma märkimisväärse panuse Läänemere regiooni lääne- ja idakalda kohesiooni.

Stsenaariumi teostatavus

Stsenaariumi teostatavust on hinnatud ühiselt ja võrdlevalt teiste stsenaariumitega (vt. eraldi peatükk allpool).

Kvantitatiivselt võtab stsenaariumi teostatavuse suhtelise lihtsuse võrdluses teiste stsenaariumitega kokku alljärgnev joonis – mida suurem on siniseks värvitud ala, seda rohkem jõupingutusi ja muudatusi stsenaariumi elluviimine nõuab.



Joonis 25. IV stsenaariumi teostatavuse suhteline lihtsus erinevate suundumuste ja seisundite kontekstis (1-lihtsaim; 6-raskeim)

Kavandatava hoonestuse ehitamise kulud on käesoleva aja keskmisi ruutmeetri ehitushindasid arvestades hinnanguliselt 419 mln eurot, mis annab stsenaariumite võrdluses odavuselt 4. koha.

V stsenaarium - kesklinna säästev areng

Tartu kesklinna arendamisel keskendutakse linnaosa ja linnakeskuse funktsioonidele – elukoht, töökoht, ostukoht, vaba aja veetmise koht – ning neid arendatakse lähtudes kohalikest arenguvajadustest.

Stsenaariumi võtmekomponendid

- Kõik olemasolevad hooned ja rajatised säilitatakse - sh. Sadamateater, Arhimedes, Avaturg, Kalaturg, Veeteede amet, ka vana kaubamaja kompleks lahendatakse juurdeehitisena või korrastatakse hoone ja parkla.
- Olemasolevate haljasalade säilitamine ja kasutuseta maade arvelt juurde loomine (nt. Narva mnt 10, Tartu Soojuse krunt)
- Olemasolevate avaparklate säilitamine, sh Statoil ja McDonald's kvartalis, tänavatel parkimiskohtade säilitamine
- Olemasoleva tänavavõrgu ja liikluskorralduse säilitamine
- Olemasoleva linnaliini- ja peatustevõrgu säilitamine – uute ootepaviljonide paigaldamine ja elektroonilise teavitussüsteemi installeerimine
- Põhirõhk on olemasolevate haljasalade, parkide, tänavate, hoonete ja rajatiste korrastamisel, renoveerimisel ja rekonstrueerimisel, samuti püsiva hoolduse tagamisel
- Tühjade kruntide hoonestamine toimub valdavalt eluhoonetena, aga ka vastavalt omanike eelnevale kavatsustele nt Riia 2 ka kaubanduskeskusena; SPA hotell Paju tänavasse, aga Annelinna miljööga haakuvalt 5-korruselisena.
- Uute hoonete ehitamisel on maksimumkõrguseks 6 korrust.

Areng kesklinna asumites

Vanalinnas rekonstrueeritakse olemasolevad varemud (Baeri 4, Kroonuaia 31, Lossi 30/32) ning taashoonestatakse olulisemad (kuid mitte kõik) tühimikud tänavafontides (Vallikraavi 5a, Jakobi 34-38) domineeriva eluhoone funktsiooniga kuni 4 korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele. Eluhoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele suunatud teenuste osutajatele. Rüütli tänava äärne nn Karu plats (Küütri 5) hoonestatakse mitmefunktsioonilise (sh eluruumid) hoonega, mille alumistel korrustel on keskmise suurusega toidu- ja esmatarbekaupade kauplus. Tartu Ülikooli kasutuses olevad aadlihooned Laial tänaval (Lai 34 ja 36) muudetakse suurte korteritega eluhooneteks. Muud Vanalinnas paiknevad ülikooli õppe- ja teadustöökä sobimatud hooned (Lai 37, Jakobi 5, Lossi 38) muudetakse vaba aja funktsiooni

täitvateks hooneteks (nt. teater, muuseumid, kunstisaalid). Linnaraamatukogu juurdeehitisest loobutakse ning sellega säilib ka Vabaduse pst 6 parkla. Pirogovi platsi äärne krunt (Ülikooli 14) ehitatakse üles maksimaalselt 4-korruselise majutusasutuse hoonena.

Uueturu asumis on olulisemaks arenduseks vana kaubamaja hoone krundi hoonestamine kvartaalselt eri funktsioonides hoonetega – kaupliused, elamud, vaba aja asutused. Krundi keskele jääb suurem avaparkla. Uueturu haljasalad (Vanemuise 1 ja 4) üldiselt säilitatakse praegusel kujul – uuendatakse haljastust ja valgusteid.

Riiamäel hoonestatakse Riia-Pepleri nurgakrunt (Pepleri 34) uue eluhoonega, mille esimesel korrusel on kauplus või teenindusasutus. Uusi eluruume ehitatakse ka Võru ja Tähe tänava nurgale (Tähe 1, Võru 2-6 detailplaneering). Ülikooli ja Kitsa tänava nurga krundile (Ülikooli 2b) rajatakse büroohoone, mille alumisel korrusel on elanikele suunatud teenuseid pakkuvad asutused ja/või kauplus. Muus osas säilitatakse Vanemuise ja Kitsa tänava ala praegusel kujul, sh ülemine Vanemuise parkla.

Toometagusel ehitatakse 3-korruseline eluhoone Liivi tänava tühjale krundile (Liivi 7). Tartu Kunstimuuseumi hoone rekonstrueeritakse eluhoonena. Vastavalt olemasolevatele kavatsustele rajatakse lasteaed Pepleri 1a krundile. Onkoloogia kliiniku (Vallikraavi 10) hoonetes asub tegutsema majutusasutus.

Sadama asumis säilitatakse olemasolev tänavatevõrk ja hoonestus. Avaturg säilitatakse praegusel kujul, selle müügilette, kaubaputkasid ning piirdeaeda korrastatakse ja uuendatakse jooksva remondi käigus. Arhimedese kõrval asuvale tühjale krundile (Väike-Turu 12) rajatakse päevakeskus, Ahhaa keskuse tagusele krundile (Väike-Turu 7) 4-korruseline büroohoone ning Tartu Sadama hoonet (Soola 5) laiendatakse valdavalt eluhoonefunktsioonis. Asumi piirides rajatakse kergliiklusrada Emajõe kaldale olemasolevast kaldapealsest, mis ulatub Sadamateatrini (selle piire ja katend uuendatakse sarnaselt Kaarsilla ja Võidu silla paremkaldale) kuni Sõpruse sillani. Praeguste Tartu Soojuse ja Eesti Energia alajaama kruntidele rajatakse haljasala. Statoli-McDonalds'i krunt säilitatakse praegusel kujul koos avaparklaga.

Ülejõel arendatakse välja Fortuuna kvartal arvestades kehtivat detailplaneeringut valdavalt elamispiirkonnana. Narva mnt ja Põik tänava vahelisel alal hoonestatakse Raatuse tänava äärne 5 korruseliste büroohonetega. Kvartalis siseselt ning Põik tänava poolsele küljele avanevana rajatakse haljastatud avaparkla. Ülejõe ja Holmi haljasalad säilitatakse praegusel kujul. Lisaks haljastatakse Narva mnt ja Vene tänava nurgal asuv tühi krunt (Narva mnt 10) ning korrastatakse Oeconomicumi krunt. Paju tänava SPA-hotell rajatakse 6-korruselisena. Anne kanali otsa (Paju 2b) rajatakse söögikohaga 3-korruseline eluhoone.

Stsenaariumi analüüs

Oluliste funktsioonide täidetuse

Elukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>linnaosa</i>	Hea kvaliteet - kohalike elanike suur rahulolu elukeskkonnaga, parimad teenused, probleemid eluruumide kvaliteedis (palju tüüpkorterid). Tagasihoidlik maht - elanike arv vanalinnas ja uutes asumites on väike; kesine eluruumide mitmekesisus - valdavalt 1-2 toalised
<i>keskus naaberlinnaosadele</i>	Hea kättesaadavus - kesklinn pakub elukohalähedasi teenuseid (sh ostuvõimalusi) ka naaberlinnaosade elanikele.
<i>ülelinnaline keskus</i>	Keskmine kvaliteet - kesklinn ei ole linlaste jaoks soosituim elukoht, eelistatakse eramajade asumeid; uusi elamuarendusi on kesklinnas viimasel kümnendil ellu viidud napilt, suurimal neist, Tigutornil on jätkuvalt osad eluruumid välja müümata.

Töökoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>linnaosa</i>	Hea kvaliteet ja arvestatav maht - võimaldab olulisele osale kesklinna elanikest tervislikku elulaadi, kodulähedast töölkäimist jalgsi.
<i>keskus naaberlinnaosadele</i>	Hea kvaliteet - võimaldab naaberlinnaosade elanikele tervislikku elulaadi, kodulähedast töölkäimist jalgsi või jalgrattaga.
<i>ülelinnaline keskus</i>	Hea kvaliteet - valgekrae suhteliselt hästi tasustatud töökohad, parim töökeskkond linnaruumis, kuid tugevneb teiste linnaosade konkurents (suuremad krundid, paremad parkimisvõimalused, odavam maa hind) ning oht kontoritöökohtade väljaminekuks kesklinnast, sh riigiasutuste osas. Suur töökohtade mitmekesisus - suurim ametite valik linnas.

Ostukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>linnaosa</i>	<p>Suur maht - kesklinnas asuvad kauplused kasutavad 12% kogu kesklinna hoonestusest, 2 suurema kaubanduskeskuse külastajate arv kuus on u. 300 tuhat mõlemal.</p> <p>Piiratud mitmekesisus - kaubanduses domineerivad suured kaubanduskeskused, spetsialiseeritud väikekaupluste arv on oluliselt langenud, puudub korralik kaubatänav vanalinnas.</p> <p>Ebaühtlane paigutus - suured kaubanduskeskused on koondunud Turu-Riia ristmiku lähedale; korralikud toidupoed puuduvad vanalinnas, Riiamäel, Toometagusel.</p>
<i>keskus naaberlinnaosadele</i>	<p>Suur maht ja hea kvaliteet - kesklinna kauplused, eelkõige kaubanduskeskused on piirkonnapoeks ka naaberlinnaosade elanikele.</p>
<i>ülelinnaline keskus</i>	<p>Hea kvaliteet ja suur maht - kesklinnas asub 2 kolmest suurimast Tartu kaubanduskeskusest.</p> <p>Hea kättesaadavus - parim kättesaadavus ühistranspordiga, kaubanduskeskustel on oma parkimismajad.</p> <p>Väike mitmekesisus - kesklinn ei suuda pakkuda midagi oluliselt erinevat linnaääre kaubanduskeskustest.</p>

Vaba aja veetmise koht

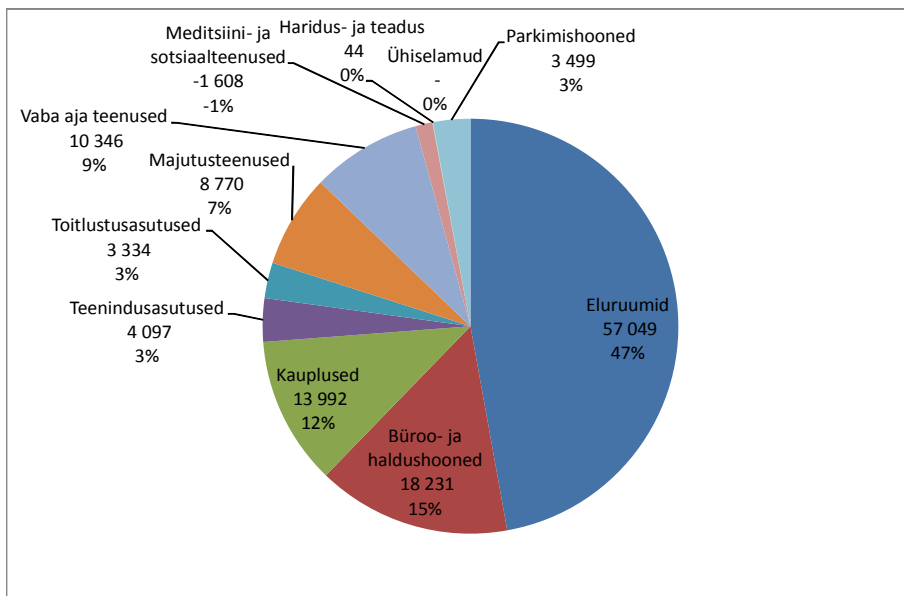
Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>linnaosa</i>	<p>Suur maht - erinevate kultuuri ja vaba aja asutuste hooned moodustavad 15% kogu kesklinna hoonestusest, vabaõhuüritustel võib olla kuni 10 tuhat osalejat-pealtvaatajat.</p> <p>Ebaühtlane kvaliteet - osadel tegijatel puuduvad sobivad tegevusruumid; mitmed potentsiaalsed vabaõhuürituste alad on välja arendamata (Kaluri promenaad; Emajõe kaldaalad - jõeväljak, Toomemägi, Lille mägi, Kalevi-Lille park).</p>
<i>ülelinnaline keskus</i>	<p>Parim kvaliteet ja mitmekesisus ning suured mahud - kesklinna ja selle lähiümbrusesse on koondunud enamus linna kultuuri ja vaba aja asutusi ning nende külastusi, siin toimub enamus ülelinnalistest üritustest; samas ei suuda Tiigi Seltsimaja pakkuda öhtusel ajal rahvakultuuriseltidele</p>

	piisavalt ruume.
--	------------------

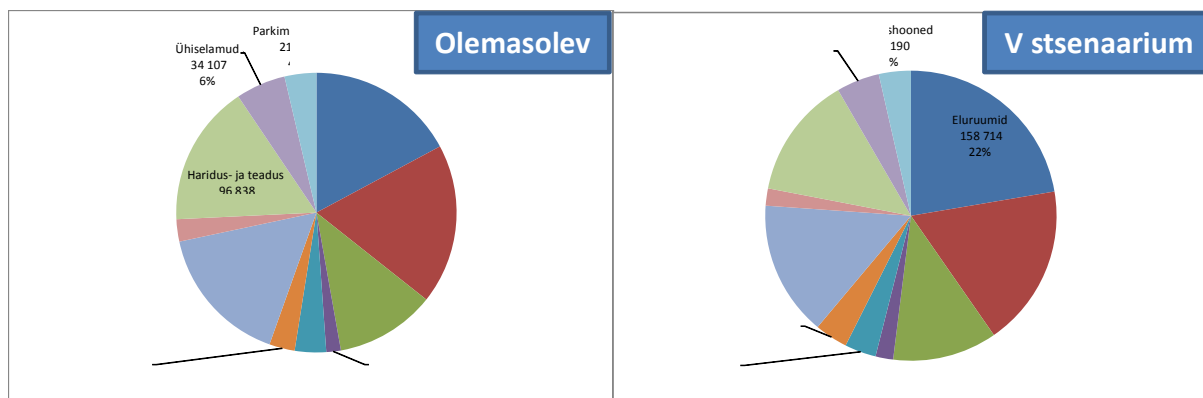
Stsenaariumi realiseerumise mõjud

Hoonestus

Stsenaariumi alusel lisandub kesklinna planeeringualale 118 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda ning kokku oleks planeeringualal stsenaariumi realiseerumisel 711 tuhat ruutmeetrit kasulikku pinda. Kasuliku pinna kasv oleks 20%. Uuest hoonestusest moodustaksid eluruumid 22% (kasv 56%), büroo- ja haldushooned 18% (kasv 17%), vaba aja asutused 15% (kasv 11%), haridus- ja teadusasutused 14% (kasv 0%), kauplused 12% (kasv 20%) ning majutusasutused 4% (kasv 50%).



Joonis 26. Stsenaariumiga rajatav kasulik pind



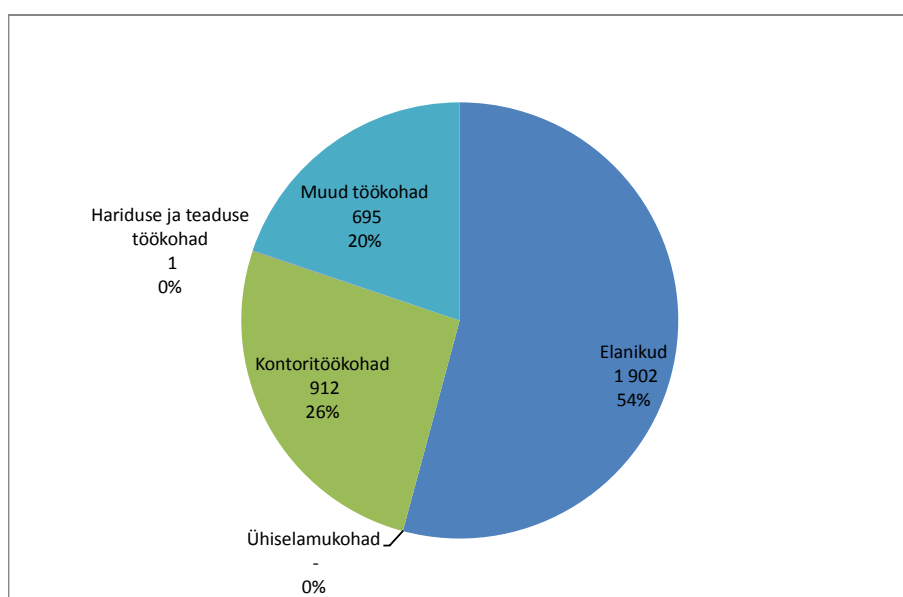
Joonis 27. Olemasolev ja stsenaariumi tulemusel välja kujuneva hoonestuse kasulik pind

Looduskeskkond

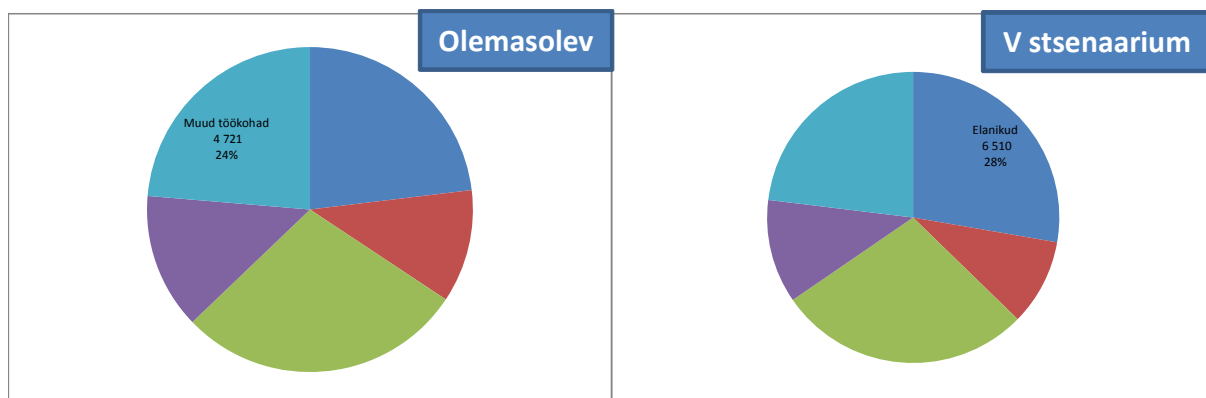
Haljasalade pindala suureneb võrrelduna olemasolevaga, suureneb ka nende heakorrastatus. Rohevõrgustik säilib täielikult ja isegi täieneb, Emajõe tuulekoridorile kahju ei teki.

Inimaktiivsus

Stsenaariumi tulemusel lisanduks kesklinna planeeringualale 1,9 tuhat elanikku ning 1,6 tuhat töökohta. Stsenaariumite võrdluses on see elanike osas 5. tulemus ja töökohtade osas madalaim tulemus. Elanike arv kasvaks 41% võrra ning töökohtade arv 12%.



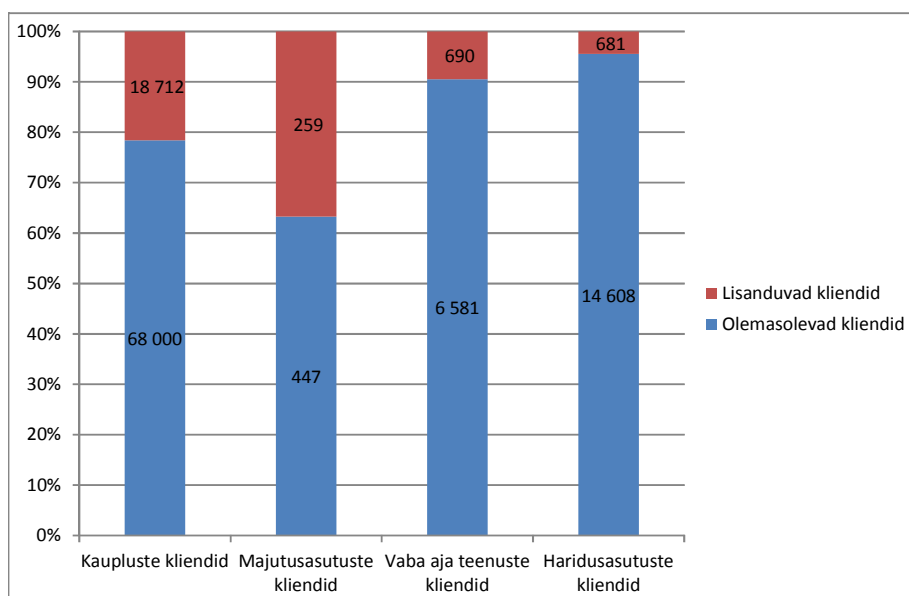
Joonis 28. Stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad



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

Kesklinna planeeringualal toimuvatest elanike arvu ja töökohtade arvu muutustest tulenevalt muutuks ka Tartu linna elanike arv ja töökohtade arv. Kokku lisanduks Tartu linna (või linnastusse) stsenaariumi realiseerumisel 4,5 tuhat elanikku (kasv 5%) ja töökohti 2,2 tuhat (kasv 4%). Mõlemas arvestuses on see stsenaariumite võrdluses madalaim tulemus.

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



Joonis 30. Olemaolevad ja lisanduvad kliendid põhivaldkondades

Linnaeelarve

Stsenaariumi realiseerumisel lisanduks elanike ja töökohtade arvu kasvust tulenevalt linnaeelarvesse perioodi 2012-2030 jooksul 20 mln eurot. Otsesed kulud rekonstrueerimist vajavatesse või stsenaariumi poolt ette nähtud kesklinna tänavatesse, väljakutesse ja haljasaladesse investeerimiseks oleks hetkehindades u 5 mln eurot ning kulud olulisematele sotsiaalse taristu objektidele 2 mln eurot. Stsenaariumi realiseerimise vahetute kulude ja tulude saldo kohalikule eelarve oleks seega +13 mln eurot perioodi 2012-2030 kohta. Hinnanguliselt võivad linnaeelarve kulud olulisemate kesklinna planeeringualast välja jäävate, kuid kesklinna liiklusolukorda oluliselt mõjutavate tänavate ja sildade rajamiseks ja rekonstrueerimiseks (Tartu idaringtee koos sildadega, Sadamaraudtee ringtee väljaehitamine kuni Turu tn, Sõpruse silla rekonstrueerimine) ulatuda kuni 35 mln euroni. Neid kulusid arvestades oleks saldo 21 mln euro ulatuses miinuses.

Liikumine ja avalikud parkimiskohad

Jalgsi ja eelkõige jalgrattaga liikumise osakaal peaks kesklinnas ja Tartus tervikuna stsenaariumi realiseerimisel veelgi kasvama, eeskätt autoliikluse arvelt. Elanike ja töökohtade arvu suurenemisel kasvaks ka nõudlus ühistranspordiühendusele kesklinna ja teiste linnaosade vahel (ja ka linnalähedaste asulate vahel).

Autoliikluse intensiivsus olulisematel kesklinna tänavatel kasvavast nõudlusest tulenevalt suureneks, kuid seda kompenseerivad uued linnasisesed ja linna ümbersõiduteed, sh sillad.

Autoliikluse kiirus peaks kahanema tulenevalt jalakäijatele ja jalgratturitele eelisõiguste andmisega ning vastavate muudatustega tänavaruumis – kitsamad tänavad, ühtne tänavaruum vanalinnas, rohkem ülekäiguradasid.

Stsenaariumi alusel väheneks parkimiskohtade arv parkimisplatside täisehitamise arvelt 418 kohavõrra ehk 38%. Parkimismajadesse ehitatakse juurde 175 parkimiskohta. Kokku on stsenaariumi parkimiskohtade esialgne saldo -243 (kahanemine 9%). Parkimiskohtade arvu vähenemist ja kasvavat nõudlust peavad kompenseerima lisakohad kruntide piirides, soovitatavalt kvartali sisestel parkimisplatsidel.

Tabel 5. Parkimiskohad

	Olemas-olevad parkimisplatsid	Olemas-olevad parkimiskohad tänavatel	Parkimismajade parkimiskohad	Kokku avalikud parkimiskohad	Stsenaariumiga likvideeritavad parkimisplatside parkimiskohad	Stsenaariumiga likvideeritavad parkimiskohad tänavatel	Stsenaariumiga rajatavad parkimiskohad parkimismajades	Stsenaariumi parkimiskohtade saldo
Vanalinn	142	422	-	564			-	0

Uueturu	120	126	170	416	120		175	55
Riiamäe	45	184		229			-	0
Toometaguse		219	-	219			-	0
Sadama	286	15	500	801	98		-	-98
Ülejõe	510		-	510	200		-	-200
Kokku	1 103	966	670	2 739	418	-	175	-243

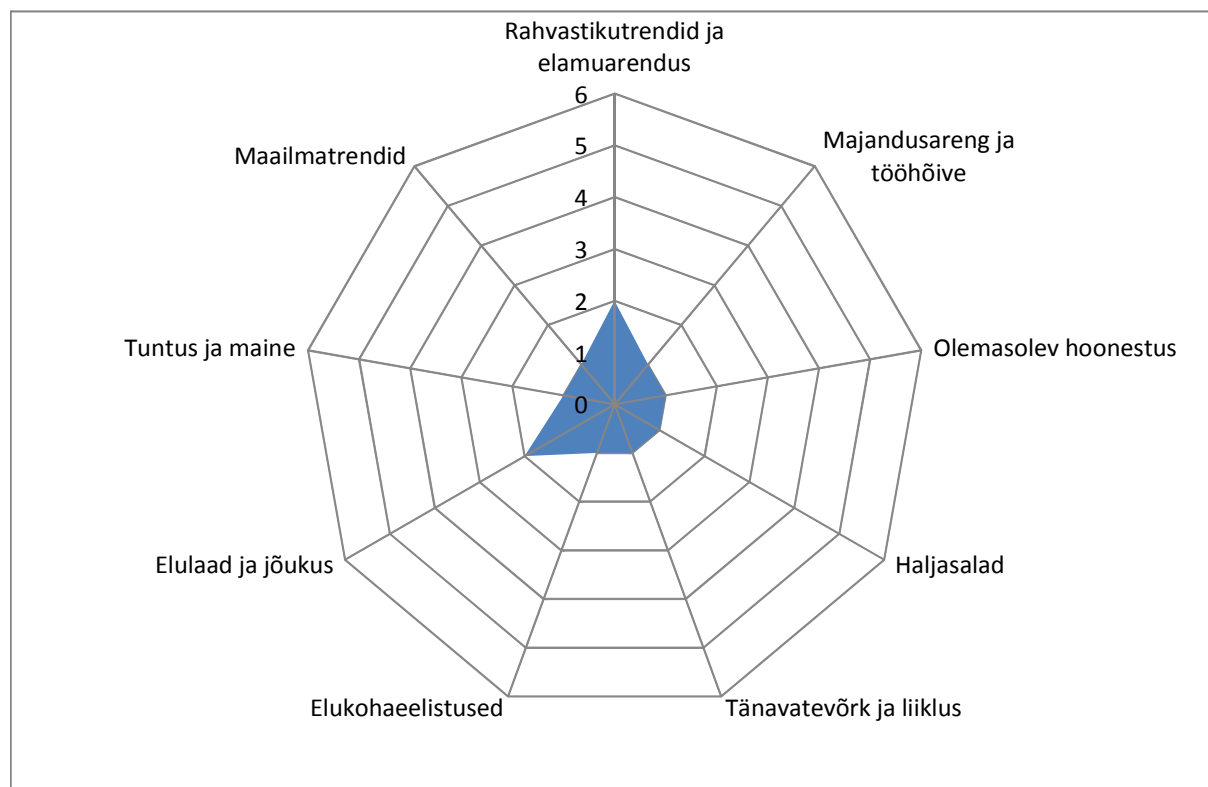
Regionaalne areng

Stsenaariumi mõju regionaalsele arengule on väike, st säilib Tartu domineerimine Lõuna-Eestis (kuid vähe koostööd ja kontakte) ning Tallinna ülivõimas domineerimine Eestis. Tartu ei panusta olulisel määral Läänemere regiooni lääne- ja idakalda kohesiooni.

Stsenaariumi teostatavus

Stsenaariumi teostatavust on hinnatud ühiselt ja võrdlevalt teiste stsenaariumitega (vt. eraldi peatükk allpool).

Kvantitatiivselt võtab stsenaariumi teostatavuse suhtelise lihtsuse võrdluses teiste stsenaariumitega kokku alljärgnev joonis – mida suurem on siniseks värvitud ala, seda rohkem jõupingutusi ja muudatusi stsenaariumi elluviimine nõuab.



Joonis 31. V stsenaariumi teostatavuse suhteline lihtsus erinevate suundumuste ja seisundite kontekstis (1-lihtsaim; 6-raskeim)

Kavandatava hoonestuse ehitamise kulud on käesoleva aja keskmisi ruutmeetri ehitushindasid arvestades hinnanguliselt 123 mln eurot, mis annab stsenaariumite võrdluses odavuselt 1. koha.

VI stsenaarium - kesklinna võimestatud areng

Arendatakse kõiki peamisi linnaelu funktsioone, selliselt et need vastaksid kõrgeimate hierarhiatasandite nõuetele – linnakeskuse või regionaalse ja rahvusvahelise keskusena toimimiseks

Stsenaariumi võtmekomponendid

- Kasuliku pinna maksimeerimine, II maailmasõja käigus hävinud hoonestuse taastamine kaasaegsetes mahtudes
- Segafunktsioonidega arendused - büroo-, kaubanduse ja teeninduse ja elufunktsioonide ühendamine hoonete ja kvartalite kaupa.
- Tänavatevõrgu säilitamine ja autoliikluse eelisarendamine – maksimaalne läbilaskevõime
- Suurte avaparklate likvideerimine ja asendamine suletud parklatega hoonete all või eraldi parkimismajadega (Kaubahoovi platsi alla, Vene tänava alguse arenduste alla, Toomemäe alla)

Areng kesklinna asumites

Vanalinnas rekonstrueeritakse olemasolevad varemed (Baeri 4, Kroonuaia 31, Lossi 30/32) ning taashoonestatakse kõik tühimikud tänavafrootides (Vallikraavi 5a, Vallikraavi 4a parkla, Jakobi 34-38, Lossi 22, Lai 39 ja Lai 41, Rüütli 23 Magistri tänaval) kuni 5 korruseliste hoonetega, vastavalt naaberhoonete mahtudele. Hoonete alumisel korrusel nähakse ette kaubanduspinnad või ruumid elanikele suunatud teenuste osutajatele. 4-korruseliste eluhoonetega, mille alumistel korrustel asuvad kauplused hoonestatakse ka Toomemäe Jakobi tänava äärne nõlv. Kujundatakse välja vanalinna äritänavad, milleks osa olemasolevate hoonete esimesel korrusel asuvad ja muuks otstarbeks kasutatavad ruumid muudetakse kauplusteks - Rüütli tänaval, Kүүtri tänaval, Lossi tänaval, Ülikooli tänaval, Vallikraavi tänaval, Munga tänaval. Rüütli tänava äärne nn Karu plats (Kүүtri 5) hoonestatakse mitmefunktsioonilise hoonega, mille alumistel korrustel on keskmise suurusega toidu- ja esmatarbekaupade kauplus. Samuti hoonestatakse krundi naabruses asuv parkla 4 korruselise büroo- ja eluhoonega, mille järel moodustub terviklik kvartal, mille sisehoov on kasutusel parklana. Tartu Ülikooli kasutuses olevad aadlihooned Laial tänaval (Lai 34 ja 36) muudetakse suurte korteritega eluhooneteks. Muud Vanalinnas paiknevad ülikooli õppe- ja teadustööks sobimatud hooned (Lai 37, Jakobi 5, Lossi 38) muudetakse vaba aja funktsiooni täitvateks hooneteks (nt. teater, muuseumid, kunstisaalid). Vabaduse pst 6 parkla asemele ehitatakse vaba aja funktsiooniga hoone, mis ei ole aga linnaraamatukogu (võimalik näiteks Tartu Kunstimuuseumi kolimine ühte kompleksi). Pirogovi platsi äärne krunt (Ülikooli 14) ehitatakse üles majutusasutuse hoonena. Toomemägi rekonstrueeritakse tervikuna – uuendatakse kõnniteed ja trepid, muuhulgas rajatakse

esindustrepistik Pirogovi platsilt Tähetornini, haljastus muudetakse kvaliteetsemaks ja mitmekesisemaks. Pirogovi platsi alla rajatakse parkimismaja.

Uueturu asumis on arendatakse vana kaubamaja krunt välja multifunktsionaalse kaubanduse ja vaba aja keskuse ning büroohonena. Keskuse osaks on suur parkimismaja ja eluruume. Multifunktsionaalsete 5-korruseliste hoonetega, mille alumisel korrusel on kauplused ja teenindusasutused, hoonestatakse ka Vanemuise esine haljasala (Vanemuise 4), ning kaubahoovi haljasala (Vanemuise 1). Mõlema arenduse koosseisu kuulub ka parkimiskorrus. Kalevi ja Soola tänava nurgale (Soola 2) ehitatakse olemasolevat hoonestust täiendav multifunktsionaalne büroo- ja eluhoone.

Riiamäel hoonestatakse Riia-Pepleri nurgakrunt (Pepleri 34) uue eluhoonega, mille esimesel korrusel on kauplus või teenindusasutus. Uusi eluruume ehitatakse ka Võru ja Tähe tänava nurgale (Tähe 1, Võru 2-6 detailplaneering). Ülikooli ja Kitsa tänava nurga krundile (Ülikooli 2b) rajatakse büroohoone, mille alumisel korrusel on elanikele suunatud teenuseid pakkuvad asutused ja/või kauplus. Vanemuise ja Kitsa tänava ala arendatakse büroode asukohana. Nn ülemise Vanemuise parkla asukohas (Vanemuise 15) luuakse võimalused Riigikohtu hoone rajamiseks. 5-6 korruselised büroohooned kavandatakse ka Kitsas 6 krundile. Kino Ekraan asemele rajatakse KVÜÕA ühiselamu. Riia tänava Lille mäe poolne külg hoonestatakse 4-korruseliste elu- ja büroohonetega, mille esimesel korrusel asuvad kauplused. Lille tänavale Lille maja kõrvale (Kalevi 1 krundi osa) ehitatakse 6-korruseline eluhoone. Vanemuise park rekonstrueeritakse.

Toometagusel tihendatakse paari 4-korruselise eluhoonega Näituse ja Liivi tänava vahelist ala. Tartu Kunstimuuseumi hoone rekonstrueeritakse eluhoonena. Vastavalt olemasolevatele kavatsustele rajatakse lasteaed Pepleri 1a krundile. Onkoloogia kliiniku (Vallikraavi 10) hoonetes asub tegutsema majutusasutus. Liivi 1 hoone rekonstrueeritakse büroohonena.

Sadama asumis rajatakse esinduslik Emajõe promenaad Võidu sillast Sõpruse sillani. Praegusi Tartu Soojuse ja Eesti Energia alajaama krunte kasutatakse multifunktsionaalse kuni 8-korruselise hoonestuga kompleksi rajamiseks, mille osaks on suurem hotell. Ahhaa keskuse tagune ala Emajõe ja Kaluri tänava vahel kuni Zeppelinini arendatakse tervikliku multifunktsionaalse kuni 6-korruselise hoonestusena, kus suurim osakaal on eluruumidel ning mis avaneb Emajõe promenaadile ning Kaluri promenaadile. Kaluri promenaadi äärsete hoonete alumistel korrustel on avaliku kasutusega teenused ja kauplused. Zeppelini keskus ehitatakse ümber selliselt, et fassaadid avaneksid ka Emajõe ning Tartu Soojuse krundi uusarendustele. Asumi vanemad hooned ja rajatised (Arhimedes, Sadamateater, Veeteede amet, Kalaturg, Tartu sadam, Avaturg) likvideeritakse ning asendatakse tervikliku 6-8 korruselise multifunktsionaalse hoonestuga, mis avanevad Emajõe kaldapromenaadile ning Turu silla otsa rajatavale väljakule. Bussijaama juurdeehitisena rajatakse kuni 9 korruseline büroo- ja kauplusehoone. Turu silla pikendusele rajatakse esinduslik väljak. Statoli-McDonalds'i krunt hoonestatakse perimetraalse kvartalina 7-korruseliste büroohonete kompleksina, mille alumistel korrustel on söögikohad ning kauplused ja teenindusasutused. Aura keskust laiendatakse krundi piires Turu tänava spordihooneni. Väike-Turu tänav praeguses asukohas likvideeritakse (va. Sadama-Soola lõik). Asumi arendustele tagatakse juurdepääs Turu tänava ja Emajõe vahelisel suunal kulgevate mõlemasuunaliste põiktänavatega. Zeppelini arenduse ning Tartu Soojuse arenduse vahele rajatakse uus juurdepääsutee.

Ülejõel arendatakse lõpuni Ujula Konsumi krunt (Ujula 2a), lisades arendusele kaubandus ja büroopindu ning eluruume millega taastatakse Vene tänava äärne hoonefront. Avaparkla

asendatakse hoonealuse parkimismajaga. Narva mnt ja Vene tänava nurgale lubatakse ehitada 10-korruseline büroo- ja eluhoone, kus on ka tänavale avanevaid kaubandus- ja teeninduspindasid. Oeconomicumi krunt arendatakse lõpuni välja perimetraalseks kvartaliks (sh Narva mnt äärne hoonefront), kus lisaks haridusfunktsioonile ehitatakse ruume ka büroode, kaupluste ja teenindusasutuste tarvis. Ülejõe park hoonestatakse tervikliku hoonestuskava alusel 6-korruseliste hoonetega. Holmi haljasala hoonestatakse poolperimetraalselt – Raatuse tänava ning Narva maantee äärne kuni Võidu sillani – 6-8 korruseliste hoonetega. Hoonete esimestel korrustel on kauplused ja elanikele suunatud teenused, ülemistel korrustel Raatuse tänava ääres eluruumid, Narva mnt ääres bürood ja teenuseid pakkuvad asutused (sh nt perearstikeskus). Altlantise asemele ehitatakse 15-korruseline büroo- ja majutushoone. Narva mnt, Raatuse ja Põik tänava kvartal ehitatakse välja 6 korruseliste büroohonete kujul, mille Raatuse tänava poolsel küljel nähakse esimesel korrusel ette ka kaubanduse ja toitlustuse funktsiooniga pindasid. Siia koondatakse Riigi regionaalhaldusasutusi. Raatuse ja Pika tänava nurka (Raatuse 22) täiendatakse ühiselamu korpusega. Kivi tänavale rajatakse parkimisplatside asemele (Kivi 27, 35) 5-korruselisi eluhooneid. Seoses Pika tänava läbimurde rajamisega Narva maanteele Narva mnt 89 ühiselamu lammutatakse. Fortuuna kvartal arendatakse välja kuni 6-korruseliste hoonetega erinevaid funktsioone (bürood, kauplused, teenindusasutused) kombineeriva elamispiirkonnana (eluruumide osakaal madalam kui I ja II stsenaariumi korral - 50%). Kvartalisel rajatakse ka lasteaed-alkool. Fortuuna tänava alguse ja Emajõe vaheline parkimisplats hoonestatakse 9 korruselise multifunktsionaalse hoonega. Anne kanali otsakrundile (Paju 1a) rajatakse 6 korruseline büroo- ja eluhoone, mille alumisel korrusel on toitlustus. Paju tänava SPA-hotell rajatakse 13 korruselisena.

Stsenaariumi analüüs

Oluliste funktsioonide täidetuse

Elukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>regionaalne keskus</i>	Nõrk kvaliteet - Tartu kesklinn ei paku Lõuna-Eestist Tartusse elama asujatele sobivat ja soovitud elukohta (valikud eelistusteks on soodsad eluruumid nõukogude kortermajades või siis puitrajoonides kesklinna lähedal, või siis eramajad linnas või naabervaldades).
<i>üleriigiline keskus</i>	Kesine kvaliteet - Tartu kesklinnas ei ole suudetud luua uut kvaliteetset ja üle Eesti tunnustatud terviklikku elukeskkonda, mille osaks on ka eluruumid (vrd. Rotermanni kvartal)
<i>rahvusvaheline keskus</i>	Rahvusvaheliselt elukohana tundmatu - minimaalselt rahvusvahelisi inimesi.

Ettevõtete kontorite asukoht

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>ülelinnaline keskus</i>	Hea kvaliteet - valgekrae suhteliselt hästi tasustatud töökohad, parim töökeskkond linnaruumis, kuid tugevneb teiste linnaosade konkurents (suuremad krundid, paremad parkimisvõimalused, odavam maa hind) ning oht kontoritöökohtade väljaminekuks kesklinnast, sh riigiasutuste osas. Suur töökohtade mitmekesisus - suurim ametite valik linnas.
<i>regionaalne keskus</i>	Hea kvaliteet - valgekrae suhteliselt hästi tasustatud töökohad, parim töökeskkond linnaruumis. Suur töökohtade mitmekesisus - suurim ametite valik linnas.
<i>üleriigiline keskus</i>	Rahuldav kvaliteet - töökohtade valik ja tasustatavus jääb oluliselt alla Tallinnas pakutavale. Väikesed mahud - kesklinnale sobivaid ja vajalikke uusi töökohti luuakse vähe, nõudlus uute büroopindade järele on kesine (selge allajäämine Tallinnale)

rahvusvaheline keskus	Töökohana rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline vaid üksikudel juhtudel (nt. ülikool) - madalamad palgad, keelebarjäär, kliima, rahvusvahelise kogukonna nõrkus.
------------------------------	--

Riigiasutuste asukoht

Keslinna positsioon	Täidetuse hinnang
ülelinnaline keskus	Ebapiisav maht ja mitmekesisus - oluline osa (u. pooled töökohtadest) riigiasutustest asub kesklinnast väljas, on tendents asutuste liikumisest kesklinnast välja.
regionaalne keskus	Hea kvaliteet ja mõõdukas mitmekesisus - Tartus (ja osaliselt Tartu kesklinnas) paiknevad kõigi maakonnapiire ületavate riigi regionaalhaldusasutuste kontorid.
üleriigiline keskus	Hea kvaliteet ja väike maht - Tartu kesklinnas asuvad Riigikohus, HTM, PRIA, mis mittepealinna kohta on märkimisväärne, võrdluses Tallinnaga on riigiasutuste kohalolek Tartus tagasihoidlik.

Kõrghariduse õpikoht

Keslinna positsioon	Täidetuse hinnang
üleriigiline keskus	Parim kvaliteet - hea ja unikaalne õpikeskkond, tasemel õppe tase. Suur maht - Tartu kesklinnas õpib ja elab väga oluline osa Eesti kõrgkoolide üliõpilastest.
rahvusvaheline keskus	Hea kvaliteet - TÜ on rahvusvahelisel tasemel teadusülikool, keskmine mitmekesisus - Lisaks TÜ'le paikneb kesklinnas regionaalse tähtsusega Balti Kaitsekolledz. Väike maht - välisüliõpilaste arv ja osakaal on väiksem kui sarnastes ülikoolides mujal Põhja-Euroopas.

Ostukoht

Keslinna positsioon	Täidetuse hinnang

<i>ülelinnaline keskus</i>	<p>Hea kvaliteet ja suur maht - kesklinnas asub 2 kolmest suurimast Tartu kaubanduskeskusest.</p> <p>Hea kättesaadavus - parim kättesaadavus ühistranspordiga, kaubanduskeskustel on oma parkimismajad.</p> <p>Väike mitmekesisus - kesklinn ei suuda pakkuda midagi oluliselt erinevat linnaääre kaubanduskeskustest.</p>
<i>regionaalne keskus</i>	<p>Piiratud maht ja kesine kättesaadavus - kesklinna kaubanduskeskused jäävad konkurentsivõimeliseks Lõunakeskusega alla, äärelinna kaubanduskeskuste küllastamine autoga Tartus käivate inimeste jaoks on mugavam.</p>

Turismi- ja majutuskohat

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>ülelinnaline keskus</i>	<p>Hea kvaliteet - parimad Tartu hotellid asuvad kesklinnas.</p> <p>Suur maht - valdav osa majutuskohadest, voodikohtadest ja ööbijatest on kesklinnas.</p>
<i>regionaalne keskus</i>	<p>Väike maht - regiooni elanikud Tartut küllastades majutusasutustes üldjuhul ei ööbi, suuremate ürituste puhul jääb hotellikohti oluliselt puudu, muudel aegadel on täituvus madal; majutuskohade arvult konkureerib Tartu Otepää puhkepiirkonnaga.</p> <p>Hea kvaliteet ja piisav mitmekesisus - kesklinnas on majutusvõimalusi heatasemelistest lisateenustega hotellidest kuni kodumajutuseni.</p>
<i>üleriigiline keskus</i>	<p>Väike maht - Tartu hotellikohtade arv on 10 korda väiksem kui Tallinnas, hotellikohtade täituvus madalam.</p> <p>Kesine kvaliteet - ööbimise keskmine hind jääb Tallinnale 20-30% võrra alla.</p>
<i>rahvusvaheline keskus</i>	<p>Kesine kvaliteet - Tartus puuduvad tugevatesse rahvusvahelistesse hotelliketidesse kuuluvad majutusasutused.</p> <p>Väikesed mahud - ööbivate välituristide arv Tartus on pealinnaga võrreldes väga tagasihoidlik.</p>

Söögi- ja peokoht

Keslinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>ülelinnaline keskus</i>	Parim kvaliteet ja suur maht - toitlustuse istekohtade arv inimese kohta on Tartus väga suur, pooled Tartu söögikohtadest asuvad keskkonnas, siia ja lähikümbrusesse on koondunud parimad restoranid, kohvikud ja ööklubid.
<i>regionaalne keskus</i>	Hea kvaliteet - Tartu külastajad hindavad keskkonna söögikohtade kvaliteeti üldiselt kõrgelt.
<i>üleriigiline keskus</i>	Rahuldav kvaliteet - Tartu külastajad hindavad keskkonna söögikohtade kvaliteeti üldiselt kõrgelt, Eesti parimate söögikohtade hulka kuuluvaid restorane Tartu keskkonnas ei ole.

Avalik linnaruum

Keslinna positsioon	Täidetuse hinnang
<i>ülelinnaline keskus</i>	Kesine kvaliteet - kui botaanikaaed, Raekoja plats ja mööndustega Toomemägi kõrvale jätta, siis keskkonnas puudub puhkeala, kuhu kaugemal elavad linlased sooviksid vaba aega veetma tulla; Raadi muuseumikompleksi valmimisel ei suudeta sellega konkureerida.
<i>regionaalne keskus</i>	Kesine kvaliteet - regiooni loodus ületab puhkeotstarbe potentsiaali poolest Tartu linnaruumi, tartlane eelistab puhata maal, kusagil Lõuna-Eestis.
<i>üleriigiline keskus</i>	Kesine kvaliteet - Tartu keskkonnas jääb turistide silmis miljööväärtuselt Tallinna keskkonnast oluliselt nõrgemaks.
<i>rahvusvaheline keskus</i>	Kesine kvaliteet - Tartu keskkonna avalik linnaruum ei ole ajaloolistest ja looduslikest eeldustest hoolimata ühe Põhja-Euroopa ülikoolilinna tasemel.

Autoga liikumise koht

Keslinna	Täidetuse hinnang
----------	-------------------

positsioon	
ülelinnaline keskus	Suur maht - Turu-Riia ristmik on linna suurima liikluskoormusega ristmik, kesklinna läbivad suure liikluskoormusega põhitänavad; kesklinnas asub Tartu neljast autosillast kolm.
regionaalne keskus	Suur maht - kesklinna läbivad linnadevahelised autoliikluse marsruudid.

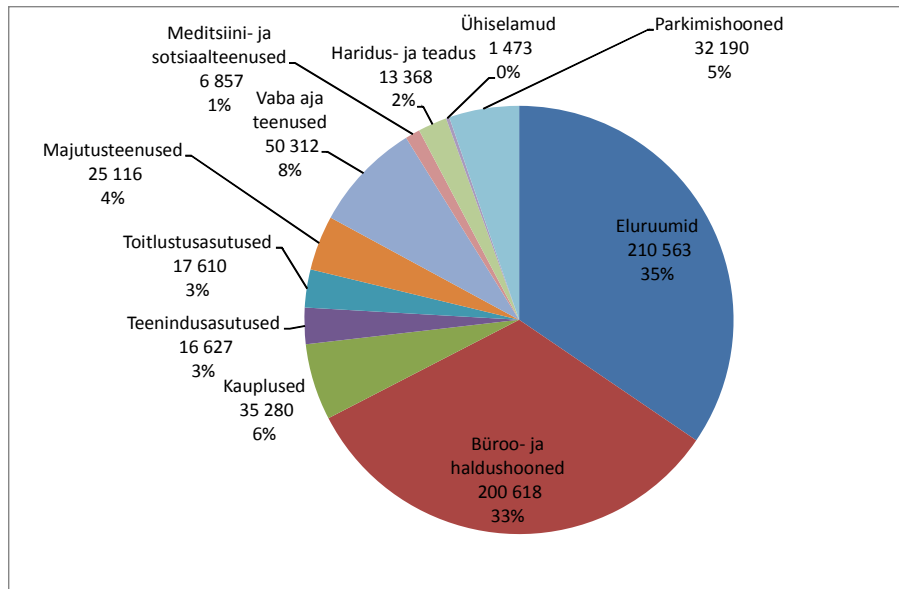
Ühistranspordisõlm

Kesklinna positsioon	Täidetuse hinnang
ülelinnaline keskus	<p>Suur maht, halb kättesaadavus - kesklinna läbib valdav osa Tartu linnaliinide bussidest, puudub ühtne asukoht, kust teistesse linnaosadesse bussid väljuksid; samas suunas liikuvate busside peatused südalinnas asuvad erinevates asukohtades.</p> <p>Kesine kvaliteet - bussipeatused on ilma meelevaldas ja ülerahvastatud varjualustega.</p>
regionaalne keskus	Suur maht, rahuldav kvaliteet - kesklinnas asub maakonnaliinide ja riigisiseste bussiliinide terminal, mis seob Tartu kesklinna suhteliselt tiheda bussühendusega kõigi regiooni suuremate asulatega.
üleriigiline keskus	Suur maht, rahuldav kvaliteet - bussiliinide terminal on Eesti suurima bussireisijate arvuga, üldseisund parem kui Tallinna bussiterminalil; raudteejaama ja bussijaama vahel on linnaliini ühendus.
rahvusvaheline keskus	Väike maht - kesklinna läbib päevas mõni rahvusvaheline bussiliin; kesklinn on lõpppunktiks Tartu Ülenurme lennujaama teenindavale liinile (lennuühenduste arv on kasin); rahvusvaheline rongiliiklus puudub.

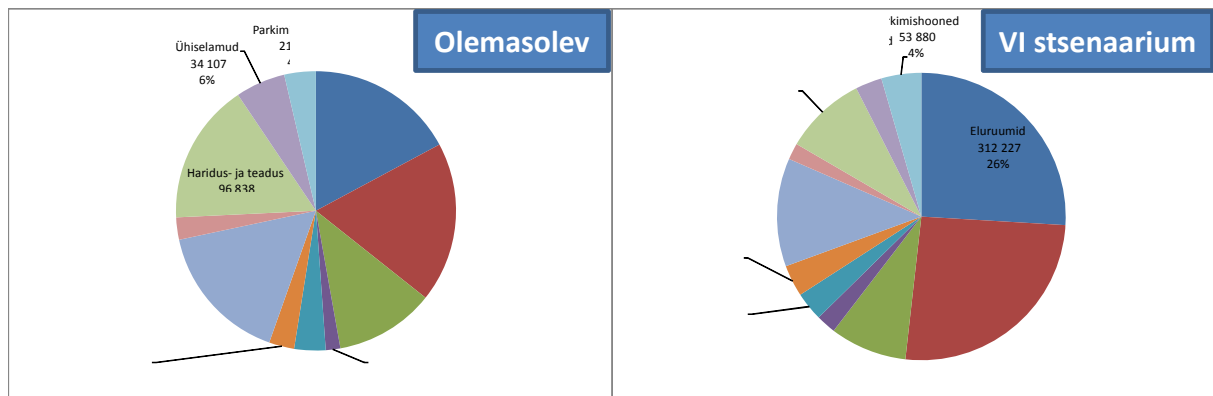
Stsenaariumi realiseerumise mõjud

Hoonestus

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 32. Stsenaariumiga rajatav kasulik pind



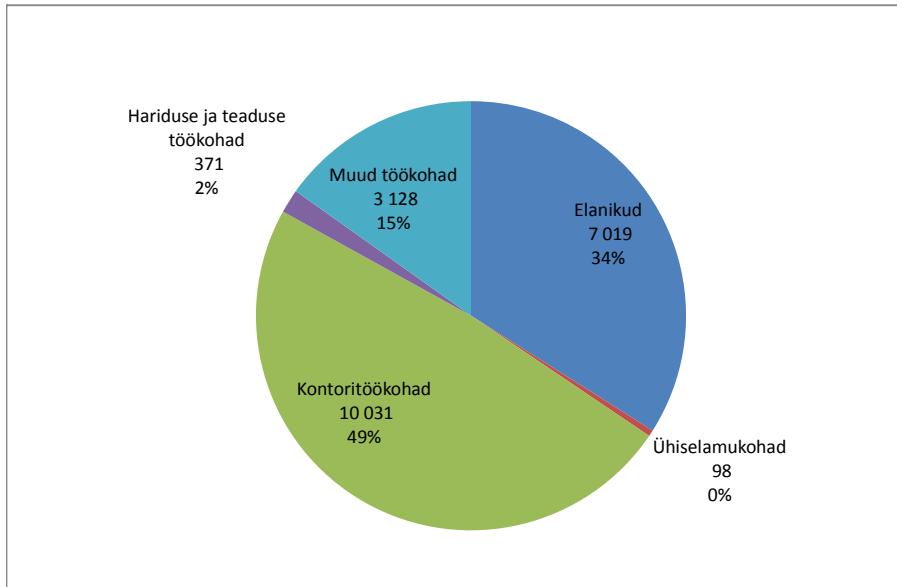
Joonis 33. Olemasolev ja stsenaariumi tulemusel välja kujuneva hoonestuse kasulik pind

Looduskeskkond

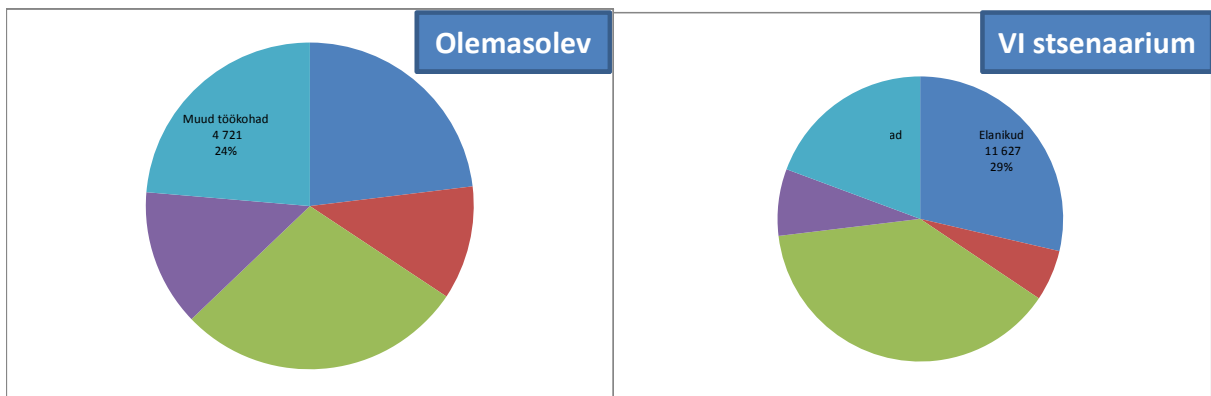
Haljasalade pindala väheneb oluliselt, suureneb nende heakorrastatus. Rohevõrgustik fragmenteerub ja Emajõe tuulekoridorile luuakse olulisi takistusi.

Inimaktiivsus

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



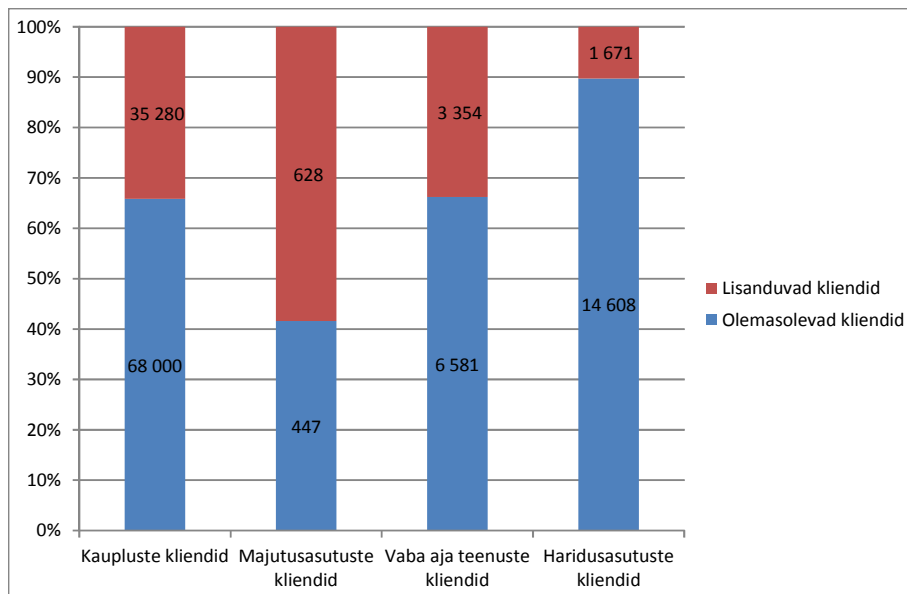
Joonis 34. Stsenaariumiga lisanduvad elanikud ja töökohad



Joonis 35. Stsenaariumi tulemusel välja kujuneva kesklinna elanikud ja töökohad

Kesklinna planeeringualal toimuvatest elanike arvu ja töökohtade arvu muutustest tulenevalt muutuks ka Tartu linna elanike arv ja töökohtade arv. Kokku lisanduks Tartu linna (või linnastusse) stsenaariumi realiseerumisel 29 tuhat elanikku (kasv 29%) ja töökohti 16 tuhat (kasv 26%). Mõlemas arvestuses on see stsenaariumite võrdluses kõrgeim tulemus.

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



Joonis 36. Olemasolevad ja lisanduva kliendid põhivaldkondades

Linnaeelarve

Stsenaariumi realiseerumisel lisanduks elanike ja töökohtade arvu kasvust tulenevalt linnaeelarvesse perioodi 2012-2030 jooksul 128 mln eurot. Otseks kulud rekonstrueerimist vajavatesse või stsenaariumi poolt ette nähtud kesklinna tänavatesse, väljakutesse ja haljasaladesse investeerimiseks oleks hetkehindades u 14 mln eurot ning kulud olulisematele sotsiaalse taristu objektidele 26 mln eurot. Stsenaariumi realiseerimise vahetute kulude ja tulude saldo kohalikule eelarve oleks seega +88 mln eurot perioodi 2012-2030 kohta.

Hinnanguliselt võivad linnaeelarve kulud olulisemate kesklinna planeeringualast välja jäävate, kuid kesklinna liiklusolukorda oluliselt mõjutavate tänavate ja sildade rajamiseks ja rekonstrueerimiseks (Tartu idaringtee koos sildadega, Sadamaraudtee ringtee väljaehitamine kuni Turu tn, Sõpruse silla rekonstrueerimine) ulatuda kuni 35 mln euroni.. Neid kulusid arvestades oleks saldo 52 mln euro ulatuses plussis. Teiste sõnadega, mida kiirem on kesklinna areng, seda tasuvam on ringteede ehitus. Tõsi, inimaktiivsuse mitmekordistumine tekitab survet uute sildade ja läbimurrete rajamiseks kesklinna lähiümbrusesse, nt Sõpruse sillalt Võru tänavale.

Liikumine ja avalikud parkimiskohad

Autoliikluse intensiivsus olulisematel kesklinna tänavatel kasvavast nõudlusest tulenevalt suureneks, uued linnasisesed ja linna ümbersõiduteed, sh sillad, kompenseeriks seda osaliselt. Autoliikluse kiirus väheneb, suurenevad ummikud. Kesklinna töökohtade arvu suurenemisel kasvaks tugevalt nõudlus ühistranspordiühendusele kesklinna ja teiste linnaosade vahel (ja ka linnalähedaste asulate vahel). Kasvaks ühistranspordi osakaal liikumistes.

Stsenaariumi alusel väheneks parkimiskohtade arv parkimisplatside täisehitamise arvelt 1103 kohavõrra ehk 100%. Parkimismajadesse ehitatakse juurde 1609 parkimiskohta. Kokku on stsenaariumi parkimiskohtade esialgne saldo 506 (kasv 18%). Parkimiskohtade kasvavat nõudlust peavad kompenseerima lisakohad kruntide piirides, soovitatavalt kvartali sisestel parkimisplatsidel.

Tabel 6. Parkimiskohad

	Olemas-olevad parkimisplatsid	Olemas-olevad parkimiskohad tänavatel	Parkimismajade parkimiskohad	Kokku avalikud parkimiskohad	Stsenaariumiga likvideeritavad parkimisplatside parkimiskohad	Stsenaariumiga likvideeritavad parkimiskohad tänavatel	Stsenaariumiga rajatavad parkimiskohad parkimismajades	Stsenaariumi parkimiskohtade saldo
Vanalinn	142	422	-	564	142		212	70
Uueturu	120	126	170	416	120		761	641
Riiamäe	45	184	-	229	45		-	-45
Toometaguse		219	-	219			-	0
Sadama	286	15	500	801	286		403	117
Ülejõe	510		-	510	510		234	-276
Kokku	1 103	966	670	2 739	1 103	-	1 609	506

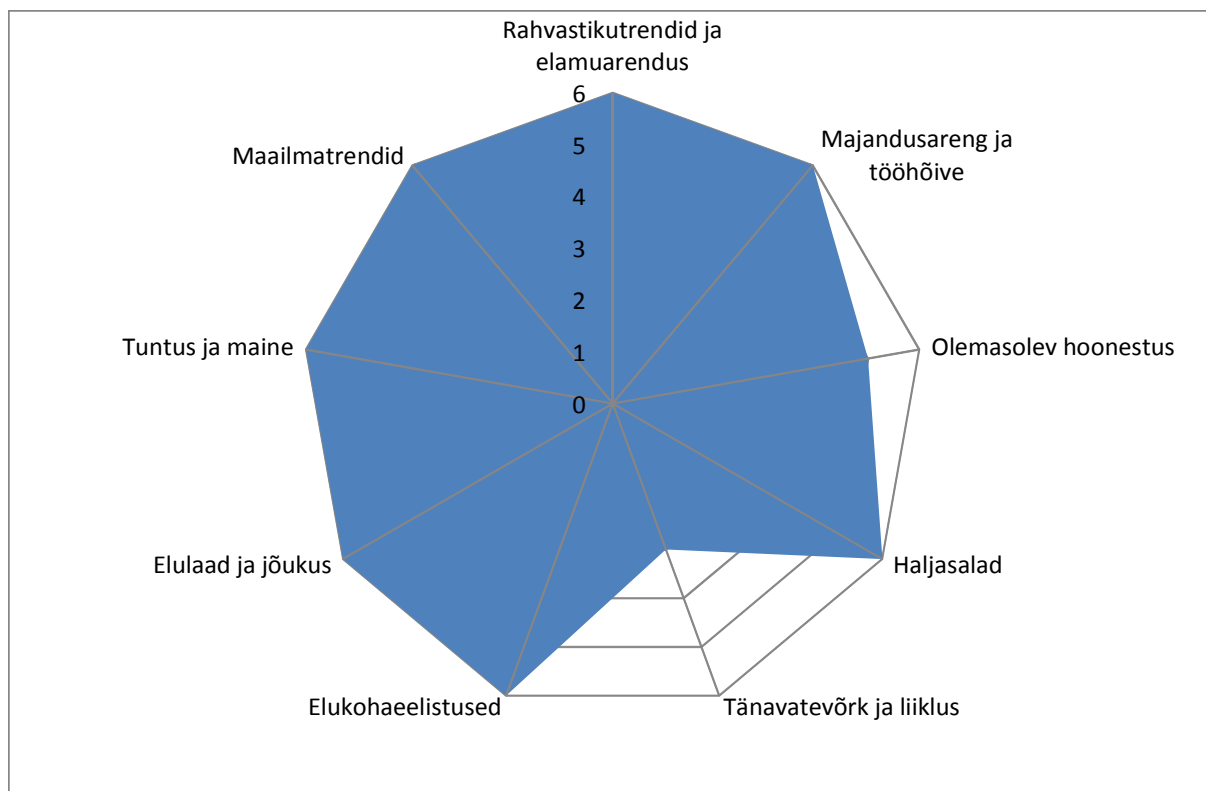
Regionaalne areng

Stsenaarium taotleb Tartu positsiooni tugevnemist Eestis ja Läänemere regioonis – Tartu kui Tallinnat tasakaalustava majanduskeskuse väljakujunemist. Tartu annab oma märkimisväärse panuse Läänemere regiooni lääne- ja idakalda kohesiooni.

Stsenaariumi teostatavus

Stsenaariumi teostatavust on hinnatud ühiselt ja võrdlevalt teiste stsenaariumitega (vt. eraldi peatükk allpool).

Kvantitatiivselt võtab stsenaariumi teostatavuse suhtelise lihtsuse võrdluses teiste stsenaariumitega kokku alljärgnev joonis – mida suurem on siniseks värvitud ala, seda rohkem jõupingutusi ja muudatusi stsenaariumi elluviimine nõuab.



Joonis 37. VI stsenaariumi teostatavuse suhteline lihtsaim erinevate suundumuste ja seisundite kontekstis (1-lihtsaim; 6-raskeim)

Kavandatava hoonestuse ehitamise kulud on käesoleva aja keskmisi ruutmeetri ehitushindasid arvestades hinnanguliselt 668 mln eurot, mis annab stsenaariumite võrdluses odavuselt 6. koha.

Liiklusolukorra muutus stsenaariumite rakendamisel

Liikluskoormus

Elanike ja töökohtade arvu ning paiknemise muutus Tartu linnas avaldab otsest mõju elanike liikumisvajadusele ja autokasutusele. Stsenaariumite mõju hindamisel lähtutakse eeldusest, et inimeste hoiakud liikumisviisi valikul jäävad samaks. Samuti arvestatakse mudelis järgmiste oluliste investeeringutega kesklinna ümbritsevas keskkonnas - Tartu idaringtee ehitus koos sildadega, Sadamaraudtee ringtee väljaehitamine kuni Turu tänavani (kuid ilma Ropka sillata), Sõpruse silla rekonstrueerimine.

Stsenaariume on hinnatud koostatud erinevate 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.

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:

- 0. 15,1 km/h kesklinnas, 23,7 km/h Tartus tervikuna;
- 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. 12,7 km/h kesklinnas, 22,0 km/h Tartus tervikuna;
- A5. 15,3 km/h kesklinnas, 24,2 km/h Tartus tervikuna;
- A6. 13,3 km/h kesklinnas, 24,6 km/h Tartus tervikuna.

Variant A - kesklinna elanike arv kasvab, teistes linnaosades väheneb proportsionaalselt	0	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Summaarne läbisõit [auto-km]	12 613	12 482	12 800	13 289	13 559	12 503	12 945

Summaarne ajakulu [tundi] sh. ooteajad ristmikel	838	766	871	961	1 069	817	975
Keskmine ühenduskiirus Kesklinna alal [km/h]	15,1	16,3	14,7	13,8	12,7	15,3	13,3
Keskmine ühenduskiirus kogu Tartu linnas [km/h]	23,7	24,9	23,3	22,8	22,0	24,2	24,6
Summaarne läbisõit Tartus kokku [auto-km]	146 881	141 595	145 006	144 340	144 358	143 128	134 414
Summaarne ajakulu Tartus kokku [tundi] sh. ooteajad ristmikel	6 208	5 684	6 225	6 338	6 553	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:

- 0. 12:41 minutit;
- A1. 12:03 minutit;
- A2. 12:53 minutit;
- A3. 13:10 minutit;
- A4. 13:37 minutit;
- A5. 12:25 minutit;
- A6. 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 A5 rakendamine toob kaasa mõningase liiklusolukorra paranemise võrreldes 0 ehk baasstsenaariumiga. Sealjuures paraneb nii kesklinna piirkonna keskmine ühenduskiirus kui ka ühenduskiirus Tartu linnas tervikuna. Stsenaariumi A6 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, A3 ja A4 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:

- 0. 15,1 km/h kesklinnas, 23,7 km/h Tartus tervikuna;
- 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. 10,8 km/h kesklinnas, 17,3 km/h Tartus tervikuna;
- B5. 14,3 km/h kesklinnas, 22,1 km/h Tartus tervikuna;
- B6. 9,0 km/h kesklinnas, 17,3 km/h Tartus tervikuna.

Variant B - kesklinna elanike arv kasvab, mujal jääb samaks	0	B1	B2	B3	B4	B5	B6
Summaarne läbisõit [auto-km]	12613	13231	13356	14013	14736	13026	14984
Summaarne ajakulu [tundi] sh. ooteajad ristmikel	838	982	1129	1166	1364	913	1663
Keskmine ühenduskiirus Kesklinna alal [km/h]	15,1	13,5	11,8	12,0	10,8	14,3	9,0
Keskmine ühenduskiirus kogu Tartu linnas [km/h]	23,7	21,7	20,5	19,9	17,3	22,1	17,3
Summaarne läbisõit Tartus kokku [auto-km]	146881	150230	150642	154831	158109	149128	159565
Summaarne ajakulu Tartus kokku [tundi] sh. ooteajad ristmikel	6208	6936	7342	7782	9137	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:

- 0. 12:41 minutit;
- B1. 13:51 minutit;
- B2. 14:37 minutit;
- B3. 15:05 minutit;
- B4. 17:20 minutit;
- B5. 13:36 minutit;
- B6. 17:21 minutit.

Mistahes stsenaariumi rakendamisel elanike arvu kasvades halveneb liiklusolukord tuntuvalt. Kõige väiksema mõjuga liiklusele on B1 ja B5 stsenaariumite rakendamine. Samas B4 ja B6 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 rakendamisel liikluse olukord ja väheneb ühenduskiirus:

- 0. 15,1 km/h kesklinnas, 23,7 km/h Tartus tervikuna;
- 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. 7,6 km/h kesklinnas, 12,0 km/h Tartus tervikuna;
- C5. 13,8 km/h kesklinnas, 22,1 km/h Tartus tervikuna;
- C6. 4,0 km/h kesklinnas, 7,2 km/h Tartus tervikuna.

Variant C - kesklinna elanike arv kasvab, äärelinna elanike arv kasvab	C0	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Summaarne läbisõit [auto-km]	12613	13281	14245	15194	15815	12952	18189
Summaarne ajakulu [tundi] sh. ooteajad ristmikel	838	1089	1399	1809	2078	940	4591
Keskmine ühenduskiirus Kesklinna alal (km/h)	15,1	12,2	10,2	8,4	7,6	13,8	4,0
Keskmine ühenduskiirus kogu Tartu linnas (km/h)	23,7	20,9	15,8	12,7	12,0	22,1	7,2
Summaarne läbisõit Tartus kokku [auto-km]	146881	152571	168478	183451	186949	149461	235252
Summaarne ajakulu Tartus kokku [tundi] sh. ooteajad ristmikel	6208	7310	10663	14463	15595	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:

- 0. 12:41 minutit;
- C1. 14:22 minutit;

- C2. 18:59 minutit;
- C3. 23:39 minutit;
- C4. 25:02 minutit;
- C5. 13:36 minutit;
- C6. 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 C6 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 muutusega, annab modelleerimine tulemusel 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 C6, 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.

Hoonetega seotud parkimiskohad

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 VI stsenaariumi ja väiksem V stsenaariumi korral. Asumite lõikes on parkimisnormatiivist lähtuva parkimiskohtade arvu muutusi kirjeldatud lisas.

Tabel 7. Kehtivast parkimiskohtade standardist tulenev parkimiskohtade arvu kasv

	Olemasolev olukord	E1	E2	E3	E4	E5	E6
Parkimiskohti juurde	3087	1651	1504	2417	2769	1171	4741
P-saldo		53%	49%	78%	90%	38%	154%
Elanikke	4608	2647	1700	3004	3901	1902	7019
E-saldo		57%	37%	65%	85%	41%	152%

Töökohti	13105	2789	6105	9583	8883	1608	13530
T-saldo		21%	47%	73%	68%	12%	103%

Arvestades liikumisvajaduse vähenemisega ning Tartu linna eesmärgiga vähendada autokasutust ja liiklust, puudub vajadus rakendada standardis Linnatänavad välja toodud parkimismatiivi täies mahus. Otstarbekas on välja töötada ja rakendada Tartu kesklinna piirkonna parkimise kavandamiseks piiravad parkimismatiivid.

Ehitiste parkimismatiivi tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena. Linnakeskuse parkimiskohtade suurima piirarvu määratlemine on oluline linnakeskuse liikluse kasvu piiramisel ja keskkonnaseisundi kaitsmise seisukohalt.

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 parkimismajade ja avalike parklate rajamisel, kuhu suunatakse kesklinna piirkonna parkimine, tuleks soodustada nende kasutamist vähendades parkimiskohtade rajamist hoonete ja ehitiste juurde.

Hinnangud stsenaariumitega kavandatud liikluskorralduslikele muudatustele

Ühtne tänavaruum

Ühtse tänavaruumi kehtestamine Jakobi, Laia, Vabaduse pst ja Vallikraavi vahelisel alal on üheks võimaluseks läbiva autoliikluse osakaalu vähendamiseks 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 autokasutajate 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 IV.

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 möödasõit kesklinnast.

Pika tänava läbimurda rajamist sisaldavad stsenaariumid II, III, IV ja VI.

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 vasakpöört. 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 vasakpöörde 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. V stsenaariumi, elluviimiseks.

Jalgrattarajad

Jalgrattaradade rajamisega magistraaltänavate äärde avardatakse jalgrattaga liiklemise võimalusi ning paraneb võrreldes praeguse olukorraga liiklusohutus. Tavalikliiklusest 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 stsenaariumites I ja IV.

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 pikenedamine 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 stsenaariumites II ja IV.

Riia – Turu ristmiku jalakäijatakt

Riia – Turu ristmiku jalakäijatakti kasutuselevõtmise eesmärgiks on parandada jalakäijate ristmiku ületamise võimalusi ja eelistada kesklinna piirkonnas kergliiklust. Eelkõige puudutab muudatus diagonaals 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 edasilikumise 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 IV.

Stsenaariumite teostatavus

Rahvastikutrendid ja elamuarendus

Tartu linna rändesaldo on olnud viimastel aastatel tugevalt negatiivne. 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. Linna iseloomustab suur õpilasaränne – igal aastal tuleb Tartusse mujalt Eestist 4 tuhat uut kõrg-, kutse- ja üldhariduskooli õpilast, mõnedsajad üliõpilased ka välisriikidest. Peale kooli lõpetamist suurem osa neist lahkub Tartust, eelistatud sihtkohaks on Tallinn.

Kesklinna planeeringuala on elukohaks 4609 inimesele, mis on alla 5% linna elanikkonnast. Siin on õpilaskodu kohti 2 tuhandele üliõpilasele. Oluline osa kesklinna elanikest omab ka töökohta samas linnaosas, mille poolest kesklinn eristub teistest Tartu linnaosadest. Registriandmete alusel on kesklinn väheneva rahvastikuga linnaosa – 2000-2010 vähenes linnaosas elanike arv 400 inimese võrra 6639-ni ehk 6%. Kesklinna naaberlinnaosadest on kasvava elanike arvuga üksnes Vaksali linnaosa.

2002. aastal koostatud rahvastikuproгноosi alusel linna elanike arv 2017. aastani ei kasva. Kesklinnas nähakse ette elanike arvu kasvu praeguse seisuga 500 elaniku võrra. Eesti ja Lõuna-Eesti elanike arv ilma olulise sisserändeta kahaneb järgnevatel kümnenditel mõõdukas tempos, st tagamaa rahvastikupotentsiaal nõrgeneb. Senised arengud näitavad, et Tartul on võimalik töö- ja õpiälase rände tulemusel elanike arvu säilitada, kuid mitte märkimisväärselt kasvatada. Teisest küljest on Tartule sarnases regionaalses positsioonis Põhjamaade linnad, sealhulgas ülikoolilinnad, suutnud stsenaariumites kavandatud mahus ja proportsioonis suutnud oma elanike arvu viimastel kümnenditel kasvatada. Näiteks Uppsala juhtumil on sellega kaasnenud ka immigrandide osakaalu tõus 25%-ni rahvastikust

Kehtivas üldplaneeringus kesklinna linnaosas elanike arvu kasvu ette ei kavandata, küll aga olulist ümberpaigutumist 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. Ülejõel on kavandatud elanike arvu kasv 3 tuhande ja Ees-Karlovas 1,5 tuhande inimese võrra.

Kesklinna planeeringualal on 260 majas kokku 2993 eluruumi (korterit, maja, majaosa). Eluruumide pind on 172 tuhat ruutmeetrit, mis on 27% eluruumide ja mitteiluruumide pindalast kokku ja elamispiind 101,6 tuhat ruutmeetrit.

79% kesklinna planeeringuala elanikest elab kortermajades ja 21% üksik- või kaksikelamutes. Linnas tervikuna on see kortermajades elavate 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 mustritest, kus 1-2 toaliste eluruumide osakaal jääb alla 50% ning 4 ja enama toaga eluruumid moodustavad u 30% kõigist eluruumidest.

2004-2010 lisandus Tartus 3522 eluruumi ehk aastas keskmiselt 503 eluruumi. Eluruumide juurdekasvu osas (8%) jääb Tartu linn märkimisväärselt alla Ülenurme, Tartu ja Luunja vallale (7 aastaga igas 21-22%). Lisandunud eluruumide keskmine suurus (76) ületab kogu elamufondi eluruumide pinda 16 ruutmeetri võrra.

2000-2011 on Tartu linnas kehtestatud detailplaneeringuid 13,6 tuhande elaniku lisandumiseks, neist kesklinna planeeringualale 1750 inimesele ja planeeringuala naaberasumitesse veel sama paljude inimeste jaoks. Suuremat elanike arvu lisandumist lubavatest planeeringutest on ellu viidud üksnes kortermajad Tähe tänava alguses ja Vallikraavi tänaval, ehitusjärku on jõudnud Vanemuise pargi kortermaja. Eluasemeturu buum Eestis ja ka Tartus kesklinna oluliselt ei puudutanud. Juhul kui lisaks kesklinna arengustsenaariumites ette nähtud elamuarendustele realiseeritakse ka mujal Tartus kehtestatud või algatatud elamualade detailplaneeringud, siis peaks Tartu ja lähiümbruse elanike arv lähimate kümnendite jooksul suurenema veelgi olulisemalt – kuni 50% ehk siis 140-150 tuhande elanikuni.

I stsenaarium näeb ette elanike arvu kasvatamist kesklinna planeeringualal 2,6 tuhande (57%) võrra ning Tartus kokku 7,1 tuhande (7%) võrra. Stsenaariumite võrdluses on tegemist lihtsaimalt lahendatava ülesandega. Kesklinna arendamine elukohana tõstab kesklinna konkurentsivõimet tartlaste elukohaelistustes ning loob eeldused vähemalt osa kasvu katmiseks linnasisest elukohavahetuste arvelt. Sihttaseme alusel on ülesande raskus 4. kohal.

II stsenaarium näeb ette elanike arvu kasvatamist kesklinna planeeringualal 1,7 tuhande (37%) võrra ning Tartus kokku 9,8 tuhande (10%) võrra. Kesklinna planeeringuala osas on sihttaseme osas tegemist lihtsaima ülesandega, kuid kavandatavad muudatused suurendavad kesklinna liikluskoormust, tugevdavad elukoha suhtes potentsiaalselt konfliktseid funktsioone ning seega ei tugevda kesklinna konkurentsivõimet elukohana. Elanike arvu kasvu toetab stsenaariumiga kavandatav töökohtade arvu oluline kasv kesklinnas. Stsenaariumite võrdluses on ülesanne lihtsuselt 2. kohal.

III stsenaarium näeb ette elanike arvu kasvatamist kesklinna planeeringualal 3 tuhande (65%) võrra ning Tartus kokku 18,3 tuhande (19%) võrra. Elanike arvu kasvatamine Tartus sel määral sõltub eeskätt edukusest töökohtade loomisest, mille eelduseks on omakorda tugev sissetulek Tartusse – ülikoolide lõpetajate, Lõuna-Eesti ja ka rahvusvahelise rände tulemusel. Stsenaarium eeldab ja annab võimaluse elamualade arendamiseks kõikjal mujal Tartus ning eriti olulisena kesklinna planeeringuala lähedal – Supilinnas, Riimäel, Rebase tänava piirkonnas. Kaasnevaks eelduseks on Annelinna ning teiste odavamate elukohta pakkuvate asumite sotsiaalse ja kultuurilise mitmekesisuse kasv. Kesklinna planeeringualal kasvab liikluskoormus ning elukoha funktsiooni toetavad valdkonnad jäetakse tagaplaanile, mistõttu ülesande täitmine on suhteliselt raskem – stsenaariumite võrdluses lihtsuselt 5. koht.

IV stsenaarium näeb ette elanike arvu kasvatamist kesklinna planeeringualal 3,9 tuhande (85%) võrra ning Tartus kokku 18,1 tuhande (18%) võrra. Elanike arvu kasvatamine Tartus sel määral sõltub eeskätt edukusest töökohtade loomisest, mille eelduseks on omakorda tugev sissetulek Tartusse – ülikoolide lõpetajate, Lõuna-Eesti ja ka rahvusvahelise rände tulemusel. Stsenaarium eeldab ja annab võimaluse elamualade arendamiseks kõikjal mujal Tartus ning eriti olulisena kesklinna planeeringuala lähedal – Supilinnas, Riimäel, Rebase tänava piirkonnas. Kaasnevaks eelduseks on Annelinna ning teiste odavamate elukohta pakkuvate asumite sotsiaalse ja kultuurilise mitmekesisuse kasv. Stsenaariumi eesmärgiks on tugevdada ka kesklinna planeeringuala konkurentsivõimet elukohana,

pakkudes väärtuslikke Emajõe ja parkideäärseid elamuehituskrunte ning arendades toetavat sotsiaalsete ja transpordi taristut, mistõttu ülesande täitmine on teistest suurt elanike arvu juurdekasvu kavandavate stsenaariumite suhteliselt lihtsam - 4. koht.

V stsenaarium näeb ette elanike arvu kasvatamist kesklinna planeeringualal 1,9 tuhande (41%) võrra ning Tartus kokku 4,5 tuhande (4%) võrra. Stsenaarium on üldise rahvastikukasvu osas kõige ambitsioonitum ning see võib realiseeruda suuremate lisajõupingutusteta. Piiravaks teguriks stsenaariumi elluviimisele on see, et olulist hüpet kesklinna kui elukoha ja elukeskkonna väärtuses ja konkurentsivõimes, nagu ka Tartu enda konkurentsivõimes, ei saavutata. Üldhinnanguna jääb stsenaarium teostamise lihtsuse osas 2. kohale.

VI stsenaarium näeb ette elanike arvu kasvatamist kesklinna planeeringualal 7 tuhande (152%) võrra ning Tartus kokku 28,7 tuhande (29%) võrra. Tegemist on kõige raskema ülesandega, mis eeldab olulist sisserännet Lõuna-Eestist (ja sealsete linnade edasist nõrgenemist), Tallinnast ning arenguriikidest. Muuhulgas eeldab see ka Eesti üldise jõukuse kasvu Põhjamaade tasemele ning sealse heaoluühiskonna ülevõtmist koos leebe sisserändepoliitika ning suurte sotsiaaltoetustega. Kujunev liiklustihedus ja inimrohkus on Eesti kontekstis vähemalt esialgu harjumatu ning võib vastureaktsioonina tugevdada edasist valginnastumist.

Majandus ja töökohad

Töökohtade arv Tartu maakonnas on viimase kahe kümnendi jooksul 10 tuhande töökoha võrra kahanenud. Võrrelduna 1990ndatega on toimunud põhimõttelised muudatused hõive struktuuris. Kiiresti on kasvanud valgekraeliste töökohtade arv, kahanenud aga sinikraede arv. Tartu maakond on Harju maakonna kõrval ainus Eesti maakond, milles valgekraede töökohtade arv ületab sinikraede töökohti. Erasektori osakaal on kasvanud ja ületab avaliku sektori töökohtade arvu. Majanduskriisi lühiajalisel mõjul aga kahanes üksnes erasektori töökohtade arv. Eesti kontekstis iseloomustab Tartut suurem avaliku sektori töökohtade osakaal ning liigne sõltuvus üksikute tööandjate – eelkõige Tartu Ülikooli, aga ka EMÜ, HTM, PRIA – arengutest. Erasektoris on üksikuid äriteenuste ja targa majanduse ettevõtteid, mille pea- ja arenduskeskus asub Tartus ning tegevuspiirkond on Eesti või rahvusvaheline. On tugev oht, et ettevõtte kasv leiab aset juba väljaspool Tartut. Sektoris domineerib kohalikule tarbijale suunatud teenindusmajandus. Olulisel (struktuurselt) kohal tööandjana on ka äriktori erinevate valdkondade ettevõtete regionaalsed kontorid.

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 Lõuna-Eesti väikelinnades ja maapiirkondades töökohtade arv väheneb. Töökohtade arv Tartus ületab 1,5 kordselt töötajate arvu Tartus.

Tartus käib kuni 20 tuhat inimest teistest omavalitsusüksustest tööle. 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. Töötavaid tartlasi on 35-40 tuhat ning neist 30 tuhat töötab Tartu linnas.

Tartu linnas töötavatest tartlastest omab kesklinnas töökohta 11 tuhat ehk 32% kõigist linnaosadest. Koos mujalt pärit isikutega küünib töökohtade arv kesklinnas 14-15 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 töötavad kesklinnas natuke alla tuhande inimese ehk u 40% kõigist kesklinnas elavatest töötajatest. Asumite lõikes jagunevad kesklinna töökohad selliselt, et Toometaguse arvele jääb u. 10% ning Vanalinna, Uueturu ja Riiamäe arvele võrdselt 30% kõigis. Ülejõe asumis, mis on osaliselt kaasatud kesklinna planeeringualasse, jääb töökohtade arv alla tuhande.

Seega on ühest küljest Tartu oluline töökohtade pakkuja kogu regioonile ning kesklinn omakorda kõige olulisem töökohtade asukoht Tartus. Kesklinn pakub parimat valikut töökohtadest Tartus ja Lõuna-Eestis. Siin on u. valdav osa kohaliku omavalitsuse ametnike ja pool riigiasutuste ametnike töökohtadest Tartus, finantsasutuste töökohad.

Kesklinn on nii klientide kui töötajate seisukohast parim asukoht riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutustele ning äri sektori büroodele. Hea ühistranspordiühendus ja elanike loomulik koondumispunkt võimestavad teineteist. Eelkõige riigisektori arendajate seisukohast iseloomustavad kesklinna ka negatiivsed omadused – suurte kruntide nappus, maa, kruntide ja rendipindade üüri kõrgem hind, parkimiskohtade kõrgem hind. Viimasest tulenevalt võidakse eelistada kesklinnale kaugemaid alasid – Rahvusarhiivi näide. Parkimis- ja liiklusprobleemid olulised ka klientidele ja töötajatele, kes eelistavad autotransporti.

Ligi pooled riigiasutuste töökohad asuvad väljaspool kesklinna planeeringuala. Riigiasutused asuvad sageli rendipindadel, seda nii kesklinnas kui ka mujal (HTM, PRIA, Töötukassa, Politsei) – see teeb need suhteliselt liikuvaks. Kesklinnas on ruumiline potentsiaal riigikvartali väljaarendamiseks Raatuse-Põik-Fortuuna-Narva mnt kvartalis – sealhulgas nt Töötukassa, Sotsiaalkindlustusameti toomiseks kesklinna. Vanalinna on koondunud linnavalitsuse töökohad.

Kesklinn on parim ühistranspordiga kättesaadav töökoht, sh maakonnaliinidega. Eratranspordiga tööle tulemisel samas siin kõige enam liiklustiheduse ja parkimisega seonduvaid takistusi. Üldine töökeskkond linnaruumi mõistes on siin regiooni parim – miljö, toitlustusteenused, võimalus kauplusi külastada, teenuseid tarbida peale tööd. Arenguruumi on lasteaiakohtade osas – osa vanemaid eelistab lapse toomist-viimist töökoha ja mitte elukoha lähedalt lasteaiast.

Üldisem prognoos ütleb, et Eestis jätkub töökohtade koondumine suurematesse linnadesse ning veelgi suureneb tööalane pendelränne linnaregioonides. Tööealiste arv väheneb aga 20 aasta perspektiivis sisserände puudumisel 100 tuhande võrra.

Kesklinna suurimaks arengueelduseks on vaba maa – sh. detailplaneeringutega juba kaetud kruntide - suur pakkumine kesklinnas. Arengut takistab Tartu roll rahvusvahelises ja üleriigilises tööjaotuses, mis tuleneb linna suuruselt ja kesisest transpordiühendusest. Tartu ei suuda konkureerida Tallinnaga büroode asukohavaliku osas. Olemasolevate büroo- ja haldushoonete ning arenduste juures on kohalikuks piiravaks teguriks parkimisvõimalused klientidele ja töötajatele. Suuremate arengute puhul on piiranguks ka kruntide killustatus erinevate omanike vahel.

Tulenevalt kruntide arendamise suhtelisest keerukusest ja kesisematest parkimisvõimalustest (sh kulukam parkimiskohtade tekitamine) on kesklinnal nõrgem konkurentsivõime uute

bürootökohtade loomisel võrdluses nt Maarjamõisa, Raadi vms. Käesoleval ajal on erasektori nõudlus büroopindadele küllalt tagasihoidlik kõikjal Tartus.

Arvestada tuleb ka sellega, et kontoritökohtade loomiseks on kehtestatud ja algatatud detailplaneeringuid mujal Tartus. 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 kontoritökohtade kontsentreerumise asukohta.

Stsenaariumite teostamise lihtsus on pöördvõrdeliselt seotud loodavate töökohtade arvuga, mida on vaja Tartus luua.

I stsenaariumi realiseerimise tulemusel suureneks kesklinna planeeringualal töökohtade arv 2,8 tuhande (21%) võrra – neist 1,7 tuhat valgekrae töökohta – ja Tartus 3,6 tuhande (6%) võrra. Stsenaarium on mõõduka majandusarengu tingimustes teostatav erakinnisvaraomanike individuaalsete jõupingutuste tulemusel, kes nõudluse kasvades reageerivad sellele piisavalt 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 töökohta – ja Tartus 6,6 tuhande (11%) võrra. Stsenaarium eeldab muuhulgas hetkel kesklinnast väljaspool paiknevate riigi regionaalhaldusasutuste ja riigiametite suuremat koondamist kesklinna. Teenindustöökohtade arvu kasv eeldab kesklinna kui linnakeskuse tugevnemist (kaubandus, ühistranspordi sõlm), mis on ka stsenaariumi taotluseks. 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 valgekrae töökohta – ja Tartus 10,5 tuhande (17%) võrra. 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 investeeeringuid. 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 8,9 tuhande (21%) võrra – neist 6,4 tuhat valgekrae töökohta – ja Tartus 10,1 tuhande (17%) võrra. 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 investeeeringuid – nii kesklinna kui ka Maarjamõisa, Tähtvere, Ráni jt. arenduspiirkondadesse. 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.

V stsenaariumi realiseerimise tulemusel suureneks kesklinna planeeringualal töökohtade arv 1,6 tuhande (12%) võrra – neist 0,9 tuhat valgekrae töökohta – ja Tartus 2,2 tuhande (4%) võrra. Stsenaarium on isetäituv ja olulisi lisajõupingutusi ei nõua. Eelduseks on mõõdukas majanduskasv Eestis ja Tartu positsiooni säilumine riigis Lõuna-Eesti keskusena.

VI stsenaariumi realiseerimise tulemusel suureneks kesklinna planeeringualal töökohtade arv 13,5 tuhande (103%) võrra – neist 10 tuhat valgekrae töökohta – ja Tartus 15,6 tuhande (26%) võrra. IV stsenaariumi realiseerimise tulemusel suureneks kesklinna planeeringualal töökohtade arv 8,9 tuhande (21%) võrra – neist 6,4 tuhat valgekrae töökohta – ja Tartus 10,1 tuhande (17%) võrra. 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 – nii kesklinna kui ka Maarjamõisa, Tähtvere, Räni jt. arenduspiirkondadesse. 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. 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.

Linnaruumi inertsus

Hoonestus

Tartu kesklinna iseloomustab ajalooline ja väga kesklinlik ruumistruktuur. Välja on kujunenud ajalooline linnasüda vanalinnas, mida väärtustab Toomemägi. Valdav osa kesklinnast asub Emajõe ürgorus, mida piiravad kesklinna poole madalduvad orunõlvad. Lääne- ja põhjasuunal läheb vanalinn sujuvalt üle eri tüüpi hoonestusega elurajoonideks, mis on vanalinna ja kesklinnaga hästi ühendatud ning jalgsikäigu kauguses. Lõunas- ja idas, sh Emajõe vasakkaldal on vanem hoonestus hävinud ning loodud eeldused tänapäeva vajadustele vastava (mahud, juurdepääs, parkimisvõimalused) mitmefunktsioonilise hoonestuse arendamiseks, aga samuti roheline, rohke avaliku ruumiga kesklinna tekkeks. Väljakutseks kesklinna arendamisel on nõukogude perioodil ehitatud kesklinna konteksti mitesobivate kortermajade lõimimine linnaruumi.

Tartu 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 miljööväertuslikuks

piirkonnaks. Kesklinna läheduses asuvad kõik olulisemad Tartu miljööväärtusalad - Karlovas, Supilinnas, Tähtveres ja Ülejõel.

Tartu kesklinnas sisalduv linnaruumi potentsiaal on käesolevaks ajahetkeks halvasti kasutatud. Palju on silmatorkavalt arendamisootel ja käest ära krunte Sadama, Uueturu ja Ülejõe asumites. Senine ehitustegevus uues kesklinnas, eriti Sadama asumis on olnud suunamata, mistõttu ei ole seal kujunenud välja kvaliteetset linnaruumi. Hoonete fassaadid ei avane Emajõe ning olemasolevatele või potentsiaalsetele promenaadidele ja vaatekohtadele.

I stsenaariumi alusel likvideeritakse olemasolevat hoonestust ilma asendamata Sadama asumis – Tartu Soojuse ja Eesti Energia hoonete ja rajatiste asemele rajatakse haljasala. Uute hoonetega asendatakse vana kaubamaja ning Tartu Sadama hoone, ümber ehitatakse Zeppelini kaubanduskeskus. Vanalinnas ja Toometagusel on põhiliseks väljakutseks varede rekonstrueerimine ning hoonete fassaadide korrastamine, Riimäel ja Uueturul nõukogude korterelamutele kesklinlikuma välimuse andmine, Ülejõel vanade amortiseerunud hoonete lammutamine. Linnaruumi hoonestuse intertsuse ületamise lihtsuse seisukohast on stsenaarium 2. kohal.

II stsenaariumi alusel likvideeritakse olemasolevat hoonestust ilma asendamata Ülejõe asumis – Narva mnt 89 ühiselamu, mille asemele rajatakse Pika tänava läbimurre. Uute hoonetega asendatakse vana kaubamaja Uueturul, Tartu Soojuse ja Eesti Energia rajatised ning Tartu Sadama hoone ja avaturu rajatised Sadama asumis, ümber ehitatakse Zeppelini kaubanduskeskus. Vanalinnas ja Toometagusel on põhiliseks väljakutseks varede rekonstrueerimine ning hoonete fassaadide korrastamine, Riimäel ja Uueturul nõukogude korterelamutele kesklinlikuma välimuse andmine, Ülejõel vanade amortiseerunud hoonete lammutamine. Linnaruumi hoonestuse intertsuse ületamise lihtsuse seisukohast on stsenaarium 3. kohal.

III stsenaariumi alusel likvideeritakse olemasolevat hoonestust ilma asendamata Ülejõe asumis – Narva mnt 89 ühiselamu, mille asemele rajatakse Pika tänava läbimurre, ning Jaani kiriku kõrval asuv hrustsovka, mis asendatakse väiksema platsi-haljasalaga. Uute hoonetega asendatakse vana kaubamaja Uueturul, Tartu Soojuse ja Eesti Energia rajatised ning Tartu Sadama hoone ja avaturu rajatised Sadama asumis, ümber ehitatakse Zeppelini kaubanduskeskus, Veeteede ameti, Arhimedese hooned. Vanalinnas ja Toometagusel on põhiliseks väljakutseks varede rekonstrueerimine ning hoonete fassaadide korrastamine, Riimäel ja Uueturul nõukogude korterelamutele kesklinlikuma välimuse andmine, Ülejõel vanade amortiseerunud hoonete lammutamine. Linnaruumi hoonestuse intertsuse ületamise lihtsuse seisukohast on stsenaarium 4. kohal.

IV stsenaariumi alusel likvideeritakse olemasolevat hoonestust ilma asendamata Ülejõe asumis – Narva mnt 89 ühiselamu, mille asemele rajatakse Pika tänava läbimurre, ning Jaani kiriku kõrval asuv hrustsovka, mis asendatakse väiksema platsi-haljasalaga. Uute hoonetega asendatakse vana kaubamaja Uueturul, kõik Emajõe kaldal paiknevad hooned (va Emajõe Ärikeskuse hooned) Sadama asumis, ümber ehitatakse Zeppelini kaubanduskeskus. Vanalinnas ja Toometagusel on põhiliseks väljakutseks varede rekonstrueerimine ning hoonete fassaadide korrastamine, Riimäel ja Uueturul nõukogude korterelamutele kesklinlikuma välimuse andmine, Ülejõel vanade amortiseerunud hoonete lammutamine. Linnaruumi hoonestuse intertsuse ületamise lihtsuse seisukohast on stsenaarium kõige keerulisem.

V stsenaariumi alusel olmasolevat hoonestust ei likvideerita ega ümber olulisel määral ei ehitata. Vanalinnas ja Toometagusel on põhiliseks väljakutseks varede rekonstrueerimine ning hoonete fassaadide korrastamine, Riimäel ja Uueturul nõukogude korterelamutele kesklinlikuma välimuse andmine, Ülejõel vanade amortiseerunud hoonete lammutamine. Linnaruumi hoonestuse intertsuse ületamise lihtsuse seisukohast on stsenaarium esikohal.

VI stsenaariumi alusel likvideeritakse olemasolevat hoonestust ilma asendamata Ülejõe asumis – Narva mnt 89 ühiselamu, mille asemele rajatakse Pika tänava läbimurre. Uute hoonetega asendatakse vana kaubamaja Uueturul, kõik Emajõe kaldal paiknevad hooned (va Emajõe Ärikeskuse hooned) Sadama asumis, ümber ehitatakse Zeppelinini kaubanduskeskus. Vanalinnas ja Toometagusel on põhiliseks väljakutseks varede rekonstrueerimine ning hoonete fassaadide korrastamine, Riimäel ja Uueturul nõukogude korterelamutele kesklinlikuma välimuse andmine, Ülejõel vanade amortiseerunud hoonete lammutamine. Linnaruumi hoonestuse intertsuse ületamise lihtsuse seisukohast on stsenaarium 5. kohal.

Haljasalad

Kesklinna planeeringualal on 39,9 hektaril kokku 25 roheala. Rohealad moodustavad planeeringualast 22%. Suurimaks rohealaks on Toomemägi 14,6 hektariga. Kesklinna haljasaladel on 3 avalikku mänguväljakut – kaks Toomemäel ning üks Uueturu asumis Kүүni promenaadi ääres.

Haljasalade olemasolu poolest on kesklinn väga heas seisus. 2009. aastal valminud uuringus nenditakse, et kesklinna elanikele on tagatud juurdepääs avalikele haljasaladele. Linna üldises kontekstis on kesklinn hästi varustatud ka laste mänguväljakutega – rohkem on mänguväljakuid üksnes Annelinnas. Halvem on olukord kesklinna haljasalade heakorra ning väärtusega pargikultuuri mõttes. Haljasalad on sageli üle kasvanud ning neis puudub taristu erinevate kasutuste jaoks. Kesklinna haljasalad ei ole kujunenud kaugemate linnaosade inimeste jaoks vaba aja veetmise kohaks.

I stsenaariumi alusel jääb enamus olemasolevatest haljasaladest alles – ehitiste alla lähevad Kitsa tänava trepi krunt Ülikooli tänaval, Holmi haljasala Raatuse tänava ääres, väike osa Ülejõe pargist. Likvideerub ka metsikut haljastust Fortuuna kvartalis ja Põik tänava ääres, Liivi-Näituse alal. Juurde tekib Emajõe äärne park Tartu Soojuse krundil. Kesklinna rohelisust suurendab Turu tänava ning Vabaduse pst alguse muutmine puisteteeks. Emajõe kaldaala sadama ja Sõpuse silla vahel säilitatakse loodusliku mättana. Stsenaariumite võrdluses asetub stsenaarium olemasoleva haljastuse säilitamise alusel 2. kohale.

II stsenaariumi alusel vähendatakse haljasalade pindala vähesel määral ning tõstetakse nende pargilisust, st vähendatakse tihedust ja kõrgust, suurendatakse liigilist mitmekesisust ja vaba aja taristut haljasaladel. Ehitiste alla lähevad Kitsa tänava trepi krunt Ülikooli tänaval, Holmi haljasala Raatuse tänava ja Narva mnt ääres, väike osa Ülejõe pargist. Likvideerub ka metsikut haljastust Fortuuna kvartalis ja Põik tänava ääres, Liivi-Näituse alal. Kaubahoovi haljasala ehitatakse ümber osaliselt haljastatud väljakuks. Emajõe kaldapromenaadid ehitatakse välja tehislíkena. Stsenaariumite võrdluses asetub stsenaarium olemasoleva haljastuse säilitamise alusel 3. kohale.

III stsenaariumi alusel vähendatakse haljasalade pindala ning tõstetakse nende pargilisust, st vähendatakse tihedust ja kõrgust, suurendatakse liigilist mitmekesisust ja vaba aja taristut haljasaladel. Ehitiste alla läheb oluline osa Kitsa tänava ja Vanemuise tänava vahelisest alast, Holmi haljasala Raatuse tänava ja Narva mnt ääres, Ülejõe pargi servaalad. Likvideerub ka metsikut haljastust Fortuuna kvartalis ja Põik tänava ääres, Liivi-Näituse alal. Kaubahoovi haljasala ehitatakse ümber osaliselt haljastatud väljakuks. Emajõe kaldapromenaadid ehitatakse välja tehislikena. Laieneb Jaani kiriku ümber olev roheline. Stsenaariumite võrdluses asetub stsenaarium olemasoleva haljastuse säilitamise alusel 5. kohale.

IV stsenaariumi alusel vähendatakse haljasalade pindala ning tõstetakse nende pargilisust, st vähendatakse tihedust ja kõrgust, suurendatakse liigilist mitmekesisust ja vaba aja taristut haljasaladel. Ehitiste alla läheb oluline osa Kitsa tänava ja Vanemuise tänava vahelisest alast, Holmi haljasala Raatuse tänava ja Narva mnt ääres, Ülejõe pargi servaalad. Likvideerub ka metsikut haljastust Fortuuna kvartalis ja Põik tänava ääres, Liivi-Näituse alal. Kaubahoovi haljasala ehitatakse ümber osaliselt haljastatud väljakuks. Emajõe kaldapromenaadid ehitatakse välja tehislikena. Laieneb Jaani kiriku ümber olev roheline. Kesklinna rohelisust suurendab Turu tänava ning Vabaduse pst alguse muutmine puisteks. Stsenaariumite võrdluses asetub stsenaarium olemasoleva haljastuse säilitamise alusel 4. kohale.

V stsenaariumi alusel jääb valdav osa olemasolevatest haljasaladest alles – ehitiste alla lähevad Kitsa tänava trepi krunt Ülikooli tänaval. Likvideerub ka metsikut haljastust Fortuuna kvartalis ja Põik tänava ääres, Liivi-Näituse alal. Juurde tekib Emajõe äärne haljasala Tartu Soojuse krundil. Emajõe kaldaala sadama ja Sõpuse silla vahel säilitatakse loodusliku mäntana. Stsenaariumite võrdluses asetub stsenaarium olemasoleva haljastuse säilitamise alusel 1. kohale.

VI stsenaariumi alusel vähendatakse haljasalade pindala väga oluliselt, säilivad üksnes Toomemägi, Vabaduse park, Vanemuise park ja Politseiplats. Lisaks teistes stsenaariumites kavandatule hoonestatakse Vanemuise esine haljasala ning Toomemäe nõlv Jakobi tänava ääres. Ülejõe park ja Holmi haljasala hoonestatakse täies mahus. Uusi haljasalaid ei rajata. Stsenaariumite võrdluses asetub stsenaarium olemasoleva haljastuse säilitamise alusel viimasele kohale.

Tänavad, väljakud ja liikluslahendused

Tartu sõidutänavate kogupikkuseks on 335,6 km ning kergliiklusteid on 37,8 km. Kesklinna tänavatevõrk on 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 toiumuda kesklinna (sildade) kaudu.

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 linna üldisest tasemest on mõne protsendi võrra suurem teiste liikumisviiside osakaal. Tartu tänavate liikluskoormus on alates 1993. aastast äärelinnades seitsmekordistunud, kesklinnas aga kolmekordistunud. Lühiajalises vaates, alates 2008. aastast ei ole kesklinna liikluskoormus kasvanud.

Kesklinnas ristuvad linna olulisemad liiklusarterid Riia-Narva mnt ning Turu-Vabaduse pst., mis on ka suurima ooteajaga ristmikuks kesklinnas. Lisaks Riia tänaval asuvatele ristmikele on ooteaeg suurem ka Vabaduse pst ning Kroonuaia ja Vabaduse sildadega seotud ristmikel. Õhtusel tipptunnil on suurima liikluskoormusega (3190 sõidukit) kesklinnas paiknev Võidu sild, hommikul tipptunnil edestab seda napilt Sõpuse sild (vastavalt 2667 ja 2574 sõidukit). Kesklinna kahe teise autoliiklusele avatud silla liikluskoormus jääb mõlemal tipptunnil alla 1000 sõiduki.

Põhiliseks takistuseks kesklinna liikluskoormuse vähendamiseks on sildade kontsentreeritus kesklinna. Liikluskoormuse vähendamise eelduseks on Tartu ringtee väljaehitamine koos Kvissentali ja Ihaste sildadega, samuti linnasisese väikese ringtee rajamine Vaksali tänava pikendusel sadamaraudtee koridoris, kaugemas tulevikus koos Ropka sillaga.

Mitme varasema ehitise ja rajatisega (nt. Zeppelini keskus, Tigutorni parkimismaja, Väike-Turu tänav) on muudetud raskemaks kesklinliku linnaruumi ning sealhulgas Emajõe kaldapromenaadi väljakujundamine. Kaldapromenaad ise on arendatud väga ebaühtlaselt, eelistatud on odavaid lahendusi ning kõrged kaldarinnatised ei toeta Emajõe ja linlaste kokkutoomist. Kesine on vana ja uue kesklinna ühendatus jalakäija vaatepunktist ning Emajõe kasutus linnaruumi ühendaja, mitte lahutajana.

Vanalinna tänavakate on eklektiline. Lisaks Raekoja platsile on munakivisillutis säilitatud või rajatud üksikutel juhtudel. Suurem osa vanalinna tänavatest on nõukogude-aegse asfaldiga. Kesksed jalakäijate tänavad on rekonstrueeritud erinevaid lahendusi ja materjale kasutades. Tänavavalgustitena on vanalinnas kasutatud valdavalt metallist laternaid, hilisemal ajal ka sarnaseid plekist koopiaid. Toomemäel domineerivad 1980-90ndate disainiga valgustid. Toomemäe trepid on valatud betoonist ning raudtorupiirdega.

Jalakäijate liikumismugavust ja turvalisust takistavad halvad ülekäigud suurematest magistraalidest (Riia, Turu, Vabaduse, Narva mnt) ning ristmikest (Riia-Turu). Vanalinna jalakäijate tsooni lõhub ja jalakäijate turvalisust vähendab kõige enam Ülikooli tänava kaudu toimuv autoliiklus Jakobi mäe kaudu Tähtverre. Jalgrattaliikluse tarvis on kesklinna piirides piirdutud põhiliselt eraldi jalgrattaradade markeerimisega kõnni- või sõiduteedele. Suurematel, asumeid ja linnaosasid otse ühendavatel tänavatel jalgrattarajad puuduvad.

Vanalinn, Uueturu, Riimäe ja Sadama asum kuuluvad tasulise parkimise piirkonda. Tartu linna korraldada on parkimine 1409 parkimiskohal. Linna parkimiskohad asuvad nii parkimisplatsidel, tänavatele ehitatud parkimisaladel, kui ka tänavatel endil. EuroPark korraldab parkimist kahel parkimisplatsil kokku 170 parkimiskohaga. Kesklinna kaks suuremat kaubanduskeskust omavad parkimismaja, millest ühes korraldab parkimist samuti EuroPark. Tasuta parkimisala on Ülejõel enamuse stsenaariumite alusel hoonestamisele kuuluvatel platsidel, mida aktiivselt kasutavad vanalinnas tööl käivad ja teenuseid tarbivad inimesed.

Kesklinna linnaruumi kvaliteedi parandamiseks on vajalik suuremate avaparklate asendamine suletud parklatega. Praegu parklatena kasutusel olevate kruntide hoonestamisel tekib vajadus kuni 1200 parkimiskoha kompenseerimiseks. Juhul kui seada eesmärgiks autovaba vanalinn ning vähendada jalgrattaliikluse turvalisuse tõstmiseks parkimiskohtade arvu tänavate servades on praeguste parkimiskohtade asendamiseks vaja kruntide sisemiselt või eraldi parkimisrajatistes luua 400 uut parkimiskohta.

Kesklinna läbivad linna bussiliinid peatuvad erinevates asukohtades, selliselt et ümberistumiseks on vaja liikuda üksteisest eemal asuvate peatuste vahel. Samas suunas ja samadesse peatustesse väljuvad bussid võivad omade kesklinna peatust erinevates asukohtades.

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 Riia-Turu ristmikul. Stsenaariumi teostamist tänavatevõrgu ja liikluskorralduse säilitamise alusel võib hinnata lihtsusest 4.

II stsenaarium kavandab olulisemate liikluskorralduslike muudatustena Pika tänava läbimurret, mis eeldab ka Narva mnt ringtee rekonstrueerimist, ja bussiterminali rajamist, mis nõuab Soola, Riia, Turu tänavate liikluskorralduse muutmist. Samuti muudetakse Väike-Turu tänava osalise likvideerimise tõttu liikluskorraldust Sadama asumis. Stsenaariumi teostamist tänavatevõrgu ja liikluskorralduse säilitamise alusel võib hinnata lihtsusest 5.

III stsenaarium kavandab olulisemate liikluskorralduslike muudatustena Pika tänava läbimurret, mis eeldab ka Narva mnt ringtee rekonstrueerimist, ja Väike-Turu tänava osalist likvideerimist. Stsenaariumi teostamist tänavatevõrgu ja liikluskorralduse säilitamise alusel võib hinnata lihtsusest 2.

IV 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 ning rajatakse kesklinna linnaliinide terminal, mis nõuab Soola, Riia, Turu tänavate liikluskorralduse muutmist. Liikluse rahustamiseks vähendatakse oluliste magistraalide laiust, lisatakse haljasribasid ning suurendatakse ülekäikude arvu, sh Riia-Turu ristmikul. Stsenaariumi teostamist tänavatevõrgu ja liikluskorralduse säilitamise alusel võib hinnata kõige raskemaks.

V stsenaariumiga tänavatevõrgu ja liikluskorralduslike muudatusi ei kavandata. Stsenaariumi teostamist tänavatevõrgu ja liikluskorralduse säilitamise alusel võib hinnata seega kõige lihtsamaks.

VI stsenaarium kavandab olulisemate liikluskorralduslike muudatustena Pika tänava läbimurret, mis eeldab ka Narva mnt ringtee rekonstrueerimist, ja Väike-Turu tänava likvideerimist. Suuri raskusi võib tekkida parkimiskohtade tagamisel. Lahendus eeldab autokasutuse olulist langust kesklinna elanike ja külastajate seas. Stsenaariumi teostamist tänavatevõrgu ja liikluskorralduse säilitamise alusel võib hinnata lihtsusest 3.

Inimeste soovid, vajadused ja võimalused

Elukeskkond ja elukoht

Kesklinn on soosituim elukoht 50%-le kesklinna elanikest ning 9% teistes linnaosades elavatest inimestest. Seejuures on valdava osa tartlaste, sealhulgas nende, kes eelistavad elukohana kesklinna, eelistuseks eluasemetüübi osas eramaja. Planeeringute aeglane elluviimine kesklinnas näitab lisaks krundiomanike nõrgale aktiivsusele senise tegeliku nõudluse nõrkust, seda ka konkurentsisis teiste linnaosadega, kus on välja arendatud muuhulgas mitmeid korterelamute rühmasid.

Kesklinn pakub parimat sotsiaalset taristut Tartus - kõik olulisemad teenused ning mitmekesise kaubavalikuga kaubanduskeskused on elukoha lähedal, kesklinnas asub valdava osa etendusasutustest, parim osa restoranides ja pidukohtadest, head sportimisvõimalused, rohealad. Kesklinna eeliseks elukohana on miljöö, vaated jms., sealhulgas seni halvasti kasutatud Emajõe kaldaala. Kuigi haljasalasad on kesklinnas palju, on probleemiks nende kesine heakord ning vähesed tegevusvõimalused. Töökohtade kontsentreeritus kesklinna pakub parimaid võimalusi töö- ja elukoha läheduse saavutamiseks, autokasutuse vähendamiseks. Auto kasutamine ja hoidmine on kesklinna elanike jaoks üldtendentsina raskem kui teistel tartlastel.

Kesklinna elanike rahulolu elukeskkonna ja teenuste paiknemisega ning teenuste paiknemise eelistused ei erine põhimõtteliselt tartlaste koondhinnangutest. Haljasalade olemasoluga kesklinnas on rahul 50% kesklinlastest ja seisundiga 62%, rahulolematuid on vastavalt 29% ja 20%. Need on suhteliselt lähedased linna keskmiste väärtustega. Emajõe kaldaaladega on rahul 50% ja mitterahul 20% kesklinna elanikest. Väljaspool kesklinna ei ületa kesklinna kui asukohta eelistavate osakaal 10%. Hinnangu tasandil eelistab absoluutne enamus tartlastest, et toidukauplus oleks kodu lähedal. Kesklinna eelistab vaid 2% tartlastest.

Üldiselt on kesklinlased ja ka tartlased rahul lasteaedade kaugusega elukohast, rahulolematute osakaal jääb 10% juurde. Valdavalt soovitakse lasteaeda kodulähedale, teise alternatiivina töökoha lähedale. 70% linlastest soovib, et kool asuks elukohale lähedal. Kesklinn kui kooli asukoht leiab toetust väga väikse osa (2%) tartlaste seas. Kesklinnas ja selle naaberlinnaosades on kõige vähem neid, kes ei ole rahul koolide kaugusega elukohast (5%), mujal Tartus on selliste linlaste osakaal 10%. Rahulolu huvikoolide ja noortekeskuste kaugusega elukohast on suurim kesklinnas ja selle ümbruses. Kõige enam on neid, kes eelistavad huvikoolide ja noortekeskuste paiknemist elukohale lähedal.

Küsitluse Tartu ja tartlased (2008) tulemuste põhjal on 43% kesklinna elanikest rahul ning 29% ei ole rahul liikluse olukorraga jalakäija vaatepunktist. Jalgratturi vaatepunktist on rahulolevate osakaal 12% ja rahulolematute osakaal 44%, autosõitja vaatepunktist vastavalt 34% ja 26%. Parkimise olukorraga on rahul 39% tartlastest ja 32% kesklinlastest ning rahul ei ole 41% tartlastest ja 43% kesklinna elanikest. Suurem osa tartlastest (63%) on rahul ühistranspordi ühendusega kesklinna – rahulolematuid on 12%. Linnaliinide sagedusega üldiselt on rahul 50% ja mitterahul 24% tartlastest.

I stsenaarium taotleb kesklinna kui elukoha väärtuse ja kasutuse suurendamist. Stsenaariumi elluviimisel suurendatakse veelgi olemasolevate kesklinlaste juba praegu suurt rahulolu oma elukohaga kesklinnas, muuhulgas kodulähedaste teenuste arendamisega. Teiste tartlaste elukohaeelistuste kontekstis on tegemist püüdega liikuda vastuvoolu seniste eelistustega (eramajad,

Tähtvere, Tammelinn, Ihaste). Rõhk jalgrattaga liikumise võimaluste parandamisel tähendab, et stsenaariumiga püütakse lahendada kõige probleemsemat liiklusega seotud kitsaskohta. Tunnetatud probleemide lahendamise võime ning kooskõla ulatuse alusel elanike seniste soovidega on stsenaariumi elluviimine võrdluses teistega lihtsuset 5.

II stsenaarium ei taotle kesklinna kui elukoha väärtuse ja kasutuse suurendamist, vaid keskendub kõigile linlastele suunatud teenuste arendamisele. Elukoha funktsioonide areng peab toimuma mujal, et pakkuda kesklinnas tööl käivatele inimestele nende poolt eelistatud elukohti. Teiste tartlaste elukohaeelistuste kontekstis on tegemist püüdega liikuda pärioolu seniste eelistustega (eramajad, Tähtvere, Tammelinn, Ihaste). Stsenaariumi elluviimisel vähendatakse olemasolevate kesklinlaste senist suurt rahulolu oma elukohaga kesklinnas, muuhulgas suurendades transpordikoormust ja halvendades parkimisvõimalusi, mis on linlastele ja ka kesklinlastele üheks suurimaks rahulolematuse allikaks. Tunnetatud probleemide lahendamise võime ning kooskõla ulatuse alusel elanike seniste soovidega on stsenaariumi elluviimine võrdluses teistega lihtsuset 2.

III 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. Elukoha funktsioonide areng peab toimuma mujal, et pakkuda kesklinnas tööl käivatele inimestele nende poolt eelistatud elukohti. Teiste tartlaste elukohaeelistuste kontekstis on tegemist püüdega liikuda pärioolu seniste eelistustega (eramajad, Tähtvere, Tammelinn, Ihaste). Stsenaariumi elluviimisel vähendatakse olemasolevate kesklinlaste senist suurt rahulolu oma elukohaga kesklinnas, muuhulgas suurendades transpordikoormust ja halvendades parkimisvõimalusi, mis on linlastele ja ka kesklinlastele üheks suurimaks rahulolematuse allikaks. Tunnetatud probleemide lahendamise võime ning kooskõla ulatuse alusel elanike seniste soovidega on stsenaariumi elluviimine võrdluses teistega lihtsuset 3.

IV stsenaarium taotleb kesklinna kui elukoha väärtuse ja kasutuse suurendamist koos teiste funktsioonide samaaegse arendamisega. Kesklinnas luuakse võimalusi nii peredele kui ka lühiajalisema elukohana elutsükliks. Rõhk jalgrattaga liikumise võimaluste parandamisel tähendab, et stsenaariumiga püütakse lahendada kõige probleemsemat liiklusega seotud probleemi. Tunnetatud probleemide lahendamise võime ning kooskõla ulatuse alusel elanike seniste soovidega on stsenaariumi elluviimine võrdluses teistega lihtsuset 4.

V stsenaariumiga ei taotleta kesklinna kui elukoha olulist tugevdamist võrdluses teiste linnaosadega. Välistatakse ka olulisemad ohud kesklinna elukeskkonna halvenemiseks – suur liikluskoormus, parkimisvõimaluste vähenemine. Tunnetatud probleemide lahendamise võime ning kooskõla ulatuse alusel elanike seniste soovidega on stsenaariumi elluviimine võrdluses teistega kõige lihtsam.

VI stsenaarium annab tulemuseks kesklinna planeeringualal senisest oluliselt „suurlinlikuma“ elukeskkonna – tihedam liiklus, suurem avaliku ruumi täidetud inimestega, multikultuurne linnapilt. Inimesed, kes seda väärtustavad, peavad praegustest tartlastest oluliselt erineva. Tunnetatud probleemide lahendamise võime ning kooskõla ulatuse alusel elanike seniste soovidega on stsenaariumi elluviimine võrdluses teistega kõige keerulisem.

Elulaad ja jõukus

Tartlane on harjunud kesklinnas tööl ja teenuseid tarbimas käima. Küsitluse Tartu ja tartlased (2008) tulemuste põhjal üle poole tartlaste erinevate igapäevaste käikude sihtkohaks on kesklinn. Kesklinn on oluline tartlaste poekäigu sihtpunkt - tervelt 31% tartlaste poeskäikude sihtpunktiks on kesklinn, sh üle poolte Raadi-Kruusamäe ja Supilinna elanike poeskäikude puhul.

Keskmise tartlase vaba aja veetmise harjumustes omab kesklinnas ostlemine, kunstinäituste külastamine, perega restoranis käimine siiski liialt tagasihoidliku kohta – eelistatakse koduseid üritusi või maale väljasõite. Kesklinnas pakutavad võimalused ja siinse linnaruumi kvaliteet ei ole piisavalt atraktiivsed. Oluliseks piiranguks on ka sissetulekute suhteliselt madal tase võrdluses näiteks väljas söömise kuludega. Keskmine Põhjamaa ülikoolilinna elanik on ostujõus vähemalt poole võrra jõukam kui tartlane praegu.

Kesklinn kui elukoht ei ole perede seas väärtustatud ka selle tõttu, et elamispinna ruutmeeter kesklinnas on oluliselt kallim äärelinna omaga, mistõttu ainsaks majanduslikult võimalikuks valikuks enamuse perede jaoks, kes soovivad lastele eraldi tubasid, töökabinetti jms, ongi äärelinna majad. Tulevikus võib loota ja eeldada Eesti ja tartu elanike jõukuse kasvu – nt aastaks 2030 Soomest jõukamaks – ning nõudmiste suurenemist eluruumi kasuliku pinna osas.

Võimalus peres loobuda 2. autost on tõusmas oluliseks keslinna ja selle naaberlinnaosade konkurentsieeliseks teiste linnaosade ees kinnisvaraturul. Prognoositav on sellest tulenev keslinna elukoha konkurentsivõime kasv võrdluses eramajadega äärelinnas (ajakulu optimeerimine).

Elanike jõukuse kasvu ja elulaadi muutusi eeldavad suhteliselt rohkem stsenaariumid III, IV ja VI. VI stsenaariumi puhul, mis tugineb ka sisserändele arenguriikidest, on elulaadi muutus sisse kirjutatud.

Tartu tuntus ja maine

Tartu maine on kõrge eelkõige tartlaste endi silmis. Üleriigilise linnade maineuringu alusel on Tartu Eesti linnadest tavaliselt 4-5 kohal. Olulistest valdkondadest on Tartu maine Eesti tugevaim kõrghariduses, hinnatakse ka üldist linnakeskkonda, tasast elutempot, eestilisust. Läänemere regioonis Tartut üldiselt teatakse, kuid maine on ebamäärane ja nõrgalt välja kujunenud. Korralik maine on Tartu Ülikoolil. Euroopas ja maailmas laiemalt Tartut pigem ei teata ja maine puudub. Üldiselt vastab Tartu tuntus linna suurusele-tähtsusele ning maine on kooskõlas sisuga. Maine parandamine nõuab ka linna arengut, tuntuse tõstmine siinsete organisatsioonide positsiooni tugevdamist institutsionaalsetes võrgustikes ning linna suuremat tähtsust transpordivõrkudes (st rohkem ühendusi).

Stsenaariumid I, II ja V ei nõua olulisi muudatusi Tartu tuntuses ja maines. V stsenaarium võib realiseeruda ka Tartu maine vähesel määral halvenemisel. I ja II stsenaariumi puhul piisab parimast mainest Lõuna-Eestis ning osade Tartus koolides käijate silmis. Suuremat tuntust ja head mainet Eestis ja kaugemal eeldavad stsenaariumid III, IV ja VI. III ja IV stsenaariumi elluviimist lihtsustaks see, kui Tartul oleks töö- ja elukeskkonnana Eesti parim maine, mis ületab ka Tallinna-Harjumaa maine. VI stsenaariumi realiseerimist toetav sisseränne arenguriikidest nõuab lisaks Tartu tuntusele ka Eesti üldisemat tuntust ja mainet (kui heaoluriik) kaugemates riikides.

Maailmatrendid

Võtmevaldkonnad

Üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ tööversioon nimetab olulisemate ruumilise mõjuga üleilmseteks trendide seas muuhulgas järgmisi suundumusi:

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

Planeeringu tekstis kirjutatakse:

Teadmispõhist majandust on defineeritud (OECD, 1996) kui otseselt teadmiste ja info tootmisel, jaotamisel ja kasutamisel põhinevat majandust. 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 (nt lennuki-, keemia- ja farmaatsiatööstused, projekteerimine, arhitektuur, tehnilised teenused jms), aga ka loomemajanduse aladel. See trend on olnud jälgitav juba eelmise sajandi lõpukümnendel kõige enam arenenud maades, kuid ta levib järjest uutesse maadesse.

Ökoloogiliste väärtuste mõjujõud kasvab maailmas üksikisikute ja liikumiste tasandil eeskätt lääneriikidest lähtuvalt. See ilmneb puhta keskkonna, tervisliku toitumise ja eluviisi senisest laialdasema väärtustamisena, mida on lühemalt nimetatud ka ökotrendiks. Ökotrendi järgivad inimesed eelistavad tarbida mahetoitu ja naturaalsest materjalidest tarbekaupu, kasutada loodusravi võtteid ja loodussäästlikke transpordiliike ning elada looduslikest materjalidest ja/või energiatõhusates hoonetes, sageli linnast väljas.

Taastuenergeetika eelisarendamine on eeskätt arenenud lääneriikides kliima soojenemise ohu taustal leviv suundumus. Selle kõrval tegeletakse ka tuumaenergia osatähtsuse suurendamise ja tavapäraste tehnoloogiate puhtamaks muutmisega (nt „puhtad“ kivisöetehnoloogiad). Samuti tähtsustub energiasääst.

„Rohelise“ ja „hõbedase“ majanduse mõistetega üldistatakse uuelaadiliste ühiskondlike tellimustega seotud tuleviku majanduse valdkondi. „Roheline“ majandus hõlmab ettevõtlusvaldkondi taastuenergeetikast, passiivmajade ehitamisest ja materjalide taaskasutusest kuni elektriautode ja mahetoiduainete tootmiseni. Oluline osa „rohelisest“ majandusest tugineb erinevatele biotehnoloogiatele, millest paljud on alles väljaarendamise faasis. „Hõbedane“ majandus hõlmab tooteid ja teenuseid eakatele kindlustamiseks pikeneva eluea veetmise tervena, aktiivsena ja turvaliselt.

Arengufondi raportites loetletakse majanduse tulevikusuundadena IT-sektorit, rohemajandust, tervisesektorit, mis kõik on Tartu ülikoolide tugevamateks valdkondadeks.

Alalhoidlikud stsenaariumid – V, I ja II stsenaarium - ei eelda Tartu majanduslikku edukust, vaid piisab ka toimimisest ülikoolilinnana ning Lõuna-Eesti (teenus)keskusena. I stsenaariumi realiseerimist, st eluruumide ehitamist kesklinna, lihtsustaks ülikooli ja sellega seotud keskmisest kõrgemini tasustatud töökohtade arvu suurenemine Tartus. III, IV ja VI stsenaarium vajavad elluviimiseks muuhulgas ka edukat tulevikusuundades tegutsevat majandust, mida enam töökohti kesklinna kavandatakse stsenaariumi alusel luua, seda rohkem.

Kasvukeskused

Üleriigilises planeeringus nähakse ette ka maailmamajanduse raskuskeskme nihkumist Tartust kaugemale, Aiasse:

„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. Rahvarikaste riikide majanduse mahu kiire kasv ja vastavalt ka üleilmse keskklassi arvukuse ja tarbimisnõudluse tohutu suurenemine toovad kaasa kasvava nõudluse loodusressursside järele. Ettenähtavalt tekivad pinged toiduainete ja energia nõudluse ja pakkumise vahel, mis viib mõlemate kaubagruppide hinna tõusule.“

See muudab suuremat (majandus)kasvu eeldavate stsenaariumite – III, IV ja VI stsenaariumi realiseerimise teistega võrreldes veelgi raskemaks.

Arengufond näeb majanduse arengukeskustena suuri linnasid - käsitletakse Tallinna konkurentsivõimet Stockholmi Peterburi ja Kopenhaageniga, Tartu tähelepanu ei pälvi. Suuruse alusel Tartu sotsiaal-majanduslikuks kasvukeskuseks olla ei saa, mis jällegi muudab kasvustsenaariumite elluviimise suuremaks väljakutseks. Tartu väiksus on oluline piirang selle edasisele kasvule. Samas on Põhjamaade ülikoolilinnad suutnud oma elanike arvu ja ka majandust viimastel kümnenditel vägagi kiiresti kasvatada. Sarnane kasv Tartus oleks piisav kesklinna planeeringuala arendamiseks ka võimestatud arengut kavandava stsenaariumi mahtudes.

Rahvusvaheliselt edukate linnade puhul on oluline avatus, konkurentsivõime talentide juurdemeelitamisel, aktiivsete elanike sisseränne. Lisaks suurusele sõltub linnade edu järjest enam teadmistest ja talentidest. Tartu suguse väikelinna jaoks on see ainsaks võimaluseks olla edukas. Tartu tugevaimaks arengueelduseks on Tartu Ülikool, mis omab suhteliselt head positsiooni teadusülikoolide seas ning prognooside põhjal parandab oma positsiooni järgnevatel aastatel veelgi.

Tartu Ülikooli tegevus

Tartu Ülikooli konkurentsivõime aluseks on tugevus teadusülikoolina ning atraktiivsus gümnaasiumilõpetajate seas. Tartu ülikool on Eesti juhtiv teadusasutus ja kõrgharidust andev ülikool, millel on korralik rahvusvaheline tase. 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. Praktilise poole pealt osaleb ülikool teadusmahuka ettevõtluse edendamisel Tartus ettevõtetele (labori)teenuseid müües, ettevõtlusalaseid teadmisi õpetades, riikliku programmi alusel loodud tehnoloogia arenduskeskustes osaledes ning Tartu Teaduspargi asutajaliikmena. Ülikooli senine mõju Tartu ettevõtluse struktuurile ja kasvule jääb tagasihoidlikuks. 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, IV ja VI stsenaariumi taotlustega, toetavad I stsenaariumi realiseerumist, ülejäänud stsenaariumite jaoks on vähem olulised. Teisest küljest ei ole praegune ülikooli tegelik panus teadusmahuka ettevõtluse arengule piisav III, IV ja VI stsenaariumite realiseerimiseks. Selleks oleks vajalik ülikooli, riigi ja linna oluliselt eesmärgipärasem tegevus koos seda toetava organisatsioonilise arenguga – nt Tartu Teaduspargist targa majanduse arendusorganisatsiooni välja arendamine.

Ülikool ei sea eesmärgiks lähiperspektiivis üliõpilaste, välja arvatud doktorantide, arvu kasvatamist. See on kooskõlas ka trendiga, mille alusel gümnaasiumilõpetajate arv Eestis lähiaastatel väheneb - suureneb konkurents tudengite üle. Sellest tulenevalt ei ole olulist kohtade arvu kasvu ühiselamutes stsenaariumid ei sisalda. Tartu Ülikool osaleb läbi sihtasutuse ka ise ühiselamukohtade loomises. Uute kohtade loomise kavatsusi ei ole teada. Stsenaariumites II, III, IV ja VI kavandatakse Raatuse tn ühiselamu laiendamist Pika tänavani. Ideena on kavatsus arendada uusi ühiselamuid ülikooli ja gümnaasiumite koostöös, kuid selleiseid ühiselamuid stsenaariumitesse sisse ei ole kirjutatud. Narva mnt 89 ühiselamu osas on TÜ äraootaval seisukohal ning seovad selle tuleviku Pika tn läbimurde rajamise või mitterajamisega. Pika tänavala läbimurre sisaldub stsenaariumites II, III, IV ja VI.

Üliõpilaste arvu oleks 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 ja IV stsenaariumiga, VI stsenaariumi teostumisel võib osutada hädavajalikuks.

Tartu Ülikooli tuumikkampus asub suuremas osas kesklinna planeeringualal ja vanalinnas, osaliselt ulatub Vaksali ja Ülejõe linnaosas ka planeeringualast välja. Tartu kesklinna planeeringuala areng sõltub suurel määral ülikooli arengutest. Ülikool on viimasel kahel kümnendil rekonstrueerinud enamuse õppe- ja teadustöök vajalikest hoonetest kesklinnas. Osa hoonetele ei ole kasutust leitud ning neid soovitakse võõrandada. Samaaegselt on välja arendamisel Maarjamõisa kampus – sinna on rajatud ning kavatakse rajada uusi õppehooneid. Kuigi ülikool on laienenud eelkõige Maarjamõisas ning mitmed perspektiivikad valdkonnad nagu meditsiin, biotehnoloogiad, füüsika ja keemia koonduvad sinna, siis arvuliselt on ülikooli töökohad koondunud jätkuvalt valdavalt kesklinna. Tartu Ülikool on konkurentsilt kesklinna kõige enam töökohti loonud organisatsioon. Tartu linna areng jääb jätkuvalt tugevalt sõltuma Tartu Ülikoolist.

Kesklinnas paiknevad suured õpilaskodud ülikooli õppehoonete lähedal jalgsiliikumise distantsil. Õppehoonete ning ühiselamute vahel liikudes on üliõpilased väga nähtavad Tartu kesklinna

linnapildis. Öppe sesoonsusega sünkroonis on ka Tartu kesklinna linnapilt noorem-täidetum või vanem-tühjem. Maarjamõisa ja Kesklinna kampuste vaheline liikumine.

Tartu kesklinna planeeringualal vanalinnas, Toomemäel ja nende ümbruses on välja kujunenud unikaalne ajalooline kompleks, mis annab Tartule kui ülikoolilinnale oma näo. Ülikooli õppe- ja teadushoonete paiknemise osas on alternatiiviks Maarjamõisa linnaosa, mis suudab pakkuda lähedust meditsiinasutustele, juba ehitatud loodusvaldkonna hoonetele, ning samuti suuremaid-odavamaid krunte ja sellega seonduvat. Ülikooli ruumilist killustumist suurendaks pikemas perspektiivis üsna tõenäoline EMÜ liitmine Tartu Ülikooliga. Maaülikool on koondunud Tähtvere linnakusse ning jääb kesklinna elust praegu välja. EMÜ liitmine Tartu ülikooliga suurendaks ka Tähtvere – Vanalinna suunalist liikumisvajadust. Tartu linna mastaap on ülikoolilinna jaoks sobiv – võrreldav nt. Lundi ja Uppsalaga, ka Oxfordi ja Cambridge'i, Heidelbergi jt vanade ülikoolilinnadega.

Lisaks töökohtadele ja üliõpilaskohtadele ning olemasoleva hoonestuse majandamisele mõjutavad Tartu Ülikooli kavatsused ja tegevus kesklinna arenguvõimalusi veel mitmel moel.

TÜ on otsustanud loobuda Riiamäe füüsikahoonest. Stsenaariumites on sellega arvestatud ning kavandatakse vabanevate ruumide kasutust alus-, üld- ja huvihariduse ning noorsootöö funktsioonis. See vähendab uuet hoonete ehitamise vajadust. Küll on optimistlikumates stsenaariumites (III ja IV) kavandatud füüsika hoone ümberehitamine selliselt, et see haakuks paremini uue loodusmajaga ning selle pargiga.

TÜ on kavandamas mitmetest vanalinna kehakultuuri teaduskonna hoonetest loobumist ning kehakultuuri teaduskonna väljaarendamist kesklinna planeeringuala vahetus läheduses Ülejõel. Kõigis stsenaariumites on sellega arvestatud ning peetaks otstarbekaimaks nende hoonete kasutuselevõttu vaba aja ja kontorihoonete funktsioonis. TÜ spordihoone areng on oluline uue linnahalli ehitamise kontekstis, mis III stsenaariumis on kavandatud Raadi asemel Sadama asumisse. Küsimus on selles, kas Ujula tänava kompleksi arendamise käigus luuakse ka pealtvaatjatele kaasaegsed külustustingimused ja tõstetakse selle väärtust pallimängude võistluste areenina, mis konkureeriks kavandatava halliga ning vähendaks selle vajalikkust vähemalt spordiareeni funktsioonis – olgu siis Raadil või Sadama asumis. Ühtlasi muudaks see uue halli rajamise majanduslikult vähemtasuvaks ning linnalt suuremat dotatsiooni nõudvaks (Vrd Saku suurhall).

TÜ ei ole kavandamas õigusteaduskonna ümberkolimist Vaksali linnaosast teistele teaduskondadele lähemale. II stsenaarium sellise võimaluse välja pakub.

TÜ omanduses on mitmeid ülikoolile mittevajalikke hooneid kesklinna ja selle läheduses ning suur hulk vabasid krunte Maarjamõisa väljal. TÜ Laia tänava endistes aadlihoonetes paiknevad ja TÜ poolt nähtuna võõrandamisvõimalusega õppehooned on kõigi stsenaariumite alusel kavas muuta eluhooneteks. Müügis oleva Lossi 3 eelistatud kasutusotstarve oleks kõigi stsenaariumite poolt kaubandus-teenindus.

Kõik stsenaariumid peale V stsenaariumi kavandavad Oeconomicumi krundi tervikliku perimetraalset väljaarendamist Emajõe, Vene tänava ja Narva mnt vahel, sh osade ruumide kautuseleandmist mittehariduslikes funktsioonides. TÜ sellist kavatsust ei ole välja käinud.

TÜ väärtustab visiooni tasandil oma rolli vaba aja funktsiooni täitmisel – „ülikooli raamatukogu, muuseumid, ja botaanikaaed on küllastajatele 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, toimetab Ajaloomuuseum. Selline eesmärgipüstitus ja tegevus toetab kõige olulisemalt III ja IV stsenaariumi elluviimist.

Riigi tegevus

Üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ tööversioon seab Eesti ruumilise arengu visiooniks saada „sidusa ruumistruktuuriga, mitmekesise elukeskkonnaga ning välismaailmaga hästi ühendatud riigiks“. Eesmärgiks on „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“.

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 viidatakse ka Läänemerepiirkonna 2030 territoriaalsele arenguperspektiivile (VASAB), mille järgi „Eesti, Soome ja Peterburi moodustavad ühtse toimiva koostööpiirkonna. Tallinn on üleilmne värav 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, rahvusvaheline visioon eeldaks aga Tartu ja paratamatult ka Tartu kesklinna senisest oluliselt kiiremat ja tugevamat arengut.

Transporditaristu arendamisel prioriseeritakse seoses Tartuga Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteed ning 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 raudteeliini Peterburist Tartu kaudu Riiga ja selat edasi Euroopasse, mis on 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 intensiivsemate arengut kavandavate stsenaariumite – III, IV ja VI stsenaariumi – realiseerimiseks oleks selline areng toeks.

Planeeringus nenditakse, et „Tartu kui olulise innovatsiooni- ja teaduskeskuse areng nõuab samuti rahvusvahelisi lennuühendusi. Tulevikus võib osutada võimalikuks uute, kaugematesse

sihtkohtadesse suunduvate regulaarlinide 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, 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 ja IV stsenaariumi realiseerimise seisukohast, See nõuab kesklinnas rahvusvahelisele turismile väärilise randumiskoha-sadama rajamist.

Vabariigi Valitsuse pikemaajalis 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“.

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 arengut rahvusvahelise keskusena (stsenaariumid III, IV ja VI).

Konkurentsivõimelise ettevõtluskeskkonna loomise peatükist on küige otsesemalt Tartu arenguga seonduv eesmärk tõsta teadus- ja arendustegevuse investeeringute taset 1,42% (2009) kuni 3%-ni. Et Tartu ülikoolide arvele jääb kuni ¼ Eesti teadustööst, siis võib loota olulisi riiklikke investeeringuid ka Tartusse, kõige tõenäolisemalt loodus- ja tehnoloogiavaldkonda, mis füüsiliselt asuvad kesklinnast väljas, kuid omaksid positiivset 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) eelduste loomist erasektori teadus- ja arendustegevuse mahtude suurendamiseks ning innovatsiooni väljundute 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, IV ja VI stsenaariumite elluviimise. I stsenaariumi puhul on piisav ka see, kui kusagil mujal Tartus ja lähiümbruses vastavasuunalised arengud toimuvad. Konkurentsivõime arengukavas ettevõtluskeskkonna konkurentsivõime tõstmise osas kirjutatu tuleks Tartu arengu vaatepunktist läbi mõelda ja koos riigiga terviklikke lahendusi otsida ja ellu viia.. Vastasel korral riigi vastavasuunalistest poliitikatest Tartule ja Tartu kesklinnale suurt abi ei ole, ja pigem suureneb arengutaseme vahe Tallinnaga, ülikoolide lõpetajad ning start-upid lahkuvad kiiresti Tartust. Eelduseks on tugeva kohaliku Tartu linna arenguhuvisid esindava ja piisava finantsvõimekusega arendusorganisatsiooni olemasolu, mis käesoleval ajal puudub.

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 u pooled riigiasutuste töökohad kesklinnast väljas, mis pakub täiendavat potentsiaali kesklinna bürookinnisvara arendajatele. Stsenaariumite III ja IV elluviimise seisukohast kujutab mõningast ohtu RKAS rolli tugevnemine ning selle asutuse poolt rakendatav poliitika, mis käsitleb asukohtaotsustusi eelkõige läbi hinnaprisma. RKAS ja Rahvusarhiivi otsuste tulemusel on tõenäoline Rahvusarhiivi siirdumine kesklinnast välja, mis töötab vastu III, IV ja VI stsenaariumile. 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 investeringutoetustele tuginedes arendab TÜ välja Maarjamõisa ülikoolilinnakut, mille üheks tulemuseks on ka osadest kesklinna õppehoonetest loobumine. Võib eeldada, et suurem osa ülikoolide investeringutoetustest suunatakse ka edaspidi kesklinnast välja ning need toetavad stsenaariumite elluviimist kaudselt. Kooskõlas riigi konkurentsivõime arengukavaga peaksid riigi investeringutoetused jätkuma ning looma seega võimaluse näiteks Oeconomicumi kompleksi väljaarendamise finantseerimiseks riigi toetustega.

Riik on välja ehitanud Tartu vajadustele vastava Tartu Lennuvälja taristu, mis rahuldab kõigi stsenaariumite vajadusi. Probleemiks on ebapiisav nõudlus, st Lõuna-Eesti ja Tartu (majanduse) nõrk rahvusvahelisustumine ja muuhulgas ka Tartu kesklinna kesine 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. Kesklinna on riigi toel ehitatud Ahhaa keskus, ehitatakse Loodusmaja ja Elleri muusikakooli juurdeehitus. Võib eeldada ka seda, et riik rahastab Riigikohtu uue hoone ehitust kesklinna. Linnaliste piirkondade toetusmeetmest on renoveeritud Emajõe kaldaalaid ja uuendatud Vanalinna ja Uueturu promenaade. Seni on eitava vastuse saanud Toomemäe rekonstrueerimise projekt ning kesklinna kui turismisihtkohta ja majutusasutuste asukohta – st esmajoonel III stsenaariumi - toetavad projektid mujal Tartus (Lodjakoda, Vanatehnikamuuseum).

Riigi investeringutoetuste ja teenusetoetuste abil tegutsevad Tartu Teaduspark ja Tartu Loomemajanduskeskus. Tartu LMK välja arendatav kompleks väärtustab kesklinna planeeringuala. TTP toetuste abil arendatakse välja kompleks Ränilinnas. Eeldades sarnaste toetuskeemide jätkumist on põhimõtteliseks võimaluseks nende kasutamine ka TTP inkubatsioonikeskuste rajamiseks kesklinna, nt Sadama asumisse IT valdkonnale, ja ka Tartu LMK tegevuse laiendamiseks uutes asukohtades kesklinnas - eeldusel, et arendatav mudel toimib ja muutub tasuvaks.

Tartu ettevõtted on aktiivsed ja edukad riiklike ettevõtlustoetuste taotlejad, olulist arenguhüpet (tarkade) töökohtade loomise mõttes need seni ei ole aga kaasa toonud ning põhjust eeldada, et see toetaks kiiremat majandusarengut kavandavate stsenaariumite realiseerimist, ei ole.

Kohaliku omavalitsuse tegevus

Tartu vanalinn on linnavalitsuse ja selle osakondade asukohaks. Linnavalitsus on ülikooli järel kesklinna suuruselt teine tööandja. Linnavolikogul eraldi hoonet ei ole, täiskogu peab istungeid üüritud saalis. Linn ei ole väljendanud soovi oma haldusaparaadi asukohta vahetada, ega ka volikogule eraldi esindusruumide rajamist.

Linnale kuulub hulgaliselt krunte kesklinna planeeringualal – kõik tänavad ja väljakud ning valdav osa haljasalasad, samuti mitmed praegused parkimisplatsid ja mõned hetkel täiesti kasutuseta krundid. Strateegia Tartu 2030 seab eesmärgiks, selle et valik võim viib linnaruumis linlaste huvides ellu aktiivset maapoliitikat, mille raames maid munitsipaliseeritakse ja toimub maa pikaajaline arendamine. Praktikas linn ei ole aktiivne kinnisvaraarendaja oma kruntidel ning maaomandit linna majandusarengu ruumiliseks suunamiseks ei rakendata.

Strateegia Tartu 2030 ei sea elanike arvu kasvu Tartu linna strateegiliseks eesmärgiks. Optimistlikuks stsenaariumiks peetakse seda, kui suudetakse elanike arv säilitada olemasoleval tasandil – 95-100 tuhande elaniku vahemikus. Seega peaks kesklinna arendamisel elukohana toetuma üksnes linnasisesele rahvastiku ümberpaigutumisele, mis on realistlikum V stsenaariumi ja II stsenaariumi mahtudes. Teiste stsenaariumite puhul eeldaks see tervete kvartalite ja asumite tühjenemist.

Linna arenguvision näeb Tartut keskusena Eesti kontekstis, üksnes seoses ülikooliga ja turismiga taotletakse rahvusvahelisust. Kvaliteedi mõttes on linna ambitsioon suur, mis täidetaks kõige paremini kesklinna arendamisel IV stsenaariumi alusel, ning jääks kõige tõenäolisemalt saavutamata V stsenaariumi ellurakendumise korral.

„Visioon Tartu 2030 – 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 moderne elukeskkonnaga, turvaline, säästvalt arenev ja aktiivset koostööd tegev euroopalik linn; atraktiivne ja turvaline reisisiht ning Eesti arengut edendav keskus“.

Kõrgeid sihte luuakse ka 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. Doktor- 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 teaduslinnaku 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 külaliskodude väljaehitamine avaliku ja erasektori koostöös külalisõppejõudude ja –teadlaste ning nende perede tarvis.
- Õpikeskkonna infrastruktuuri ajakohasuse tagamine ja õpilaskodude rajamine.

Võrreldes praegusega soovitakse suurt arenguhüpet ettevõtluses, mis on kooskõlas III ja IV stsenaariumi taotlustega:

„Tartu ettevõtlus on rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline. Ettevõtluse löögijõu moodustavad rahvusvahelistel turgudel edukad suured ettevõtted juhtivates majandusvaldkondades, mida toetab mitmekesine uus ja vana majandus. Kliendisõbralik ja keskkonda säästev tootearendus nii tootmises kui teeninduses tagab Tartu ettevõtjate edu. Valdav on teadmistepõhine majandus. Turustatakse nišitooteid ja –teenuseid nii sise- kui välisturgudel. 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 ihaldusväärset 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 meetmena kavandatakse spetsiaalsete ettevõtlusalade ja inkubatsioonikeskuste arendamist. Olulise uusettevõtlusena peetakse silmas eelkõige tööstusalasid, mida kavandatakse kesklinnas välja. Kesklinn ettevõtluse arengu sihtalaks ei ole, toetades seega pigem I, II ja V stsenaariumi loogikat.

Praktikas selge eesmärgiga ettevõtluse ja töökohtade loomise poliitika, mis hoiaks ülikoolide lõpetajaid Tartus ja võimaldaks äri sektori ja tarkade töökohtade olulist kasvu kesklinnas või mujal Tartus, puudub. Sisserändepoliitika on reaktiivne, seoses võimalike sisserändajate haridusvajaduste rahuldamisega.

Strateegia kirjeldab Tartut kui modernse elukeskkonnaga linna, kus suurt tähelepanu pööratakse Emajõe ja selle promenaadi väljaehitamisel. Kavandatakse ka Emajõe reisiliikluse toimumist, sh Venemaale. Eraldi tõstetakse esile Fortuuna kvartali elamuala. Kesklinna arendamist aktiivseks city'ks kooskõlas II, III, IV ja VI stsenaariumiga ei kavandata, kesklinna tihedat ja kõrgustesse täisehitamist soovitakse vältida. Eelistatakse linnaruumi „jätkusuutlikku“ arendamist, mis on lähedasim V stsenaariumis kavandatule, koos tuulekoridori säilitamise ja roheline koridoriga Emajõe ääres. Kesklinna hoonestatuse osas kattub visioon kõige enam V stsenaariumiga: „Emajõe kalda-aladel, eriti kesklinna piirkonnas, ei rajata tihedat kõrghoonestust“. Kvaliteedi osas on ambitsioon kõige sarnasem IV stsenaariumile: „Kesklinna ja arengualasid planeeritakse kaasaegse arhitektuurse kontseptsiooni alusel, milleks korraldatakse ideevõistlusi“.

Strateegias väljendatud transpordilahendustes on märksõnadeks keskkonnasäästlikkus ja liiklusohutus – eelisarendatavateks on ühistransport ja kergliiklus. Eesmärgiks on kogu linna hõlmava jalgrattateede võrgustiku väljaehitamine, samuti soovitakse rahustada madalama kategooria tänavatel liiklust, et võimaldada turvalisemat kergliikluse ja autoliikluse integreerimist. Jalgrattaradade idee olulistel sõiduteedel strateegias ei sisaldu. Sarnaselt I ja IV stsenaariumile kavandatakse laiendada jalkäigutsoone. Kesklinna ümbruses on strateegia alusel ehitatud parkimismajad. Soovitakse ühistranspordi kasutuse suurenemist, põhiliseks muudatuseks on bussiliikluse reaalajas jälgimise süsteem. Bussiliinide toimimise põhimõtet (nt radiaalsete ja ekspressliinide osakaalu suurendamine ning tiheduse tõstmine) ei kavandata muuta. Samuti puudub II ja IV stsenaariumis sisalduv idee linnaliinide bussiterminali rajamiseks.

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“.

Loodetakse, et Rail Baltic on välja ehitatud, läbib Tartut ja reisiliiklus toimib üle-euroopalises süsteemis. Kiire raudteeühendus on Tallinna, Riia, Pihkva ja Moskvaga. VI 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. Tartus on rida üle-eestiliste kultuuriväljaannete toimetusi. Tartu moodsaid tehnoloogiaid kasutav meedia- ja kultuuritööstus pakub tööd oma ala spetsialistidele.

Linna suurepärane infrastruktuur ja kultuuriliselt laetud linnaruum võimaldavad läbi viia kõige nõudlikumaid üritusi – kontserte, festivale, spordivõistlusi, konverentse jms. Linna kultuuriasutuste areng on koostööl põhinev, üksteist täiendav ja lisaväärtusi loov. Propageeritakse teaduspõhist mõtlemist ja seda toetavate tugistruktuuride tööd. Muuseumite, klubide, stuudiote, galeriide, kinode, teatrite, tantsusaalidega täidetud Tartu kesklinnal on rahvusvaheline väärtus ja menu.

Tartu linna kultuuri- ja spordihood on täielikult renoveeritud. Tartus on uus linnaraamatukogu ja kunstimuuseum. Avatakse iseseisva eelarvega moodsa kunsti keskus – ajakohase tehnika ja paljude saalidega maja, kuhu on teretunud igas eas kunstihuvilised lasteaiaeest vanuriteni. Eesti laulupeotraditsiooni väärtustavas Tartus on heas korras multifunktsionaalne laululava koos seda ümbritseva puhke- ja spordialaga. Eesti Rahva Muuseum Raadil kui rahvuslik kultuurivaramu uurib ja tutvustab koos teiste mäluasutustega eesti rahvuskultuuri, pakub kultuuri- ja puhkeelamusi ning konverentsiteenust. Tartus asub Eesti arhiivide keskus. Emajõe äärde kujundatud uuel puhkealal leidub esinemispaikasad suvekontsertide tarvis, puhke- ja spordirajatisi tervislikuks ajaveetmiseks. Koolide spordi- ja mänguväljakud toimivad piirkondlike sportimis- ja loomepaikadena. Tartus viljeldavatele spordialadele on loodud vastavad tingimused.

Erinevate kultuurivaldkondade tippsündmused on arendanud välja oma loomemajandusliku mõõtme, mis võimaldab Tartusse tuua nii publikut kui kaaskorraldajaid mujalt maailmast, samuti eksportida oma oskusteavet festivalide ja teiste kultuurisündmuste korraldamisel teistesse riikidesse. Professionaalseid kultuuriüritusi leidub igale eale ja maitsele. Tartu osaleb eestvedajana piiriüleses hansalinnade liikumises. Tartu spordiklubid ja -asutused korraldavad mainekaid spordisündmusi, mis pälvivad rahvusvahelist tähelepanu. Tartu sportlased ja võistkonnad osalevad rahvusvahelistes sarjades ja võistlustel, mis tagab linna spordipublikule aastaringse võimaluse elada Tartus kaasa heatasemeliste spordivõistlustele.

Tartu kaubamärgi all toimuvad spordi- ja kultuurisündmused kujundavad Tartu üleilmset mainet, arendavad linlastes õppimisvõimet ja lisavad kogemusi. Loovlinnale omased muusikatööstuse, reklaami, kirjastamise, arhitektuuri, disaini, moe jpm projektid toovad Tartusse oma ideid teoks tegema kultuuriinimesi üle maailma. Tartu on rahvusvaheliste suurürituste paik ja kultuurisündmuste eksportija.“

Stsenaariumite I ja V seisukohast on tegemist kesklinna planeeringuala arenguvajadusi ületava arenguga.

Tartu linna transpordi arengukava näeb ette autoliikluse kasvu piiramise ning kooskõlas I ja IV stsenaariumiga kergliikluse ning kooskõlas II ja IV stsenaariumiga ühistranspordi kasutuse kasvu:

„Tartu on jalakäija- ja jalgratturisõbralik linn. Kergliikluse ja ühistranspordi kasutuse kvaliteet ning atraktiivsus on suurenenud, mille tulemusena on autokasutuse kasv pidurdunud ja vähenenud transpordi negatiivne mõju keskkonnale. Paranenud on jalakäijate ning jalgratastega liikumise tingimused ja ohutus. Kergliiklus moodustab jätkuvalt enamiku kõikidest liikumistest. Tartu linna ühistransport on kvaliteetne ja atraktiivne alternatiiv autoga liikumisele“. Tegevuskavas on loetletud rida jalgrattateid, mida kavatakse rajada, sh Riia tänava jalg- ja rattateede rekonstrueerimine, Turu, Raatuse, Tiigi tänavate rattateed.

Kavandatakse kesklinna liikluseduse vähendamist, mis kesklinna arendamisega kaasneva elanike, töökohtade ja klientide arvu kasvu tingimustes on raskesti saavutatav iga stsenaariumi puhul, kõige lihtsamalt V stsenaariumi korral:

„Autoliiklus põhjustab suuremaid probleeme eelkõige Tartu kesklinna piirkonnas. Sel põhjusel on vajalik kavandada meetmeid, mis aitaksid kesklinna liiklusedust vähendada. Üheks võimaluseks on parkimiskorralduse kaasajastamine nii parkimistasu kui tasulise parkimisala ulatust muutes“.

Kooskõlas I ja IV stsenaariumiga nähakse olulist probleemi selles, et pargitakse tänavatele, ning mõõndakse parkimismajade vajadust: „Tartu kesklinna kitsad tänavad ei ole sobilikud parkimiseks, mistõttu on vajalik suunata parkimine selleks sobilikesse parklatesse või parkimismajadesse. Samas on oluline kesklinna piirkonna atraktiivsuse säilimine. Sel põhjusel on vajalik tagada autoga Tartu kesklinna saabujatele sobilikel tingimustes ja kohas parkimine. Üheks võimalikuks arengusuunaks on “pargi ja kõnni” ning “pargi ja sõida” süsteemi arendamine. Nende arendamise kaudu luuakse mugavad ja soodsad parkimistingimused kesklinna piirile, kus auto parkinutel on võimalik jalgsi edasi kõndida soovitud sihtkohta. Samal ajal piiratakse parkimist kesklinnas. Sel viisil on võimalik vähendada kesklinnas liiklus ja parkimiskoormust“.

Arengukavas kavandatakse ühistranspordi (raudtee, maaliinide ja linnaliinide) terminali rajamise ja ühendamise tasuvusuuringu teostamist ja projekteerimist ning trammi rajamise tasuvusuuringuid. II ja IV stsenaarium kavandavad linnaliinide terminali vana kaubamaja arenduse osana. Maaliinide

terminali väljaviimist kesklinnast ükski stsenaarium ette ei näe, nagu ka trammiliine läbi kesklinna. Samuti kavandatakse kesklinna jalakäijateala laiendamise võimaluste analüüsi. Stsenaariumid I ja IV kavandavad kogu vanalinna muutmistühitse tänavaruumiga alaks, kus valitsevad jalakäijad ning autodele võimaldatakse juurdepääs vanalinna kinnistutele, mitte aga läbisõitu. Arengukavas on kavandatud „vanalinna tänavate rekonstrueerimine ja miljööväärtuslike elementide taastamine“, ilma täpsemale liikluslahendusele osundamata, kuid mis võib toetada ühtse tänavaruumi loomise puhul vajalikku tänavate rekonstrueerimist.

Kehtiv üldplaneering ei toeta kesklinna hoonestuse ja inimtiheduse olulist suurendamist ning suurim kooskõla on V stsenaariumiga. VI stsenaarium on otseselt üldplaneeringus esitatud põhimõtetega vastuolus ning selle valik eeldab üldplaneeringu ideoloogia muutmist. 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 tsonerimisega 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“.

Liikluslahenduste osas on olulised kesklinna arengut mõjutavad 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 jalgrattateed ei tohiks üldjuhul külgneva vahetult autosõidurajaga samas tasapinnas. Stsenaariumid I ja IV kavandavad jalgrattaradade ehitamist sõiduteedele, kuid mitte magistraaltänavatele. Riia ja Narva maantee puhul on see tänavaruumi olemasolul siiski kaalumist väärt lahendus - eriti kui eesmärk on kergliikluse osakaalu suurendamine ja autoliikluse vähendamine kesklinnas.

Jalgrattaliikluse arendamisel eelistatakse 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“. Stsenaariumites, mis seavad eesmärgiks jalgrattaliikluse osakaalu suurendamise (I ja IV) pakutakse välja lahendus, kuidas jalgratturid ei peaks äärekivisid otsesuunas liikudes üldse ületama – joone või teede rekonstrueerimisel ka madala äärekiviga sõiduteest eraldatud jalgrattarajad valitud sõiduteede servades, väiksema liiklusega kõrvaltänavatel ühtne tänavaruum sõiduautodega, äärelinnades eraldi jalgrattateed kuni linnalähedaste asulateni (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 V stsenaariumi näevad ette Sadama asumi liiklusskeemi muutmist, teoreetiliselt kogujateena toimiva Väike-Turu tänava suuremal või vähemal määral likvideerimist, mis võib suurendada Turu tänavaga 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 IV 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 toetab üldplaneeringu põhimõte: „Mitte soodustada linna piirialadele suurte kaubanduskeskuste planeerimisega kujunevat valglinnastumist“. 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 seisukohad otsuseid ei muuda.

Linna rohelade 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 V 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 IV 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 VI stsenaariumi puhul, muude stsenaariumite puhul vähesel määral ja osaliselt. Rajatavate

parkide või haljasalade seas ei loetleta Tartu Soojuse krunti, mis on kavas pargiks muuta I ja V stsenaariumi alusel, ning Narva mnt 10 krunti, mis on haljasalaks kavandatud V stsenaariumis.

Linna arengukavades kavandatakse järgmisi kesklinna planeeringuala mõjutavaid tegevusi:

- Lasteaia ehitamine Pepleri 1a krundile – sellega arvestavad kõik stsenaariumid
- Veel ühe lasteaia ehitamine kesklinna – stsenaariumid I ja IV kavandavad Fortuuna kvartalisse 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 alternatiivi Maarjamõisa linna serva rajatavale gümnaasiumile
- Loodushariduskeskuse rajamine Lille mäele – sellega arvestavad kõik stsenaariumid kui faktiga, mida kirjeldustes eraldi esile ei tooda.
- Raadi halli rajamine - II stsenaarium kavandab halli asukohana Sadama asumit.
- Noortekeskus Annelinna - II stsenaarium kavandab noortekeskuse asukohana Sadama asumit.
- Parkide ja haljasalade renoveerimine – toetab kõige otsesemalt V stsenaariumit, mille järgi kõik haljasalad säilitatakse praeguses mahus. VI stsenaariumi puhul on enamus kavandatud töödest kasutu, kuna nt kaubahoovi plats, Vanemuise esine haljasala, Ülejõe park ja Holmi haljasala kavandatakse hoonestada. Stsenaariumid I, II, III, IV sisaldavad Ülejõe pargi ja Holmi haljasala osalist hoonestamist ning tulevikus tuleks parkide kujundamisel sellega arvestada. Kaubahoovi plats kavandatakse muuta linnaväljakuks ning selle alla ehitada parkimismaja, mis nõuab oluliselt rohkem tööd ja finantse kui praegu linna poolt kavandatud.
- Toomemäe rekonstrueerimine (sh Pirogovi trepistiku rajamine) – seda peetakse oluliseks kõigis stsenaariumites, kuid erinevad taotlused (aktiivne puhkus, esindusalad), mis mõjutavad ka rekonstrueerimise kulusid.
- Linnaraamatukogu ja Kunstimuuseumi hoone rajamine Vabaduse pst – stsenaariumites II, III, IV ja VI kavandatakse krundile vaba aja funktsioonis hoonet, kuid linnaraamatukogu asukohana eelistatakse Sadama asumit.
- Tiigi Seltsimaja renoveerimine – III, IV ja VI stsenaarium kavandavad kultuurimaja Sadama asumisse, ühishoone linnaraamatukoguga.

Tartu linn on esitanud Siseministeriumile ka eelsoovid EL struktuuripoliitika toetuste osas perioodiks 2014-2020. Regionaalsete investeeringutena võib vahetult kesklinnaga seostada uue bussiterminaali rajamise soovi, kuigi taotluses asukohta ei ole määratletud. Lisaks sisaldab investeeringute loetelu järgmisi transporditaristu arendusprojekte, mis toetavad kesklinna arengustsenaariumite elluviimist kaudselt: idaringtee, kergliiklusteed lähivaldadesse, sadamaalade arendamine, sildade ehitus (Ropka, Tuglase), linna ja maakonna ühisliinid transpordis, ühtne pileti- ja infosüsteem. Kohalike investeeringute loetelu koosneb SI teenuste ja transpordi arenguprojektidest, millest otseselt kesklinnaga on seotud Võidu silla rekonstrueerimine ja Kroonuaia silla remont ning Tartu Linnaraamatukogu ja Tartu Kunstimuuseumi ühishoone rajamine. Muud kohalikud projektid, millele EL toetusi soovitakse, on: investeeringud lasteaedadesse (6 uut ja vanade renoveerimine),

investeeringud koolivõrgu ümberkorraldamiseks (3 uut põhikooli ja uus kool erivajadustega lastele; uus gümnaasiumihoone); sotsiaalkeskuste rajamine (Tamme, Anne); Jaamamõisa rehabilitatsioonikeskus koos siirdeelamuga; sildade renoveerimine (Sõpruse, Võidu, Kroonuuaia); Sadama-alade arendus, kallasrajad, promenaadid, tänavavalgustuse rekonstrueerimine, biogaasitanklate võrgustiku laiendus. III, IV ja VI stsenaariumi realiseerimist need tegevused olulisel määral ei toeta.

Lisa: Hoonestuse ja inimaktiivsuse muutumine kesklinna planeeringualal asumite lõikes

I stsenaarium

Tabel 8. Eluruumide pind ja elanikud

	Olemasolev elamispind	Lisanduv elamispind	Kokku pind	Uus tase	Pind elaniku kohta	Olemasolev elanike arv	Lisanduvad elanikud	Kokku elanikud	Uus tase
Vanalinn	27 840	6 537	34 377	123%	30,1	925	218	1 143	124%
Uueturu	3 477	3 499	6 976	201%	25,4	137	117	254	185%
Riiamäe	40 050	5 523	45 574	114%	21,0	1908	184	2 092	110%
Toometaguse	9 700	2 422	12 121	125%	24,4	398	81	479	120%
Sadama	3 744	18 800	22 544	602%	156,0	24	627	651	2711%
Ülejõe	16 853	42 587	59 440	353%	13,9	1216	1420	2 636	217%
Kokku	101 665	79 368	181033	178%	22,1	4608	2646	7254	157%

Tabel 9. Büroo- ja administratiivpind ning kontoritöökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	39 903	675	40 578	102%	9	1 2129	34	2 162	102%
Uueturu	10 458	3 499	13 957	133%	3	1 831	175	1 006	121%
Riiamäe	33 929	2 947	36 876	109%	9	2 1183	147	1 331	112%
Toometaguse	-	-	-		-	35	0	35	100%
Sadama	15 992	6 600	22 592	141%	7	1 956	330	1 286	135%
Ülejõe	9 607	19 632	29 239	304%	7	1 552	982	1 534	278%
Kokku	109889	33353	143242	130%	9	1 5685	1668	7353	129%

Tabel 10. Kaubanduspind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	9 094	1 458	10 552	116%	36,0	252	29	281	112%
Uueturu	33 223	9 331	42 554	128%	50,1	663	187	849	128%
Riiamäe	1 623	348	1 971	121%	24,9	65	7	72	111%
Toometaguse	-	425	425		0,0	1	9	10	686%
Sadama	18 314	-	18 314	100%	67,9	270	0	270	100%
Ülejõe	6 087	7 150	13 236	217%	50,0	122	143	265	217%
Kokku	68341	18712	87052	127%	49,8	1373	374	1747	127%

Tabel 11. Kaubanduse kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	9 094	1 458	10 552	116%	1,0	9 000	1 458	10 458	116%
Uueturu	33 223	9 331	42 554	128%	1,0	33 000	9 331	42 331	128%
Riiamäe	1 623	348	1 971	121%	0,8	2 000	348	2 348	117%
Toometaguse	-	425	425				425	425	
Sadama	18 314	-	18 314	100%	1,0	18 000	-	18 000	100%
Ülejõe	6 087	7 150	13 236	217%	1,0	6 000	7 150	13 150	219%
Kokku	68 341	18 712	87 052	127%	1,0	68 000	18 712	86 712	128%

Tabel 12. Teenindus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	6 387	331	6 718	105%	61,2	104	11	115	111%
Uueturu	379	-	379	100%	3,8	100	0	100	100%
Riiamäe	861	522	1 383	161%	8,0	107	17	125	116%
Toometaguse	121	-	121	100%		0	0	-	
Sadama	1 646	3 833	5 479	333%	162,2	10	128	138	1359%
Ülejõe	519	1 189	1 707	329%	32,5	16	40	56	348%
Kokku	9913	5875	15788	159%	29,3	338	196	534	158%

Tabel 13. Toitlustus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	11 231	232	11 463	102%	33,8	332	7	339	102%
Uueturu	1 548	-	1 548	100%	21,8	71	0	71	100%
Riiamäe	3 999	-	3 999	100%	57,5	70	0	70	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	

Sadama	2 009	3 134	5 142	256%	36,5	55	90	145	262%
Ülejõe	2 702	1 418	4 120	152%	37,3	73	41	113	156%
Kokku	21489	4784	26273	122%	35,8	600	137	737	123%

Tabel 14. Majutuspind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	120,2	36	23	59	164%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	178,2	12	0	12	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	289,7	3	0	3	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	109,6	9	21	30	339%
Sadama	8 790	-	8 790	100%	70,5	125	0	125	100%
Ülejõe	380	6 411	6 791	1787%	32,8	12	71	83	714%
Kokku	17390	10372	27763	160%	88,8	196	115	311	159%

Tabel 15. Majutuse kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	37,3	117	52	169	145%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	43,1	48	0	48	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	25,0	34	0	34	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	72,2	13	47	60	455%
Sadama	8 790	-	8 790	100%	40,0	220	0	220	100%
Ülejõe	380	6 411	6 791	1787%	25,0	15	160	175	1154%
Kokku	17 390	10 372	27 763	160%	38,9	447	259	706	158%

Tabel 16. Vaba aja pind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	20 276	1 898	22 174	109%	5 2	392	29	421	107%
Uueturu	2 042	3 499	5 542	271%	8 8	23	54	77	332%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	5 2	815	-	815	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	3 6	81	-	81	100%
Sadama	27 730	2 244	29 975	108%	21 2	131	35	165	126%
Ülejõe	1 176	2 705	3 881	330%	2 0	58	42	100	172%

Kokku	96 417	10 346	106 763	1	4	1 499	159	1 658	111%
--------------	---------------	---------------	----------------	----------	----------	--------------	------------	--------------	-------------

Tabel 17. Vaba aja kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	20 276	1 898	22 174	109%	9,9	2039	127	2 165	106%
Uueturu	2 042	3 499	5 542	271%	15,7	130	233	363	279%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	21,9	1932	0	1 932	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	7,4	390	0	390	100%
Sadama	27 730	2 244	29 975	108%	13,4	2071	150	2 221	107%
Ülejõe	1 176	2 705	3 881	330%	61,4	19	180	199	1041%
Kokku	96 417	10 346	106 763	111%	14,7	6581	690	7271	110%

Tabel 18. Meditsiini- ja sotsiaalteenused

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	5 428	-	5 428	100%	18,8	289	0	289	100%
Uueturu	25	-	25	100%	0,5	52	0	52	100%
Riiamäe	974	-	974	100%	17,7	55	0	55	100%
Toometaguse	6 942	- 1 875	5 067	73%	31,7	219	-85	134	61%
Sadama	1 845	495	2 340	127%	19,3	96	23	118	124%
Ülejõe	64	1 145	1 209	1901%	14,6	4	52	56	1297%
Kokku	15278	-234	15044	98%	21,4	715	-11	704	99%

Tabel 19. Haridus ja teadus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	34,9	1 204	- 95	1 109	92%
Uueturu	-	-	-			-	-	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	39,1	1 204	-	1 204	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	31,6	175	42	217	124%
Sadama	-	-	-			-	-	-	
Ülejõe	2 219	7 357	9 576	432%	19,1	116	204	320	276%

Kokku	96 838	5 446	102 284	106%	35, 9	2 698	151	2 850	106%
--------------	---------------	--------------	----------------	------	----------	--------------	------------	--------------	------

Tabel 20. Õpilased

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	5,4	7761	-427	7 334	95%
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	11,2	4221	0	4 221	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	4,6	1204	188	1 392	116%
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	2 219	7 357	9 576	432%	1,6	1422	920	2 342	165%
Kokku	96 838		102 284	106%	6,6	14608	681	15289	105%

Tabel 21. Ühiselamukohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	-	-			0	0	-	
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	4 396	-	4 396	100%	22,2	198	0	198	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	29 711	-	29 711	100%	14,5	2047	0	2 047	100%
Kokku	34 107	-	34 107	100%	15,2	2245	0	2245	100%

Tabel 22. Parkimismajad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	-	-			0	0	-	
Uueturu	7 696	3 499	11 195	145%	45,3	170	175	345	203%
Riiamäe	-	-	-				0	-	
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	13 995	-	13 995	100%	28,0	500	0	500	100%
Ülejõe	-	-	-			0	0	-	
Kokku	21 691	3 499	25 190	116%	32,4	670	175	845	126%

II stsenaarium

Tabel 23. Eluruumide pind ja elanikud

	Olemasolev elamispind	Lisanduv elamispind	Kokku pind	Uus tase	Pind elaniku kohta	Olemasolev elanike arv	Lisanduvad elanikud	Kokku elanikud	Uus tase
Vanalinn	27 840	5 888	33 728	121%	30,1	925	196	1 121	121%
Uueturu	3 477	951	4 428	127%	25,4	137	32	169	123%
Riiamäe	40 050	5 174	45 224	113%	21,0	1908	172	2 080	109%
Toometaguse	9 700	2 422	12 121	125%	24,4	398	81	479	120%
Sadama	3 744	4 616	8 361	223%	156,0	24	154	178	741%
Ülejõe	16 853	31 956	48 809	290%	13,9	1216	1065	2 281	188%
Kokku	101 665	51 007	152671	150%	22,1	4608	1700	6308	137%

Tabel 24. Büroo- ja administratiivpind ning kontoritöökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	39 903	1 787	41 690	104%	9 ¹	2129	89	2 218	104%
Uueturu	10 458	1 836	12 294	118%	3 ¹	831	92	923	111%
Riiamäe	33 929	10 408	44 337	131%	9 ²	1183	520	1 704	144%
Toometaguse	-	91	91		-	35	5	39	113%
Sadama	15 992	12 203	28 195	176%	7 ¹	956	610	1 566	164%
Ülejõe	9 607	28 219	37 826	394%	7 ¹	552	1411	1 963	355%
Kokku	109889	54545	164434	150%	9¹	5685	2727	8413	148%

Tabel 25. Kaubanduspind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	9 094	2 010	11 104	122%	36,0	252	40	292	116%
Uueturu	33 223	7 089	40 312	121%	50,1	663	142	804	121%
Riiamäe	1 623	697	2 319	143%	24,9	65	14	79	121%
Toometaguse	-	425	425		0,0	1	9	10	686%
Sadama	18 314	-	18 314	100%	67,9	270	0	270	100%
Ülejõe	6 087	6 913	13 000	214%	50,0	122	138	260	214%
Kokku	68341	17134	85475	125%	49,8	1373	343	1716	125%

Tabel 26. Kaubanduse kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	9 094	2 010	11 104	122%	1,0	9 000	2 010	11 010	122%
Uueturu	33 223	7 089	40 312	121%	1,0	33 000	7 089	40 089	121%
Riiamäe	1 623	697	2 319	143%	0,8	2 000	697	2 697	135%
Toometaguse	-	425	425				425	425	
Sadama	18 314	-	18 314	100%	1,0	18 000	-	18 000	100%
Ülejõe	6 087	6 913	13 000	214%	1,0	6 000	6 913	12 913	215%
Kokku	68 341	17 134	85 475	125%	1,0	68 000	17 134	85 134	125%

Tabel 27. Teenindus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	6 387	1 358	7 745	121%	61,2	104	45	150	143%
Uueturu	379	2 912	3 291	868%	3,8	100	97	197	197%
Riiamäe	861	1 390	2 251	261%	8,0	107	46	154	143%
Toometaguse	121	-	121	100%		0	0	-	
Sadama	1 646	8 575	10 221	621%	162,2	10	286	296	2916%
Ülejõe	519	2 197	2 715	523%	32,5	16	73	89	559%
Kokku	9913	16432	26345	266%	29,3	338	548	886	262%

Tabel 28. Toitlustus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	11 231	232	11 463	102%	33,8	332	7	339	102%
Uueturu	1 548	1 361	2 909	188%	21,8	71	39	110	155%
Riiamäe	3 999	-	3 999	100%	57,5	70	0	70	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	2 009	4 947	6 956	346%	36,5	55	141	196	357%
Ülejõe	2 702	2 026	4 728	175%	37,3	73	58	130	180%
Kokku	21489	8566	30056	140%	35,8	600	245	845	141%

Tabel 29. Majutuspiind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	120,2	36	23	59	164%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	178,2	12	0	12	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	289,7	3	0	3	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	109,6	9	21	30	339%
Sadama	8 790	-	8 790	100%	70,5	125	0	125	100%

Ülejõe	380	5 699	6 079	1600%	32,8	12	63	75	646%
Kokku	17390	9660	27050	156%	88,8	196	107	303	155%

Tabel 30. Majutuskliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	37,3	117	52	169	145%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	43,1	48	0	48	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	25,0	34	0	34	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	72,2	13	47	60	455%
Sadama	8 790	-	8 790	100%	40,0	220	0	220	100%
Ülejõe	380	5 699	6 079	1600%	25,0	15	142	158	1037%
Kokku	17 390	9 660	27 050	156%	38,9	447	242	688	154%

Tabel 31. Vaba aja kasulik pind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	20 276	8 018	28 294	140%	52	392	123	515	132%
Uueturu	2 042	9 526	11 568	566%	88	23	147	170	732%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	52	815	-	815	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	36	81	-	81	100%
Sadama	27 730	60 740	88 470	319%	212	131	934	1 065	816%
Ülejõe	1 176	4 660	5 836	496%	20	58	72	130	224%
Kokku	96 417	82 943	179 360	2	64	1 499	1 276	2 775	185%

Tabel 32. Vaba aja asutuste kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	20 276	8 018	28 294	140%	9,9	2039	535	2 573	126%
Uueturu	2 042	9 526	11 568	566%	15,7	130	635	765	588%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	21,9	1932	0	1 932	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	7,4	390	0	390	100%
Sadama	27 730	60 740	88 470	319%	13,4	2071	4049	6 121	295%
Ülejõe	1 176	4 660	5 836	496%	61,4	19	311	330	1721%
Kokku	96 417	82 943	179 360	186%	14,7	6581	5530	12111	184%

Tabel 33. Meditsiini ja sotsiaalteenused

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
--	-----------------	---------------	------------	----------	--------------------	-----------------------	---------------------	----------------	----------

Vanalinn	5 428	-	5 428	100%	18,8	289	0	289	100%
Uueturu	25	-	25	100%	0,5	52	0	52	100%
Riiamäe	974	-	974	100%	17,7	55	0	55	100%
Toometaguse	6 942	- 1 875	5 067	73%	31,7	219	-85	134	61%
Sadama	1 845	7 260	9 105	494%	19,3	96	330	426	445%
Ülejõe	64	3 003	3 066	4821%	14,6	4	136	141	3238%
Kokku	15278	8388	23666	155%	21,4	715	381	1096	153%

Tabel 34. Haridus ja teadus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	34,9	1 204	- 95	1 109	92%
Uueturu	-	-	-			-	-	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	39,1	1 204	-	1 204	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	31,6	175	42	217	124%
Sadama	-	-	-			-	-	-	
Ülejõe	2 219	19 157	21 376	963%	19,1	116	532	648	559%
Kokku	96 838	17 246	114 083	118%	35,9	2 698	479	3 177	118%

Tabel 35. Õpilased

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	5,4	7761	-427	7 334	95%
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	11,2	4221	0	4 221	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	4,6	1204	188	1 392	116%
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	2 219	19 157	21 376	963%	1,6	1422	2395	3 817	268%
Kokku	96 838	17 246	114 083	118%	6,6	14608	2156	16764	115%

Tabel 36. Ühiselamukohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	-	-			0	0	-	
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	4 396	-	4 396	100%	22,2	198	0	198	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	29 711	- 5 453	24 258	82%	14,5	2047	-364	1 683	82%

Kokku	34 107	- 5 453	28 654	84%	15,2	2245	-364	1881	84%
--------------	---------------	----------------	---------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------

Tabel 37. Parkimismajad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	1 080	1 080			0	54	54	
Uueturu	7 696	12 163	19 859	258%	45,3	170	608	778	458%
Riiamäe		-	-				0	-	
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	13 995	-	13 995	100%	28,0	500	0	500	100%
Ülejõe	-	-	-			0	0	-	
Kokku	21 691	13 243	34 934	161%	32,4	670	662	1332	199%

III stsenaarium

Tabel 38. Eluruumide pind ja elanikud

	Olemasolev elamispind	Lisanduv elamispind	Kokku pind	Uus tase	Pind elaniku kohta	Olemasolev elanike arv	Lisanduvad elanikud	Kokku elanikud	Uus tase
Vanalinn	27 840	6 199	34 039	122%	30,1	925	207	1 132	122%
Uueturu	3 477	3 673	7 150	206%	25,4	137	122	259	189%
Riiamäe	40 050	5 867	45 917	115%	21,0	1908	196	2 104	110%
Toometaguse	9 700	3 795	13 495	139%	24,4	398	127	525	132%
Sadama	3 744	27 162	30 906	825%	156,0	24	905	929	3872%
Ülejõe	16 853	43 397	60 250	358%	13,9	1216	1447	2 663	219%
Kokku	101 665	90 093	191758	189%	22,1	4608	3003	7611	165%

Tabel 39. Büroo- ja administratiivpind ning kontoritöökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	39 903	4 402	44 305	111%	9	2129	220	2 349	110%
Uueturu	10 458	11 917	22 375	214%	3	831	596	1 427	172%
Riiamäe	33 929	10 408	44 337	131%	9	1183	520	1 704	144%
Toometaguse	-	91	91		-	35	5	39	113%
Sadama	15 992	53 981	69 973	438%	7	956	2699	3 655	382%
Ülejõe	9 607	52 378	61 985	645%	7	552	2619	3 171	574%
Kokku	109889	133178	243067	221%	9	5685	6659	12344	217%

Tabel 40. Kaubanduspind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	9 094	1 973	11 068	122%	36,0	252	39	292	116%
Uueturu	33 223	7 872	41 095	124%	50,1	663	157	820	124%
Riiamäe	1 623	697	2 319	143%	24,9	65	14	79	121%
Toometaguse	-	-	-		0,0	1	0	1	100%
Sadama	18 314	3 731	22 045	120%	67,9	270	75	344	128%
Ülejõe	6 087	10 430	16 517	271%	50,0	122	209	330	271%
Kokku	68341	24703	93044	136%	49,8	1373	494	1867	136%

Tabel 41. Kaubanduse kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	9 094	1 973	11 068	122%	1,0	9 000	1 973	10 973	122%
Uueturu	33 223	7 872	41 095	124%	1,0	33 000	7 872	40 872	124%
Riiamäe	1 623	697	2 319	143%	0,8	2 000	697	2 697	135%
Toometaguse	-	-	-				-	-	
Sadama	18 314	3 731	22 045	120%	1,0	18 000	3 731	21 731	121%
Ülejõe	6 087	10 430	16 517	271%	1,0	6 000	10 430	16 430	274%
Kokku	68 341	24 703	93 044	136%	1,0	68 000	24 703	92 703	136%

Tabel 42. Teenindus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	6 387	916	7 303	114%	61,2	104	31	135	129%
Uueturu	379	1 361	1 740	459%	3,8	100	45	145	145%
Riiamäe	861	697	1 558	181%	8,0	107	23	131	122%
Toometaguse	121	-	121	100%		0	0	-	
Sadama	1 646	6 461	8 107	493%	162,2	10	215	226	2222%
Ülejõe	519	3 145	3 663	706%	32,5	16	105	121	757%
Kokku	9913	12579	22492	227%	29,3	338	419	757	224%

Tabel 43. Toitlustus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
--	-----------------	---------------	------------	----------	--------------------	-----------------------	---------------------	----------------	----------

Vanalinn	11 231	232	11 463	102%	33,8	332	7	339	102%
Uueturu	1 548	1 361	2 909	188%	21,8	71	39	110	155%
Riiamäe	3 999	-	3 999	100%	57,5	70	0	70	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	2 009	7 764	9 772	486%	36,5	55	222	277	503%
Ülejõe	2 702	4 203	6 905	256%	37,3	73	120	193	266%
Kokku	21489	13559	35048	163%	35,8	600	387	988	165%

Tabel 44. Majutuspind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	120,2	36	23	59	164%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	178,2	12	0	12	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	289,7	3	0	3	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	109,6	9	21	30	339%
Sadama	8 790	19 440	28 230	321%	70,5	125	216	341	273%
Ülejõe	380	12 392	12 772	3361%	32,8	12	138	149	1287%
Kokku	17390	35794	53184	306%	88,8	196	398	593	303%

Tabel 45. Majutusasutuste kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	37,3	117	52	169	145%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	43,1	48	0	48	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	25,0	34	0	34	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	72,2	13	47	60	455%
Sadama	8 790	19 440	28 230	321%	40,0	220	486	706	321%
Ülejõe	380	12 392	12 772	3361%	25,0	15	310	325	2138%
Kokku	17 390	35 794	53 184	306%	38,9	447	895	1342	300%

Tabel 46. Vaba aja asutuste pind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	20 276	8 018	28 294	140%	5 2	392	123	515	132%
Uueturu	2 042	5 443	7 486	367%	8 8	23	84	107	461%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	5 2	815	-	815	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	3	81	-	81	100%

					6				
Sadama	27 730	25 039	52 769	190%	21 2	131	385	516	395%
Ülejõe	1 176	5 637	6 813	579%	2 0	58	87	145	250%
Kokku	96 417	44 136	140 553	1	6 4	1 499	679	2 178	145%

Tabel 47. Vaba aja asutuste kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	20 276	8 018	28 294	140%	9,9	2039	535	2 573	126%
Uueturu	2 042	5 443	7 486	367%	15,7	130	363	493	379%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	21,9	1932	0	1 932	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	7,4	390	0	390	100%
Sadama	27 730	25 039	52 769	190%	13,4	2071	1669	3 741	181%
Ülejõe	1 176	5 637	6 813	579%	61,4	19	376	395	2061%
Kokku	96 417	44 136	140 553	146%	14,7	6581	2942	9524	145%

Tabel 48. Meditsiini- ja sotsiaalteenused

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökohta kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	5 428	-	5 428	100%	18,8	289	0	289	100%
Uueturu	25	-	25	100%	0,5	52	0	52	100%
Riiamäe	974	-	974	100%	17,7	55	0	55	100%
Toometaguse	6 942	- 1 875	5 067	73%	31,7	219	-85	134	61%
Sadama	1 845	3 808	5 653	306%	19,3	96	173	269	281%
Ülejõe	64	3 448	3 512	5521%	14,6	4	157	161	3703%
Kokku	15278	5381	20659	135%	21,4	715	245	959	134%

Tabel 49. Haridus ja teadus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökohta kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	34, 9	1 204	- 95	1 109	92%
Uueturu	-	-	-			-	-	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	39, 1	1 204	-	1 204	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	31, 6	175	42	217	124%

Sadama	-	-	-			-	-	-	
Ülejõe	2 219	12 733	14 952	674%	19,1	116	354	470	405%
Kokku	96 838	10 822	107 659	111%	35,9	2 698	301	2 999	111%

Tabel 50. Õpilased

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	5,4	7761	-427	7 334	95%
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	11,2	4221	0	4 221	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	4,6	1204	188	1 392	116%
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	2 219	12 733	14 952	674%	1,6	1422	1592	3 014	212%
Kokku	96 838	10 822	107 659	111%	6,6	14608	1353	15961	109%

Tabel 51. Ühiselamud

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	-	-			0	0	-	
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	4 396	-	4 396	100%	22,2	198	0	198	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	29 711	- 5 093	24 618	83%	14,5	2047	-340	1 707	83%
Kokku	34 107	- 5 093	29 014	85%	15,2	2245	-339,53333	1905	85%

Tabel 52. Parkimismajad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	1 080	1 080			0	54	54	
Uueturu	7 696	11 095	18 791	244%	45,3	170	555	725	426%
Riiamäe	-	-	-			0	0	-	
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	13 995	4 448	18 443	132%	28,0	500	222	722	144%
Ülejõe	-	4 230	4 230			0	212	212	
Kokku	21 691	20 853	42 544	196%	32,4	670	1043	1713	256%

IV stsenaarium

Tabel 53. Eluruumide pind ja elanikud

	Olemasolev elamispind	Lisanduv elamispind	Kokku pind	Uus tase	Pind elaniku kohta	Olemasolev elanike arv	Lisanduvad elanikud	Kokku elanikud	Uus tase
Vanalinn	27 840	6 199	34 039	122%	30,1	925	207	1 132	122%
Uueturu	3 477	3 673	7 150	206%	25,4	137	122	259	189%
Riiamäe	40 050	6 417	46 467	116%	21,0	1908	214	2 122	111%
Toometaguse	9 700	3 795	13 495	139%	24,4	398	127	525	132%
Sadama	3 744	46 372	50 117	1338%	156,0	24	1546	1 570	6541%
Ülejõe	16 853	50 563	67 415	400%	13,9	1216	1685	2 901	239%
Kokku	101 665	117 019	218684	215%	22,1	4608	3901	8509	185%

Tabel 54. Büroo- ja administratiivpind ning kontoritöökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	39 903	4 402	44 305	111%	9 ¹	2129	220	2 349	110%
Uueturu	10 458	5 034	15 492	148%	3 ¹	831	252	1 083	130%
Riiamäe	33 929	9 959	43 888	129%	9 ²	1183	498	1 681	142%
Toometaguse	-	91	91	-	-	35	5	39	113%
Sadama	15 992	65 586	81 578	510%	7 ¹	956	3279	4 235	443%
Ülejõe	9 607	43 543	53 150	553%	7 ¹	552	2177	2 730	494%
Kokku	109889	128615	238504	217%	9¹	5685	6431	12116	213%

Tabel 55. Kaubanduspind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	9 094	1 973	11 068	122%	36,0	252	39	292	116%
Uueturu	33 223	7 280	40 502	122%	50,1	663	146	808	122%
Riiamäe	1 623	697	2 319	143%	24,9	65	14	79	121%
Toometaguse	-	-	-	-	0,0	1	0	1	100%
Sadama	18 314	3 731	22 045	120%	67,9	270	75	344	128%
Ülejõe	6 087	10 082	16 169	266%	50,0	122	202	323	266%
Kokku	68341	23763	92103	135%	49,8	1373	475	1848	135%

Tabel 56. Kaubanduse kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	9 094	1 973	11 068	122%	1,0	9 000	1 973	10 973	122%
Uueturu	33 223	7 280	40 502	122%	1,0	33 000	7 280	40 280	122%
Riiamäe	1 623	697	2 319	143%	0,8	2 000	697	2 697	135%
Toometaguse	-	-	-				-	-	
Sadama	18 314	3 731	22 045	120%	1,0	18 000	3 731	21 731	121%
Ülejõe	6 087	10 082	16 169	266%	1,0	6 000	10 082	16 082	268%
Kokku	68 341	23 763	92 103	135%	1,0	68 000	23 763	91 763	135%

Tabel 57. Teenindus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	6 387	916	7 303	114%	61,2	104	31	135	129%
Uueturu	379	1 361	1 740	459%	3,8	100	45	145	145%
Riiamäe	861	697	1 558	181%	8,0	107	23	131	122%
Toometaguse	121	-	121	100%		0	0	-	
Sadama	1 646	5 832	7 478	454%	162,2	10	194	205	2015%
Ülejõe	519	2 284	2 802	540%	32,5	16	76	92	577%
Kokku	9913	11089	21002	212%	29,3	338	370	707	209%

Tabel 58. Toitlustus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	11 231	232	11 463	102%	33,8	332	7	339	102%
Uueturu	1 548	1 361	2 909	188%	21,8	71	39	110	155%
Riiamäe	3 999	-	3 999	100%	57,5	70	0	70	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	2 009	6 345	8 353	416%	36,5	55	181	236	429%
Ülejõe	2 702	3 342	6 044	224%	37,3	73	95	168	232%
Kokku	21489	11279	32768	152%	35,8	600	322	923	154%

Tabel 59. Majutusasutuste pind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	120,2	36	23	59	164%

Uueturu	2 068	-	2 068	100%	178,2	12	0	12	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	289,7	3	0	3	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	109,6	9	21	30	339%
Sadama	8 790	3 240	12 030	137%	70,5	125	36	161	129%
Ülejõe	380	11 870	12 250	3224%	32,8	12	132	143	1237%
Kokku	17390	19072	36462	210%	88,8	196	212	408	208%

Tabel 60. Majutusasutuste kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	37,3	117	52	169	145%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	43,1	48	0	48	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	25,0	34	0	34	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	72,2	13	47	60	455%
Sadama	8 790	3 240	12 030	137%	40,0	220	81	301	137%
Ülejõe	380	11 870	12 250	3224%	25,0	15	297	312	2052%
Kokku	17 390	19 072	36 462	210%	38,9	447	477	924	207%

Tabel 61. Vaba aja asutuste pind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	20 276	8 018	28 294	140%	5 2	392	123	515	132%
Uueturu	2 042	5 443	7 486	367%	8 8	23	84	107	461%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	5 2	815	-	815	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	3 6	81	-	81	100%
Sadama	27 730	18 918	46 648	168%	21 2	131	291	422	323%
Ülejõe	1 176	3 194	4 370	371%	2 0	58	49	107	185%
Kokku	96 417	35 572	131 989	1	6 4	1 499	547	2 047	137%

Tabel 62. Vaba aja asutuste kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	20 276	8 018	28 294	140%	9,9	2039	535	2 573	126%
Uueturu	2 042	5 443	7 486	367%	15,7	130	363	493	379%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	21,9	1932	0	1 932	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	7,4	390	0	390	100%
Sadama	27 730	18 918	46 648	168%	13,4	2071	1261	3 333	161%
Ülejõe	1 176	3 194	4 370	371%	61,4	19	213	232	1211%

Kokku	96 417	35 572	131 989	137%	14,7	6581	2371	8953	136%
--------------	---------------	---------------	----------------	------	------	-------------	-------------	-------------	------

Tabel 63. Meditsiini ja sotsiaalteenused

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökohta kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	5 428	-	5 428	100%	18,8	289	0	289	100%
Uueturu	25	-	25	100%	0,5	52	0	52	100%
Riiamäe	974	-	974	100%	17,7	55	0	55	100%
Toometaguse	6 942	- 1 875	5 067	73%	31,7	219	-85	134	61%
Sadama	1 845	6 347	8 192	444%	19,3	96	289	384	401%
Ülejõe	64	3 448	3 512	5521%	14,6	4	157	161	3703%
Kokku	15278	7920	23198	152%	21,4	715	360	1075	150%

Tabel 64. Haridus ja teadus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökohta kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	34,9	1 204	- 95	1 109	92%
Uueturu	-	-	-			-	-	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	39,1	1 204	-	1 204	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	31,6	175	42	217	124%
Sadama	-	-	-			-	-	-	
Ülejõe	2 219	7 846	10 065	454%	19,1	116	218	334	288%
Kokku	96 838	5 935	102 772	106%	35,9	2 698	165	2 863	106%

Tabel 65. Õpilased

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	5,4	7761	-427	7 334	95%
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	11,2	4221	0	4 221	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	4,6	1204	188	1 392	116%
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	2 219	7 846	10 065	454%	1,6	1422	981	2 403	169%
Kokku	96 838	5 935	102 772	106%	6,6	14608	742	15350	105%

Tabel 66. Ühiselamukohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
--	-----------------	---------------	------------	----------	--------------------	------------------------	----------------------	-------------------	----------

Vanalinn	-	-	-			0	0	-	
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	4 396	-	4 396	100%	22,2	198	0	198	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	29 711	- 5 093	24 618	83%	14,5	2047	-340	1 707	83%
Kokku	34 107	- 5 093	29 014	85%	15,2	2245	-340	1905	85%

Tabel 67. Parkimishooned

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	1 080	1 080			0	54	54	
Uueturu	7 696	10 027	17 723	230%	45,3	170	501	671	395%
Riiamäe	-	-	-			0	0	-	
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	13 995	14 570	28 565	204%	28,0	500	729	1 229	246%
Ülejõe	-	4 122	4 122			0	206	206	
Kokku	21 691	29 799	51 490	237%	32,4	670	1490	2160	322%

V stsenaarium

Tabel 68. Eluruumide pind ja elanikud

	Olemasolev elamispind	Lisanduv elamispind	Kokku pind	Uus tase	Pind elaniku kohta	Olemasolev elanike arv	Lisanduvad elanikud	Kokku elanikud	Uus tase
Vanalinn	27 840	6 537	34 377	123%	30,1	925	218	1 143	124%
Uueturu	3 477	3 499	6 976	201%	25,4	137	117	254	185%
Riiamäe	40 050	5 523	45 574	114%	21,0	1908	184	2 092	110%
Toometaguse	9 700	721	10 421	107%	24,4	398	24	422	106%
Sadama	3 744	10 838	14 582	389%	156,0	24	361	385	1605%
Ülejõe	16 853	29 930	46 783	278%	13,9	1216	998	2 214	182%
Kokku	101 665	57 049	158714	156%	22,1	4608	1902	6510	141%

Tabel 69. Büroo- ja administratiivpind ning kontoritöökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	39 903	675	40 578	102%	9,1	2129	34	2 162	102%
Uueturu	10 458	3 499	13 957	133%	3,1	831	175	1 006	121%
Riiamäe	33 929	2 947	36 876	109%	9,2	1183	147	1 331	112%
Toometaguse	-	-	-		-	35	0	35	100%
Sadama	15 992	-	15 992	100%	7,1	956	0	956	100%
Ülejõe	9 607	11 110	20 717	216%	7,1	552	555	1 108	201%
Kokku	109889	18231	128120	117%	9,1	5685	912	6597	116%

Tabel 70. Kaubanduspind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	9 094	1 458	10 552	116%	36,0	252	29	281	112%
Uueturu	33 223	9 331	42 554	128%	50,1	663	187	849	128%
Riiamäe	1 623	348	1 971	121%	24,9	65	7	72	111%
Toometaguse	-	-	-		0,0	1	0	1	100%
Sadama	18 314	-	18 314	100%	67,9	270	0	270	100%
Ülejõe	6 087	2 855	8 942	147%	50,0	122	57	179	147%
Kokku	68341	13992	82332	120%	49,8	1373	280	1653	120%

Tabel 71. Kaubanduse kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	9 094	1 458	10 552	116%	1,0	9 000	1 458	10 458	116%
Uueturu	33 223	9 331	42 554	128%	1,0	33 000	9 331	42 331	128%
Riiamäe	1 623	348	1 971	121%	0,8	2 000	348	2 348	117%
Toometaguse	-	425	425				425	425	
Sadama	18 314	-	18 314	100%	1,0	18 000	-	18 000	100%
Ülejõe	6 087	7 150	13 236	217%	1,0	6 000	7 150	13 150	219%
Kokku	68 341	18 712	87 052	127%	1,0	68 000	18 712	86 712	128%

Tabel 72. Teenindus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	6 387	331	6 718	105%	61,2	104	11	115	111%
Uueturu	379	-	379	100%	3,8	100	0	100	100%
Riiamäe	861	522	1 383	161%	8,0	107	17	125	116%

Toometaguse	121	-	121	100%		0	0	-	
Sadama	1 646	3 163	4 809	292%	162,2	10	105	116	1139%
Ülejõe	519	81	600	116%	32,5	16	3	19	117%
Kokku	9913	4097	14010	141%	29,3	338	137	474	140%

Tabel 73. Toitlustus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	11 231	232	11 463	102%	33,8	332	7	339	102%
Uueturu	1 548	-	1 548	100%	21,8	71	0	71	100%
Riiamäe	3 999	-	3 999	100%	57,5	70	0	70	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	2 009	1 814	3 822	190%	36,5	55	52	107	194%
Ülejõe	2 702	1 289	3 991	148%	37,3	73	37	109	151%
Kokku	21489	3334	24824	116%	35,8	600	95	696	116%

Tabel 74. Majutusasutuste pind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	120,2	36	23	59	164%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	178,2	12	0	12	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	289,7	3	0	3	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	109,6	9	21	30	339%
Sadama	8 790	-	8 790	100%	70,5	125	0	125	100%
Ülejõe	380	4 808	5 188	1365%	32,8	12	53	65	561%
Kokku	17390	8770	26160	150%	88,8	196	97	293	150%

Tabel 75. Majutusasutuste kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	37,3	117	52	169	145%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	43,1	48	0	48	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	25,0	34	0	34	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	72,2	13	47	60	455%
Sadama	8 790	-	8 790	100%	40,0	220	0	220	100%
Ülejõe	380	6 411	6 791	1787%	25,0	15	160	175	1154%
Kokku	17 390	10 372	27 763	160%	38,9	447	259	706	158%

Tabel 76. Vaba aja asutuste pind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	20 276	1 898	22 174	109%	5 2	392	29	421	107%
Uueturu	2 042	3 499	5 542	271%	8 8	23	54	77	332%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	5 2	815	-	815	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	3 6	81	-	81	100%
Sadama	27 730	2 244	29 975	108%	21 2	131	35	165	126%
Ülejõe	1 176	2 705	3 881	330%	2 0	58	42	100	172%
Kokku	96 417	10 346	106 763	111%	6 4	1 499	159	1 658	111%

Tabel 77. Vaba aja asutuste kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	20 276	1 898	22 174	109%	9,9	2039	127	2 165	106%
Uueturu	2 042	3 499	5 542	271%	15,7	130	233	363	279%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	21,9	1932	0	1 932	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	7,4	390	0	390	100%
Sadama	27 730	2 244	29 975	108%	13,4	2071	150	2 221	107%
Ülejõe	1 176	2 705	3 881	330%	61,4	19	180	199	1041%
Kokku	96 417	10 346	106 763	111%	14,7	6581	690	7271	110%

Tabel 78. Meditsiini ja sotsiaalteenused

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	5 428	-	5 428	100%	18,8	289	0	289	100%
Uueturu	25	-	25	100%	0,5	52	0	52	100%
Riiamäe	974	-	974	100%	17,7	55	0	55	100%
Toometaguse	6 942	- 1 875	5 067	73%	31,7	219	-85	134	61%
Sadama	1 845	-	1 845	100%	19,3	96	0	96	100%
Ülejõe	64	267	331	520%	14,6	4	12	16	379%
Kokku	15278	-1608	13670	89%	21,4	715	-73	642	90%

Tabel 79. Haridus ja teadus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	34, 9	1 204	- 95	1 109	92%
Uueturu	-	-	-			-	-	-	

Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	39,1	1 204	-	1 204	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	31,6	175	42	217	124%
Sadama	-	-	-			-	-	-	
Ülejõe	2 219	1 955	4 174	188%	19,1	116	54	170	147%
Kokku	96 838	44	96 881	100%	35,9	2 698	1	2 700	100%

Tabel 80. Õpilased

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	5,4	7761	-427	7 334	95%
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	11,2	4221	0	4 221	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	4,6	1204	188	1 392	116%
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	2 219	7 357	9 576	432%	1,6	1422	920	2 342	165%
Kokku	96 838		102 284	106%	6,6	14608	681	15289	105%

Tabel 81. Ühiselamud

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	-	-			0	0	-	
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	4 396	-	4 396	100%	22,2	198	0	198	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	29 711	-	29 711	100%	14,5	2047	0	2 047	100%
Kokku	34 107	-	34 107	100%	15,2	2245	0	2245	100%

Tabel 82. Parkimismajad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	-	-			0	0	-	
Uueturu	7 696	3 499	11 195	145%	45,3	170	175	345	203%
Riiamäe	-	-	-			0	0	-	
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	13 995	-	13 995	100%	28,0	500	0	500	100%
Ülejõe	-	-	-			0	0	-	
Kokku	21 691	3 499	25 190	116%	32,4	670	174,96	845	126%

VI stsenaarium

Tabel 83. Eluruumide pind ja elanikud

	Olemasolev elamispind	Lisanduv elamispind	Kokku pind	Uus tase	Pind elaniku kohta	Olemasolev elanike arv	Lisanduvad elanikud	Kokku elanikud	Uus tase
Vanalinn	27 840	29 124	56 964	205%	30,1	925	971	1 896	205%
Uueturu	3 477	13 602	17 079	491%	25,4	137	453	590	431%
Riiamäe	40 050	9 533	49 583	124%	21,0	1908	318	2 226	117%
Toometaguse	9 700	5 212	14 912	154%	24,4	398	174	572	144%
Sadama	3 744	78 434	82 179	2195%	156,0	24	2614	2 638	10994%
Ülejõe	16 853	74 657	91 510	543%	13,9	1216	2489	3 705	305%
Kokku	101 665	210 563	312227	307%	22,1	4608	7019	11627	252%

Tabel 84. Büroo- ja administratiivpind ning kontoritöökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	39 903	9 805	49 708	125%	9 ¹	2129	490	2 619	123%
Uueturu	10 458	18 024	28 482	272%	3 ¹	831	901	1 732	208%
Riiamäe	33 929	11 488	45 417	134%	9 ²	1183	574	1 758	149%
Toometaguse	-	182	182	-	-	35	9	44	126%
Sadama	15 992	72 264	88 256	552%	7 ¹	956	3613	4 569	478%
Ülejõe	9 607	88 854	98 461	1025%	7 ¹	552	4443	4 995	904%
Kokku	109889	200618	310507	283%	9¹	5685	10031	15716	276%

Tabel 85. Kaubanduspind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	9 094	6 773	15 867	174%	36,0	252	135	388	154%
Uueturu	33 223	9 096	42 319	127%	50,1	663	182	845	127%
Riiamäe	1 623	1 847	3 469	214%	24,9	65	37	102	157%
Toometaguse	-	-	-	-	0,0	1	0	1	100%
Sadama	18 314	3 995	22 309	122%	67,9	270	80	350	130%

Ülejõe	6 087	13 570	19 657	323%	50,0	122	271	393	323%
Kokku	68341	35280	103621	152%	49,8	1373	706	2079	151%

Tabel 86. Kaubanduse kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	9 094	6 773	15 867	174%	1,0	9 000	6 773	15 773	175%
Uueturu	33 223	9 096	42 319	127%	1,0	33 000	9 096	42 096	128%
Riiamäe	1 623	1 847	3 469	214%	0,8	2 000	1 847	3 847	192%
Toometaguse	-	-	-				-	-	
Sadama	18 314	3 995	22 309	122%	1,0	18 000	3 995	21 995	122%
Ülejõe	6 087	13 570	19 657	323%	1,0	6 000	13 570	19 570	326%
Kokku	68 341	35 280	103 621	152%	1,0	68 000	35 280	103 280	152%

Tabel 87. Teenindus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	6 387	916	7 303	114%	61,2	104	31	135	129%
Uueturu	379	1 361	1 740	459%	3,8	100	45	145	145%
Riiamäe	861	767	1 627	189%	8,0	107	26	133	124%
Toometaguse	121	-	121	100%		0	0	-	
Sadama	1 646	6 986	8 632	524%	162,2	10	233	243	2394%
Ülejõe	519	6 598	7 117	1371%	32,5	16	220	236	1479%
Kokku	9913	16627	26540	268%	29,3	338	554	892	264%

Tabel 88. Toitlustus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökoha kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	11 231	1 499	12 731	113%	33,8	332	43	375	113%
Uueturu	1 548	1 361	2 909	188%	21,8	71	39	110	155%
Riiamäe	3 999	-	3 999	100%	57,5	70	0	70	100%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	2 009	7 307	9 316	464%	36,5	55	209	264	479%
Ülejõe	2 702	7 442	10 144	375%	37,3	73	213	285	393%
Kokku	21489	17610	39099	182%	35,8	600	503	1103	184%

Tabel 89. Majutusasutuste pind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökohta kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	120,2	36	23	59	164%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	178,2	12	0	12	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	289,7	3	0	3	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	109,6	9	21	30	339%
Sadama	8 790	-	8 790	100%	70,5	125	0	125	100%
Ülejõe	380	21 155	21 535	5667%	32,8	12	235	247	2126%
Kokku	17390	25116	42506	244%	88,8	196	279	475	243%

Tabel 90. Majutusasutuste kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	4 359	2 087	6 445	148%	37,3	117	52	169	145%
Uueturu	2 068	-	2 068	100%	43,1	48	0	48	100%
Riiamäe	840	-	840	100%	25,0	34	0	34	100%
Toometaguse	953	1 875	2 828	297%	72,2	13	47	60	455%
Sadama	8 790	-	8 790	100%	40,0	220	0	220	100%
Ülejõe	380	21 155	21 535	5667%	25,0	15	529	544	3579%
Kokku	17 390	25 116	42 506	244%	38,9	447	628	1075	241%

Tabel 91. Vaba aja asutuste pind ja töökohad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökohta kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	20 276	9 285	29 561	146%	5 2	392	143	534	136%
Uueturu	2 042	8 340	10 383	508%	8 8	23	128	152	653%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	5 2	815	-	815	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	3 6	81	-	81	100%
Sadama	27 730	21 715	49 445	178%	21 2	131	334	465	356%
Ülejõe	1 176	10 972	12 148	1033%	2 0	58	169	227	391%
Kokku	96 417	50 312	146 729	2	6 4	1 499	774	2 273	152%

Tabel 92. Vaba aja asutuste kliendid

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid päevas	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	20 276	9 285	29 561	146%	9,9	2039	619	2 658	130%

Uueturu	2 042	8 340	10 383	508%	15,7	130	556	686	528%
Riiamäe	42 288	-	42 288	100%	21,9	1932	0	1 932	100%
Toometaguse	2 903	-	2 903	100%	7,4	390	0	390	100%
Sadama	27 730	21 715	49 445	178%	13,4	2071	1448	3 519	170%
Ülejõe	1 176	10 972	12 148	1033%	61,4	19	731	751	3917%
Kokku	96 417	50 312	146 729	152%	14,7	6581	3354	9935	151%

Tabel 93. Meditsiini ja sotsiaalteenused

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökohta kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	5 428	-	5 428	100%	18,8	289	0	289	100%
Uueturu	25	-	25	100%	0,5	52	0	52	100%
Riiamäe	974	-	974	100%	17,7	55	0	55	100%
Toometaguse	6 942	- 1 875	5 067	73%	31,7	219	-85	134	61%
Sadama	1 845	4 710	6 555	355%	19,3	96	214	310	324%
Ülejõe	64	4 022	4 085	6424%	14,6	4	183	187	4302%
Kokku	15278	6857	22135	145%	21,4	715	312	1027	144%

Tabel 94. Haridus ja teadus

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind töökohta kohta	Olemasolevad töökohad	Lisanduvad töökohad	Kokku töökohad	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	34,9	1 204	- 95	1 109	92%
Uueturu	-	-	-			-	-	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	39,1	1 204	-	1 204	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	31,6	175	42	217	124%
Sadama	-	-	-			-	-	-	
Ülejõe	2 219	15 279	17 498	789%	19,1	116	424	540	466%
Kokku	96 838	13 368	110 206	114%	35,9	2 698	371	3 070	114%

Tabel 95. Õpilased

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolevad kliendid	Lisanduvad kliendid	Kokku kliendid	Uus tase
Vanalinn	42 005	- 3 413	38 593	92%	5,4	7761	-427	7 334	95%
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	47 077	-	47 077	100%	11,2	4221	0	4 221	100%
Toometaguse	5 537	1 502	7 038	127%	4,6	1204	188	1 392	116%
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	2 219	15 279	17 498	789%	1,6	1422	1910	3 332	234%
Kokku	96 838	13 368	110 206	114%	6,6	14608	1671	16279	111%

Tabel 96. Ühiselamud

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	-	-			0	0	-	
Uueturu	-	-	-			0	0	-	
Riiamäe	4 396	6 566	10 962	249%	22,2	198	438	636	321%
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	-	-	-			0	0	-	
Ülejõe	29 711	- 5 093	24 618	83%	14,5	2047	-340	1 707	83%
Kokku	34 107	1 473	35 580	104%	15,2	2245	98	2343	104%

Tabel 97. Parkimismajad

	Olemasolev pind	Lisanduv pind	Kokku pind	Uus tase	Pind kliendi kohta	Olemasolev kohtade arv	Lisanduv kohtade arv	Kokku kohtade arv	Uus tase
Vanalinn	-	4 248	4 248			0	212	212	
Uueturu	7 696	15 216	22 912	298%	45,3	170	761	931	548%
Riiamäe	-	-	-			0	0	-	
Toometaguse	-	-	-			0	0	-	
Sadama	13 995	8 051	22 046	158%	28,0	500	403	903	181%
Ülejõe	-	4 674	4 674			0	234	234	
Kokku	21 691	32 190	53 880	248%	32,4	670	1609	2279	340%

Lisa: Stsenaariumitega kaasnev normatiivsete parkimiskohtade arvu kasv asumites

	Olemasolev olukord	E1	E2	E3	E4	E5	E6	
Vanalinn	Parkimiskohti juurde	852	127	142	154	154	127	593
			15%	17%	18%	18%	15%	70%
	Elanikke	925	218	196	207	207	218	971
	E-saldo		24%	21%	22%	22%	24%	105%
	Töökohti	4737	38	232	348	348	38	770
	T-saldo		1%	5%	7%	7%	1%	16%
Uueturu		Olemasolev olukord	E1	E2	E3	E4	E5	E6
	Parkimiskohti juurde	330	141	106	175	148	141	376
			43%	32%	53%	45%	43%	114%
	Elanikke	137	117	32	122	122	117	453
	E-saldo		85%	23%	89%	89%	85%	331%
	Töökohti	1752	415	517	921	566	416	1295
T-saldo		24%	30%	53%	32%	24%	74%	
Riiamäe		Olemasolev olukord	E1	E2	E3	E4	E5	E6
	Parkimiskohti juurde	993	106	130	139	147	106	212
			11%	13%	14%	15%	11%	21%
	Elanikke	1908	184	172	196	214	184	318
	E-saldo		10%	9%	10%	11%	10%	17%
	Töökohti	3502	172	580	557	535	171	637
T-saldo		5%	17%	16%	15%	5%	18%	
Toometaguse		Olemasolev olukord	E1	E2	E3	E4	E5	E6
	Parkimiskohti juurde	198	46	46	66	66	15	90
			23%	23%	33%	33%	7%	45%
	Elanikke	398	81	81	127	127	24	174
	E-saldo		20%	20%	32%	32%	6%	44%
	Töökohti	521	-14	-8	-17	-17	-22	-13
T-saldo		-3%	-2%	-3%	-3%	-4%	-2%	
Sadama		Olemasolev olukord	E1	E2	E3	E4	E5	E6
	Parkimiskohti juurde	344	363	329	819	1123	201	1682
			105%	95%	238%	326%	58%	489%
	Elanikke	24	627	154	905	1546	361	2614
	E-saldo		2613%	642%	3771%	6442%	1504%	10892%
	Töökohti	1641	604	2301	3985	4345	192	4683
T-saldo		37%	140%	243%	265%	12%	285%	
Ülejõe		Olemasolev olukord	E1	E2	E3	E4	E5	E6
	Parkimiskohti juurde	370	868	750	1063	1130	581	1787
			235%	203%	288%	306%	157%	483%

Elanikke	1216	1420	1065	1447	1685	998	2489
E-saldo		117%	88%	119%	139%	82%	205%
Töokohti	953	1574	2483	3789	3106	813	6158
T-saldo		165%	261%	398%	326%	85%	646%

Lisa: Stsenaariumite mõjude võrdlustabelid

Tabel 98. Stsenaariumitega rajatav hoonestus

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Eluruumid	79368	51007	90093	117019	57049	210563
Büroo- ja haldushooned	33353	54545	133178	128615	18231	200618
Kauplused	18712	17134	24703	23763	13992	35280
Teenindusasutused	5875	16432	12579	11089	4097	16627
Toitlustusasutused	4784	8566	13559	11279	3334	17610
Majutusteenused	10372	9660	35794	19072	8770	25116
Vaba aja teenused	10346	82943	44136	35572	10346	50312
Meditsiini- ja sotsiaalteenused	-234	8388	5381	7920	-1608	6857
Haridus- ja teadus	5446	17246	10822	5935	44	13368
Ühiselamud	0	-5453	-5093	-5093	0	1473
Parkimishooned	3499	13243	20853	29799	3499	32190
Kokku	171521	273711	386006	384971	117755	610015

Tabel 99. Hoonestus peale stsenaariumite realiseerimist

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Eluruumid	181033	152671	191758	218684	158714	312227
Büroo- ja haldushooned	143242	164434	243067	238504	128120	310507
Kauplused	87052	85475	93044	92103	82332	103621
Teenindusasutused	15788	26345	22492	21002	14010	26540
Toitlustusasutused	26273	30056	35048	32768	24824	39099
Majutusteenused	27763	27050	53184	36462	26160	42506
Vaba aja teenused	106763	179360	140553	131989	106763	146729
Meditsiini- ja sotsiaalteenused	15044	23666	20659	23198	13670	22135
Haridus- ja teadus	102284	114083	107659	102772	96881	110206
Ühiselamud	34107	28654	29014	29014	34107	35580
Parkimishooned	25190	34934	42544	51490	25190	53880
Kokku	764537	866727	979022	977987	710771	1203031

Tabel 100. Stsenaariumite realiseerimisega kaasnev muudatus hoonestuse mahtudes

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Eluruumid	78%	50%	89%	115%	56%	207%
Büroo- ja haldushooned	30%	50%	121%	117%	17%	183%
Kauplused	27%	25%	36%	35%	20%	52%
Teenindusasutused	59%	166%	127%	112%	41%	168%
Toitlustusasutused	22%	40%	63%	52%	16%	82%
Majutusteenused	60%	56%	206%	110%	50%	144%
Vaba aja teenused	11%	86%	46%	37%	11%	52%
Meditsiini- ja sotsiaalteenused	-2%	55%	35%	52%	-11%	45%
Haridus- ja teadus	6%	18%	11%	6%	0%	14%
Ühiselamud	0%	-16%	-15%	-15%	0%	4%
Parkimishooned	16%	61%	96%	137%	16%	148%
Kokku	29%	46%	65%	65%	20%	103%

Tabel 101. Lisanduv inimaktiivsus kesklinna planeeringualal

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Elanikud	2646	1700	3003	3901	1902	7019
Ühiselamukohad	0	-364	-340	-340	0	98
Kontoritöökohad	1668	2727	6659	6431	912	10031
Hariduse ja teaduse töökohad	151	479	301	165	1	371
Muud töökohad	971	2900	2622	2286	695	3128
Töökohad kokku	2789	6106	9582	8882	1608	13530
Kaupluste kliendid	18712	17134	24703	23763	18712	35280
Majutusasutuste kliendid	259	242	895	477	259	628
Vaba aja teenuste kliendid	690	5530	2942	2371	690	3354
Haridusasutuste kliendid	681	2156	1353	742	681	1671
Kliendid kokku	20341	25061	29893	27353	20341	40933

Tabel 102. Stsenaariumi tulemusel kujunev inimaktiivsus kesklinna planeeringualal

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Elanikud	7254	6308	7611	8509	6510	11627
Ühiselamukohad	2245	1881	1905	1905	2245	2343
Kontoritöökohad	7353	8413	12344	12116	6597	15716
Hariduse ja teaduse töökohad	2850	3177	2999	2863	2700	3070
Muud töökohad	5692	7621	7343	7008	5416	7849
Töökohad kokku	15895	19211	22687	21987	14713	26635
Kaupluste kliendid	86712	85134	92703	91763	86712	103280
Majutusasutuste kliendid	706	688	1342	924	706	1075
Vaba aja teenuste kliendid	7271	12111	9524	8953	7271	9935
Haridusasutuste kliendid	15289	16764	15961	15350	15289	16279
Kliendid kokku	109977	114697	119529	116989	109977	130569

Tabel 103. Stsenaariumiga kaasnev inimaktiivsuse muutus kesklinna planeeringualal

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Elanikud	57%	37%	65%	85%	41%	152%
Ühiselamukohad	0%	-16%	-15%	-15%	0%	4%
Kontoritöökohad	29%	48%	117%	113%	16%	176%
Hariduse ja teaduse töökohad	6%	18%	11%	6%	0%	14%
Muud töökohad	21%	61%	56%	48%	15%	66%
Töökohad kokku	21%	47%	73%	68%	12%	103%
Kaupluste kliendid	28%	25%	36%	35%	28%	52%
Majutusasutuste kliendid	58%	54%	200%	107%	58%	141%
Vaba aja teenuste kliendid	10%	84%	45%	36%	10%	51%
Haridusasutuste	5%	15%	9%	5%	5%	11%

kliendid						
Kliendid kokku	23%	28%	33%	31%	23%	46%

Tabel 104. Elanike arvu muutus Tartus

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Kesklinna elanikud	2646	1700	3003	3901	1902	7019
Töökohtade arvu muutusest tulenev elanike arvu muutus mujal Tartus	4463	9770	15331	14211	2573	21648
Kokku stsenaariumitega kaasnev elanike arvu muutus	7109	11470	18334	18112	4474	28667
Elanike arvu kasv Tartus	7%	12%	19%	18%	5%	29%

Tabel 105. Töökohtade arvu muutus Tartus

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Kesklinna töökohtade arvu kasv	2789	6106	9582	8882	1608	13530
Kesklinna elanike arvu kasvust tulenev töökohtade arvu kasv mujal Tartus	794	510	901	1170	570	2106
Kokku stsenaariumitega kaasnev töökohtade arvu muutus Tartus	3583	6616	10483	10052	2178	15636
Töökohtade arvu kasv Tartus	6%	11%	17%	17%	4%	26%

Tabel 106. Mõjud kohalikule eelarvele

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Kohalikku eelarvesse aastas täiendavalt laekuvad tulud üksikisiku tulumaksust stsenaariumi realiseerumisel	3 341 101	5 390 900	8 616 824	8 512 551	2 102 971	13 473 377
Kohalikku eelarvesse aastas täiendavalt laekuvad tulud üksikisiku tulumaksust stsenaariumi realiseerumise perioodil lineaarse kasvu puhul kokku (2012-2030)	31 740 457	51 213 547	81 859 825	80 869 232	19 978 220	127 997 085
Kulud kesklinna tänavate väljakute ja haljasalade investeeringuteks	11 243 000	11 338 000	13 722 000	23 137 000	4 783 000	13 838 000
Linnaeelarves kulud olulisematele SI objektidele kesklinnas	8 316 000	55 816 000	31 816 000	35 816 000	2 116 000	26 316 000
Kulud kokku	19 559 000	67 154 000	45 538 000	58 953 000	6 899 000	40 154 000
Saldo	12 181 457	- 15 940 453	36 321 825	21 916 232	13 079 220	87 843 085
Linnaeelarve kulud olulisemate ringteede ehituseks ja rekonstrueerimiseks	55 000 000	55 000 000	55 000 000	55 000 000	55 000 000	55 000 000

Kulud koos ringteedega	74 559 000	122 154 000	100 538 000	113 953 000	61 899 000	95 154 000
Saldo	- 42 818 543	- 70 940 453	- 18 678 175	- 33 083 768	- 41 920 780	32 843 085

Tabel 107. Kavandatud hoonestuse ehitamise kulud

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Eluruumid	79 368 008	51 006 548	90 093 020	117 018 984	57 049 256	210 562 784
Büroo- ja haldushooned	41 691 743	68 181 128	166 472 895	160 769 370	22 789 140	250 772 363
Kauplused	14 033 727	12 850 718	18 527 382	17 822 142	10 493 870	26 460 149
Teenindusasutused	7 343 685	20 539 928	15 723 668	13 861 808	5 121 323	20 784 068
Toitlustusasutused	5 979 705	10 708 005	16 948 740	14 098 770	4 167 810	22 012 095
Majutusteenused	12 965 550	12 075 150	44 742 150	23 839 650	10 962 150	31 395 450
Vaba aja teenused	12 932 400	103 678 380	55 170 480	44 465 385	12 932 400	62 890 500
Meditšiini- ja sotsiaalteenused	- 293 100	10 485 000	6 726 285	9 900 495	- 2 009 850	8 571 083
Haridus- ja teadus	6 807 638	21 557 138	13 527 263	7 418 513	54 825	16 710 450
Ühiselamud	-	- 5 453 000	- 5 093 000	- 5 093 000	-	1 473 400
Parkimishooned	1 749 600	6 621 600	10 426 680	14 899 704	1 749 600	16 094 796
Kokku	182 578 955	312 250 593	433 265 562	419 001 820	123 310 523	667 727 136

Tabel 108. Otsesed mõjud parkimiskohtade arvule

	I stsenaarium	II stsenaarium	III stsenaarium	IV stsenaarium	V stsenaarium	VI stsenaarium
Olemasolevad parkimisplatsid	1103	1 103	1 103	1 103	1 103	1 103
Olemasolevad parkimiskohad tänavatel	966	966	966	966	966	966
Parkimismajade parkimiskohad	670	670	670	670	670	670
Kokku avalikud parkimiskohad	2739	2 739	2 739	2 739	2 739	2 739
Stsenaariumiga likvideeritavad parkimisplatside parkimiskohad	608	880	980	1 103	418	1 103
Stsenaariumiga likvideeritavad parkimiskohad tänavatel	131	-	-	131	-	-
Stsenaariumiga rajatavad parkimiskohad parkimismajades	175	662	1 043	1 490	175	1 609
Stsenaariumi parkimiskohtade saldo	-564	-218	63	256	-243	506