

TARTU KESKLINNA ARENGUSTRATEEGIA KOOSTAMISE TÖÖTUBA

„Tartu kesklinn kui kontoritöö ning büroo- ja haldushoonete koht“

Kuupäev: 15.12.2011

Kellaeg: 14.00 – 16.30

Koht: Tartu Linnavalitsuse haridusosakonna saal

Protokollis: Karin-Liis Haljaste, Konsultatsiooni- ja koolituskeskus Geomedia

Osalejad (vt täpsemalt Lisa 1):

1. Rein Rosenthal - PRIA
2. Jaanika Koppel – Tartu Linnavalitsus
3. Ain Tammvere – Estiko AS
4. Toomas Mustimets – Kaanon Kinnisvara AS
5. Eveli Kuklane - Riigikohus
6. Tõnis Piir – Tartu Ringkonnakohus
7. Veiko Keerberg – Tasku
8. Indrek Rentel – Vallikraavi Kinnisvara AS
9. Ave Aun – Tartu Ülikool
10. Kunnar Jürgenson – Tartu Linnavalitsus
11. Mihkel Lember – Tartu linnapolikliinik
12. Tiit Sild – Tartu Linnavalitsus
13. Indrek Kuuben – Rahvusarhiiv
14. Indrek Rannik – Tartu Linnavalitsus
15. Veiko Sepp - Konsultatsiooni- ja koolituskeskus Geomedia

1. **Töötoa sissejuhatav sõnavõtt** – Indrek Rannik.

2. **Ülevaade olukorrast** – Veiko Sepp.

- Tartu kesklinna arengu valikud ja arendamise stsenaariumid

3. Arutelu teemal „kesklinn kui kontoritöö koht“

Kas on võimalik areneda?

Eveli Kuklane – tundub, et Toomepoolne Emajõe kallas on optimaalselt hoonestatud, vastaskallas on tühi, nagu kõrb. Tartu kesklinnas büroopindu on, iseasi on nõudlus nende järele. Eraldi teema on nõudluse suunamine ja lisavajaduse tekitamine uute pindade järele.

Tõnis Piir – kohtumaja seisukohast on probleem parkimine, seda nii kohtumaja töötajate kui küllastajate seisukohast võttes. Tartu kesklinnas laiemalt on parkimine probleemne. Uute arenduste ja laienduste puhul ongi eelkõige vaja tagada büroopinnale juurdepääs, parkimine eelkõige ettevõtte/büroo küllastajale. Ettevõtte töötajatele parkimise tagamine on eraldi teema ja pole kindlasti nii aktuaalne kui küllastajatele mugava ja piisava parkimisvõimaluse tagamine.

Tõnis Piir - Kesklinn on väga roheline, siia on võimalik veel ehitada küll, kuid mitte kõrgehooneid. Oluliselt enam on arenduspotentsiaali Ülejõe piirkonnal.

Rahvusarhiivi asukoha temaatika

Indrek Kuuben – arhiiv kolib Maarjamõisa väljale. Praegune asukoht Toometaguses sopis on seni sobiv olnud, kuid äraminek on seotud pigem organisatsiooni sisemiste küsimuste ja pragmaatilise lähenemisega (uus arendus versus vana renoveerimine, hoone halduskulud ja ruumide paigutus). Teised pakutud alternatiivid ei olnud nii sobivad (Tähe tn, Raadil) kui Maarjamõisa väli, mis nõ tõmbab – seal teised asutused ja suuremahulised hooned.

Ain Tammvere - ärikeskuste tegevuse planeerimine on nõ lühiajaline protsess (2-3 aastat), pole seotud otseselt linnaplaneerimisega (ÜP). Kliente otsitakse vastavalt ärimudeli kontseptsioonile. [Estiko nägemusel] taskulinna piirkond tuleks äripiirkonnaks arendada ja lubada kõrgemat hoonestust. Vanalinna piirkonnas asustustihedus peaks olema suurem – Küüni tänava ääres hooned (iseküsimus elu/ärihooned). Haljasalasad peab olema, iseasi kas nii palju ja kõrghaljustust. Oluline on luua keskkond, kuhu äriklient ja elanik soovib tulla, terviku ja laiema pildi nägemine.

Veiko Sepp - Tartus elukeskkond samaväärne Tallinnaga, ometi on arendustegevus ja sealhulgas büroopindade arendus Tallinnas oluliselt aktiivsem kui Tartus. Miks?

Indrek Rentel – ettevõtete arenduse ja büroopindade täiendava nõudluse juures on oluline teema tööjõu olemasolu. Tartu puhul on omakorda kindlasti üks võtmeteema tööjõu kontekstis üliõpilaste sidumine Tartuga alates nende ülikooli astumisest (rootsi keele filoloogide näide).

Ain Tammvere – oluline on funktsioonide, asutuste teineteise täiendamine ja koostoime; samas mitmed olulised suurasutused on kolinud kesklinna piirkonnast välja - EMÜ koondumine Tartu linna piirile, TÜ Maarjamõisa väljale. Trend on kesklinnast äraminekule.

Indrek Rentel – Ülemiste arendus Tallinnas on hea näide. Sellel on selgeks eeliseks asukoht - Tallinn, raudtee, bussid jne – ja arengut on toetanud kindlasti ka võimas arendusorganisatsioon. Eraarendajad on uusarenduste osas hetkel väga ettevaatlikud riske võtma – arendama asutakse kui tulevastele büroopindadele ca 1/2 klientidest olemas. Tallinnal on võrreldes Tartuga selged asukohaelised, ühendused muu maailmaga oluliselt paremad (eelkõige lennuk). Tallinna bürooarenduste klientideks on ka rahvusvahelised ettevõtted, need laienevad, mõnel juhul koondavad erinetes riikides asuvad üksused-funktsioonid kokku ühte asukohta ning Tallinn on neile võimalik alternatiiv. Tartu sellistele ettevõtetele alternatiivne asukoht pole. Tartu on lokaalne keskus, büroo- ja haldushoonete potentsiaalsed kliendid tulevad nõ lähiümbrusest. Tartu konkurentsivõime tõstmise osas on oluline teema kättesaadavuse parandamine ja see on riigitasandi teema: lennuühendus, raudtee, 4-realine maantee Tartust-Tallinna jne.

Kunnar Jürgenson – Tartu on väike, konkurents tihe ja klient hinnatundlik. Seejuures olemasolevate büroo- ja haldushoonete ning arenduse osas on parkimine selgelt piirav tegur. Perspektiivis äripindade juurdetekkimine kesklinna toimub väiksemamahuliste objektide kaupa.

Mihkel Lember - Gildi tn polikliinikule pikemas perspektiivis praegune asukoht vanalinnas ei sobi. Probleemiks on polikliinikule ligipääsetavus – kitsad tänavad, parkimiskohtade nappus. Praegune hoone, selle ruumide paigutus ja laienemise võimaluste puudumine, on samuti polikliiniku tegevust piiravad tegurid. Aga polikliiniku asukoht tulevikus peaks olema kindlasti kesklinnas.

Mihkel Lember - Tartu kesklinn on ülevalt „linnulennult“ vaadates võsa, kesklinna võiks täis ehitada. Eriti tuleb tähelepanu pöörata Emajõe ääre elustamisele. Emajõe äär on tühi, aga võiks täis ehitatud olla. Jõeääre võiks kesklinnaosas läbi Taskulinnaku kuni Sõpruse sillani täis ehitada.

Toomas Mustimets – Tartus on uute arenduste suhtes pigem pessimistlik meelestatus. Tartu kesklinna ei tule ettevõtted suuresti parkimisprobleemide tõttu. Arenduste juures tuleks kohe parkimiskohti piisavalt ette näha: 5-6 korrusega ärimaja, sellest 1-2 korrust parkimiseks. Kas kesklinnas võiks olla butiigid + elupinnad ja mitte suured ärihooned? Ülejõe – probleemne on tulevase hoonestuse sidusus praeguse vanalinnaga: mis hoone või hoonete kompleks või funktsioon viiks inimesed aktiivselt liikvele ülejõe ja vanalinna piirkonna vahel. Lisaks on kruntidel erinevad omanikud ja arenduseesmärgid, nende ühitamine on keeruline.

Rein Rosenthal – PRIA-le on praegused parkimiskohad ülejõe vajalikud, vastavate kruntide täisehitamine tooks kaasa tõenäoliselt parkimisprobleemid töötajatele ja klientidele ning see võib omakorda tuua kaasa PRIA lahkumise praegusest hoonest. Põllumajandusministeerium soovib kõik maakondlikud allasutused koondada maakonnas ühte kohta aastaks 2015. Tartus on PRIA ja teiste Põllumajandusministeeriumi alluvuses olevate allorganisatsioonide maakondlike esinduste büroopinna vajadus kokku ca 6000 m², vastavalt ka parkimiskohad. Haldushoonete osas on esmajärjekorras päevakorral koostöö RKAS-iga. Kui läbirääkimistel RKASiga sobivate kokkulepeteni ei jõuta, siis on kavas välja kuulutada riigihange sobilike büroopindade leidmiseks.

Tiit Sild – arendused Tartus on senini olnud valdavalt nõ ühe funktsioonipõhised – kas elu-, büroo-, teeninduspinnad. Arendused võiks olla mitmekesisemad ja segafunktsioonidega. Segafunktsioonidega piirkondades/linnakutes oleks aktiivne tegevus mitte tsükliline vaid ööpäevaringne, näiteks parkimiskohad oleks kasutuses päeval büroopindade töötajate/klientide poolt ning öisel ajal elanike poolt.

Segarenduste idee plussid ja miinused.

Ain Tammvere - varasemalt on olnud ideetasandil mitmeid segaprojekte, kuid realiseerunud on neist enamus nn puhta funktsiooniga projektidena. Samas on Estiko arendustes näiteid ka kombineeritud äri- ja muud teenindusfunktsioonidega (va elupinnad) projektidest, näiteks Tasku linnak. Tartus on äri- ja elupinna funktsioonid ühendatud näiteks Ujula Konsumi arenduse puhul. Segafunktsioonidega arenduste teemat võiks edasi arendada.

Toomas Mustimets – hea näide toimivast multifunktsionaalsest arenduspiirkonnast on Rottermanni kvartal Tallinnas.

Ain Tammvere – Tornimäe on samuti hea näide.

Toomas Mustimets – märkusena Tornimäel pole parkimiskohti, seetõttu pole korterid registreeritud ametlikult kui nõ tavalised elupinnad, vaid kui külaliskorterid.

Ain Tammvere – Tornimäe parkimine on lahendatav kõrvalasuvates Europargi parkimismajades.

Inderk Rannik – Tartu Ujula Konsumi arenduse, kus on koos äri- ja elupinnad, selgeks miinuspooleks on kaubalaadimine, millega kaasnevad elanike vaatevinklist ebameeldivad sanitaarküsimused (kärbsed suvel).

Riigimaja pilootprojekt Haapsalus, arvamused sarnase üksuse loomise kohta Tartusse?

Inderk Ranniku – Haapsallu pilootprojektina rajatud riigimaja toimivuse kohta oodatakse tulemusi. KOV arvates võiks Tartusse ka tulla sarnane riigimaja.

Riigipoolne seisukoht riigimaja Tartusse rajamise kohta on hetkel põiklev ja äraootav Haapsalu pilootprojekti tulemuslikkuse osas.

Indrek Ranniku - Tartu kesklinnast on lahkunud Eesti Post, Politsei jne – paraku riigi allasutuste ja ettevõtete vastavaid harukontorite sulgemise / asukoha otsuseid mõjutada pole KOV võimuses.

Indrek Ranniku – inimestele meeldib kesklinnas töötada, kuigi parkimisküsimus on, aga seda ei maksa ületähtsustada. Kesklinnas on distantsid lühikesed.

Veel on olulised kitsaskohad peale parkimisküsimuse?

Ain Tammvere – vanalinna ja taskulinna ühendus.

Kas jalgratta teema on oluline büroohoonete haldajate ja arendajate seisukohast?

Ain Tammvere – IT inimeste seas on jalgrattaga liikumine levinud ja seega meie rentnikega seoses oluline teema. Praegu oleme rataste parkimise osas büroohoonetes ise lahendused leidnud (eraldi parkla ratastele), sest soovime rentnikke hoida/juurde saada; kuid kergliiklusteede arendamine on siiski KOV teema.

Toomas Mustimets – kesklinna-äärelinnade ühendamine kergliiklusteedega vajalik. Oluline on erinevate tsoonide – autod, jalgrattad ja jalakäijad – arusaadav ja nähtav märgistamine kõigile liiklejatele.

Indrek Kuuben – Jalgrataste suhtelise arvukuse poolest pole Tartu ülikoolilinn võrreldes teiste ülikoolilinnadega maailmas.

Ühistranspordi arendamise osas ettepanekud?

Ain Tammvere – linnaliinidel võiks olla keskne terminal ja selge keskpunkt, kust saab „alati edasi“. Praegusel kujul erinevate liinide kesklinna peatused „laialipillutatud“ ning ümberistumine ühelt liinilt teisele mõnevõrra keerukam kui keskse terminali puhul. Ideena võiks arendada edasi mõtet kaug- ja linnaliinide terminalid kokku panna, integreerida.

4. Rühmatöö

Lisa 1. Töötoa osavõtjate nimekiri

Tartu kesklinna arengustrateegia koostamise töötuba
 "Tartu kesklinna kui aktiivse ja kultuurilise vaba aja veetmise koht"
 15.12.2011 kell 14.00 *arvamusnõustamine ja töötubade koostamine*

OSAVÕTJATE NIMEKIRI

NR	OSAVÕTJA NIMI	e-post või postiaadress
1.	Mihkel LEMBER	hpoli@linn.ee
2.	Keit Rosenthal	Keit.Rosenthal@mla.ee
3.	Kaarel Jõngerson	Kaarel.Jõngerson@seadus.ee
4.	Indrek Lember	indrek.lember@mla.ee
5.	Markus Kall	markus@mla.ee
6.	Arvo Tammik	arvo@estli.ee
7.	Jaakko Kall	markus@mla.ee
8.	Eveli Kall	eveli.kall@mla.ee
9.	Riin Põld	riin.pold@mla.ee
10.	Arvo Tammik	arvo@estli.ee
11.	Indrek Lember	indrek.lember@mla.ee
12.	Tiit Sild	Tartu LV AEO
13.	Indrek Kall	Tartu LV IT
14.	Arvo Tammik	Arvo Tammik, Riin Põld
15.		Arvo Tammik
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		

.....

Protokoll:
 Täpp: