

TARTU KESKLINNA ARENGUSTRATEEGIA KOOSTAMISE TÖÖTUBA

„Tartu kesklinn kui elukoht“

Kuupäev: 19.12.2011

Kellaeg: 14.00 – 16.30.

Koht: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum

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

Osalejad (vt täpsemalt Lisa 1):

1. Ave Aun - Tartu Ülikool, vabakuulaja
2. Erkki Annama - Tartu Linnavalitsus
3. Tiit Sild - Tartu Linnavalitsus
4. Sulev Puusaar – Tõnisson Kinnisvara AS
5. Toomas Mustimets – AS Kaanon Kinnisvara
6. Andres Alla – korteriühistu esindaja
7. Dagmar Mattiisen – korteriühistute liidu esindaja
8. Galina Lepik - korteriühistu esindaja
9. Jane Tammeorg - korteriühistu esindaja
10. Erik Kõivistik - Tartu Linnavalitsus
11. Indrek Ranniku – Tartu Linnavalitsus
12. Jaanika Koppel – Tartu Linnavalitsus
13. Veiko Sepp – Konsultatsiooni- ja koolituskeskus Geomedia

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

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

- Tartu kesklinna arengu valikud ja arendamise alusstsenaariumid

- Eluruumide nõudlus ja pakkumine

3. **Arutelu teemal** „Kesklinn elukohana – hinnangud ja vajadused“

Sulev Puusepp – linna äärealadelt tahetakse tagasi tulla kesklinna. Nõudlus on nii suurte kui väikeste korterite järele. Seejuures perede puhul on oluline mänguväljakute ja piisava roheluse olemasolu, mugav parkimine (vähemalt ühele autole), ala piiratus (turvalisus). Kesklinn jaguneb korterite turu ja nende sihtgrupi poolest laias laastus kaheks: Raekoja plats ja selle vahetu lähedus (kõrtsid jne) so I tsoon; sellest veidi kaugemal (Raekoja platsist alates 7-10-15 minutise jalatuskäigu kaugusel) asuv vaiksem, privaatsem ja rohelisem so II tsoon. Vastavalt on esimese tsooni korterite puhul tüüpiliseks sihtgrupiks kiire elutempoga edukad 1-2 liikmelised leibkonnad. II tsoonil müra/kära enam pelgavad ja rohelust hindavad inimesed, pered. Järelturul olevate korterite müügihind on ahvatlev, kuid pakkumist pole. Uute korterite hinnad ei ole paljudele kättesaadavad, pole piisavalt nõudlust uuteks arendusteks veel. Tehingute statistika alusel kesklinn on praegu atraktiivne, äärealad (Annelinn) ei ole. Kesklinna kolimisel soovitakse autost ja autoga liiklemisest lahti saada/vähendada. Kesklinna elupinna ostjaskond on kõrgema ostuvõimega ja võrdlemisi säilitanud oma ostuvõimet, annelinlaste ostuvõime on keskmisest madalam ja kukkunud enam kui potentsiaalsete kesklinna korterite ostjaskonna ostuvõime. Mentaliteet on erinev – kesklinna elanikud hindavad distantside väiksust, jalgsi liikumist ja tahavad autoga liiklemist vähendada, on nõus elupinna eest sellevõrra enam maksma; annelinlaste autopark on märkimisväärselt silmapaistvam (kallim) ja elupinnad odavamad. Tõusev trend on majade energiasäästu teema.

Tiit Sild – energiasäästliku maja ehitamine on tänase seisuga kohtavalt kallid, kortermaja puhul alginvesteeringud hajuvad mõnevõrra ning energiasäästlik elupind on kättesaadavam suuremale ostjaskonnale.

Toomas Mustimets – kortermajade ehituse poolest on kesklinn oluliselt atraktiivsem kui büroode arenduste seisukohast. Järgmise 10 aasta jooksul saab määravaks, kuidas on kortermaja projekteeritud ja tema paiknemine (müra, privaatsus). Roheluse osas olen eelkõnelejatega nõus – rohelus, haljastus, mänguväljakud teatud kliendigrupile väga oluline. Segahoonestus Ülejõe teema.

Dagmar Mattiisen – kelle omanduses on vabad, rendatavad krundid?

Tiit Sild – Emajõe kaldaääred enamasti linna omad, mujal [kaugemal Emajões] on erinevad omanikud.

Dagmar Mattiisen – maad linnal on ja atraktiivse asukohaga, seega võiks kõne alla tulla munitsipaalkorterite, elamufondi loomine linna poolt, sihtgrupiks noored pered jne. Täna kortermajades tervikuna maja võttes on allüürnikud probleem, kui need moodustavad märkimisväärse osa maja elanikkonnast, siis on maja parenduste mõistes surnud maja.

Toomas Mustimets – tõenäoliselt Tartu linn suuremamahulisi munitsipaalelamu arendusi ette ei võta, sest Tartul on laenukoormus niivõrd suur.

Sulev Puusaar – eraettevõtjale on arenduste seisukohast väga oluline krundiarenduse asukoht ja korterisuuruse seosed: peredele suuremad korterid rohelusse, väiksemad korterid tudengitele ja üksikutele (äri)inimestele ning rohelus pole niivõrd oluline.

Toomas Mustimets – kesklinna ehitatav maja, ka munitsipaalmaja, on keerukam – sh arhitektuurse nõudmised, jõe äärsetel aladel konstruktsioon – ja seega kallim.

Galina Lepik – praegused majadki kesklinnas koledad, aga siiski kallid. Sisehoovid võiks olla haljastatud ja rohelised, tegelikult on parklad ja prügikastid.

Sulev Puusaar – arendaja otsib eelkõige arendamise võimalusi II piirkonda, I piirkonnas roheluse loomine keeruline. II piirkonna klient on nõudlikum elukeskkonna suhtes kui I tsooni klient. Ihastesse ja mujale linna äärde majja kolib inimene, kes on selle elustiiliks valinud ja sellised kesklinna ei kipu.

Korterite suurus

Sulev Puusaar: eramajaga võrreldava nt 170 m² korteri ostjaskond Tartus on olematu, pigem lähevad 3-toalised ja 4-toalised.

Andres Alla: kas on oluline mänguväljaku olemasolu kohe maja territooriumil, suletud aiaga, või võib avalik olla?

Sulev Puusaar: võib avalik olla, peasi, et on vahetus läheduses.

5-6 toaliste korterite piirkonna ehk nõ eliitpiirkonna loomine

Toomas Mustimets: on teatud klientuur olemas, kes soovivad äärelinnas asuvast majast/ridaelamust kesklinna elama tulla. Sissetulekute teema vanusgruppides, kes on tulevikus, ca 5 aasta pärast, maksevõimelised? Praegu noored, aga tundub liikutavat sellest suunas, et 5.a pärast pigem mitte nii noored. Ülikooliga seotud õppejõud? Noored ei ole suutlikud kesklinna korterit soetama.

Eriarvamused töötoas osalejatel, kas lapsed majas on eeliseks või nõ lasteta kortermajad eeliseks.

Galina Lepik – Raekoja platsi ümbruses kortermajades üürnikud suures osas välismaalased, sest eelistavad just seda asukohta ja kasutavad magalana.

Sulev Puusaar – vastavalt tsoonile korterite suurus, siis on sihtgrupp ja nõudlus tasakaalus. Täna on suund pigem kesklinna elama asumisele kui siit ära kolimisele.

Andres Alla – kas võiks toimida üürimajade kontseptsioon, kus on erineva suurusega korterid ja kõrvuti asuvaid saab vajadusel ühendada?

Toomas Mustimets – ühendatud/suuremate korterite eest küsitav üürihind on kokkuvõttes tõenäoliselt niivõrd kõrge, et pigem soetatakse endale eluase kui üüritakse.

Galina Lepik – vaadet Tigutornis ju tegelikult pole, kesklinnas on vaatega maju palju rohkem.

Sulev Puusaar – Tigutorn sobib nõ kesklinna I tsooni suhtgrupile.

Praegune kesklinna elamufond – kelle jaoks on see sobiv?

Toomas Mustimets – ülikoolilinna üüriturg

Galina Lepik – osade majade seisukord vilets, sest suur osa elanikest pensionärid ja allüürnikud. Praktikas üürikorterite ja autota linnaelanikele, võiks olla kõigile.

Põhiprobleemid kesklinnas

Erinevad osapooled on võrdlemise rahul olemasoleva olukorraga.

Jane Tammeorg – kesklinnas, jõekäärus, on suvel õhuvaene. Alates Riia mäest on olukord parem.

Tiit Sild – vallikääru tänaval seda probleemi pole. Haljastuse küsimus.

Toomas Mustimets – Tartu kesklinnas elav inimene väga ei kurda millegi üle. Kui siis müra ja lärm teatud majades sõltudes selle asukohast ja ehituskvaliteedist.

Jane Tammeorg – Raekoja platsi vabaõhuüritustega kaasnev müra on üleliigne.

Kas tuleks uued elanikud ja mis tingimustel?

Jane Tammeorg – kesklinna elanikud ise ei soovi elanikke juurde, autode surve suureneb jne.

Tiit Sild – linnakodanikuna ja kesklinna elanikuna arvan, et kesklinna võiks elanikke juurde tulla. Mänguväljakuid jm peresõbralikku keskkonda tuleks juurde luua. Rohkem kasutatud linnaruum on atraktiivsem. Kesklinnas pole liikumiseks autot vaja.

Galina Lepik – linna tunnus on kõrged majad, kõrgmaju võiks rajada.

Toomas Mustimets – planeeringuga vaja parkimiskohad ette näha. Samas kesklinnas inimestel pole autoga liikumise, seega selle omamise ja parkimise vajadus, niivõrd suur.

Andres Alla – auto omamine on harjumuse küsimus – kui ei kasuta, müüakse maha. Autoga liiklemine, parkimine jne tuleb teha teadlikumalt ebamugavamaks – sund mõtlemist muuta ja alternatiivseid liikumisviise kasutama hakata.

Tiit Sild – olemasoleva korterite renoveerimisel ei saa [täiendava(te)] parkimiskoh(t)a(de) nõuet sätestata, uutel arendustel küll.

Toomas Mustimets – see võiks uusarenduste puhul olla 1 koht korteri kohta.

Tiit Sild – tegelik nõue vist on 0,3 parkimiskohta korteri kohta.

Galina Lepik – autost loobumine pole nii lihtne, kuivõrd jalakäijate teed pole piisavalt head (kate konarlik, ilusat ümbrust ja alleesid pole). Nt kesklinnast-fortuuna kvartalisse minekul. Inimesed ei loobu autodest, sest ilma on ebamugav ja autoga on mugav.

Andres Alla – Tartu olemasolevad liiklusvoolud lõikavad katki linnaruumi jalakäijate jaoks. Mitmetasandilised teede lahendused on liiga kallid, kuid

piltlikult öeldes mina kuningaks saades künnaks vabaduse puiestee hommepäev üles ja jätaks jalakäijatele.

Dagmar Mattiisen – maksujõuline elanikkond võiks tulla kesklinna, paraneks olemasolevate kortermajade välimus ja õuealade heakord.

Parkimiskohtade juurde tekitamine

KÜ-de esindajad – parkimiskohtade juurdetekitamine aitaks kindlasti elanikke juurde tuua.

Andres Alla – täiendavad parkimiskohad ainult majade alla, avatud maapealsed parklad on ruumi raiskamine.

Toomas Mustimets – jõukamad kesklinna kolijad soovivad vanalinna, jõe äärde. Jõekääru ja Fortuuna pole enam neile atraktiivsed.

Taskulinn ja edasi katlamajani, mõlemad Emajõe küljed hoonestada?

Toomas Mustimets – seal jäävad arenduste hinnad (ootused kasumile) ja elanike maksejõulisus liiga erinevaks. Palju reaalsem on arenduse realiseerimine Filosoofi-Riia tn nurgale.

Jane Tammeorg – kesklinna lubada vaid neid arendusi, mis arhitektuurselt väärivad on.

Üksikud elamud või elamute grupid?

Toomas Mustimets - Linnaehituslikult on mõttekamad grupid, majanduslik olukord surub pigem üksikute elamute arendamist. Detailplaneeringuid on kogu kesklinn täis, samas plaanid ei edene.

Tiit Sild - Kas väidetav trend, et inimesed kolivad suuremale elupinnale, peab Tartus paika või mitte?

Toomas Mustimets – kesklinnas oleks suuremate ruumide osas klientuur olemas nt ülikooli külalisprofessorid, teadurid jne ei soovi hakata majaomanikuks, samas soovivad keskmisest oluliselt suuremat pinda. Maksujõuline korterisoetaja pole enam 30-aastane inimene, vaid vanem. Munitsipaalkorterid pole kesklinna teema.

Tiit Sild - Maksejõulised üürituru kliendid (tipp-spetsialistid Ameerikast jne) – neile pole praegu pakkuda kortereid, sest pole olnud kellele pakkuda, samas neid töökohti ei tule, kui pole ka vastavaid elutingimusi pakkuda.

Andres Alla – ülikool kolib kesklinnast välja ja vastavalt soovivad töötajad ka töökohta uue asukoha lähedusse elupinda saada.

Toomas Mustimets – väidan vastu, teatud sihtgrupid ikka soovivad elupinda kesklinna ning käivad siis näiteks Maarjamõisa väljale tööle.

Dagmar Mattiisen – jalgrattaga liikumine sujuvaks, teed korda kesklinnas. Praegu ohtlik, kitsad tänavad ja teede võrk puudulik.

Poed, posti- ja teised teenused?

KÜ-de esindajate üldine rahulolematuse Eesti Posti esinduse asukoha muutusega, poodide vähesusega.

Tiit Sild – väiksed poed vanalinna/kesklinna?

Üldine majanduslik tasuvuses kahtlemine.

Jane Tammeorg – parkimiskohti ei tohi vähendada ega täis ehitada.

Andres Alla – arendused linna äärealadel tõmbavad elu kesklinnas välja.

Indrek Ranniku – kas kesklinna on vaja tööstuskaupade (nt kruvid) kauplust? Ise vastan jaatavalt. Teised nõustuvad.

Tiit Sild – kesklinn piisavalt hõredalt asustatud, et vastavate kaupluste ülal pidamine pole majanduslikult mõttekas.

Jane Tammeorg – kus vähegi võimalik, panna autod (parklad). Maapealsed parklad on eelistatud, ei taha alla katakombi sõita.

4. **Rühmatöö** Tartu kesklinn kui elukoht

Lisa 1. Töötoa osavõtjate nimekiri

Tartu kesklinna arengustrateegia koostamise töötuba
 "Tartu kesklinn kui elukoht"
 19.12.2011 kell 14.00

OSAVÕTJATE NIMEKIRI

NR	OSAVÕTJA NIMI	e-post või postiaadress
1.	Dagmar Mattiisen	taru@ebyl.ee
2.	Galina Lepik	galina.lepik1@igmail.com
3.	Jane Tammeorg	jane.tammeorg@etu.ee
4.	ANDRES ALLA	andres@alla.ee
5.	Toomas Kustineks	toomas.kustineks@kannon.ee
6.	Sulev Puusaar	Sulev.Puusaar@fonon.ee
7.	Tiit Sild	tiit.sild@raad.tartu.ee
8.	Erik Annama	erik.annama@raad.tartu.ee
9.	Erik Koivistik	erik.koivistik@raad.tartu.ee
10.	Jaanika Koppel	Tartu LVPT
11.	Andrek Adniks	Tartu LVPT
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		

.....

Protokollis: 

Lõpp kl: 16³⁰