**Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas**

**Lõpparuanne**

**Tellija:**

Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

**Teostajad:**

OÜ Cumulus Consulting

Tallinna Ülikooli Eesti

Tuleviku-uuringute Instituut

**November 2013**

**Sisukord**

Sissejuhatus 3

1. Töö metoodika 4

1.1. Üldise lähenemisviisi põhjendus 4

1.2. Etapid 6

2. Kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade turu olukord 8

2.1. Trendid kaubanduse ja teeninduse arengus arenenud riikides 9

2.2. Analüüsitavate pindade paiknemine Tartus 11

2.3. Planeeritavad uued äripinnad Tartus 13

2.4. Nõudluse-pakkumise olukord Tartu ärikinnisvara turul 16

2.5. Arendajate hinnang planeeringute realiseerimise osas 18

2.6. Tartu peamiste perspektiivsete teeninduskeskuste konkurentsipositsioon 21

3. Peamiste perspektiivsete teeninduskeskuste kinnisvaraarenduse stsenaariumide analüüs 22

3.1. Ülesande püstitus 22

3.2. Arengustsenaariumide konstrueerimine 22

3.3. Üldised lähte-eeldused 23

3.4. Võimalikud arengustsenaariumid 24

3.4.1. Aeglase kontsentreeritud arengu stsenaarium 24

3.4.2. Kiire kontsentreeritud arengu stsenaarium 25

3.4.3. Aeglase hajutatud arengu stsenaarium 27

3.4.4. Kiire hajutatud arengu stsenaarium 28

4. Stsenaariumide sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine 30

4.1. Mõjud Tartu kesklinnale 31

4.2. Mõjud Tartu linnale 32

4.3. Mõjud Tartu regioonile 33

4.4. Sotsiaal-majanduslikud mõjud kiire hajutatud arengu korral 33

4.5. Sotsiaal-majanduslike mõjude koondhinnang 33

5. Ettepanekud Riia tn-Ringtee piirkonna kinnisvaraarenduse suunamiseks 34

Lisad 36

Lisa 1: Teeninduse ja kaubanduse ümberpaiknemise trendid arenenud riikides 36

ja Tartus, ekspertarvamus 36

Lisa 2: Riia-Ringtee tn piirkonna kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja 46

büroopinnad 46

Lisa 3: Sõpruse silla piirkonna kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja 48

büroopinnad 48

Lisa 4: Riia-Ringtee tn piirkonna planeeringud 49

Lisa 5: Sotsiaal-majanduslike mõjude analüüsi maatriks 51

Lisa 6: Protsessis osalenute nimekiri 54

Lisa 7: Riia-Ringtee piirkonna arengualad (lähteülesanne) 55

# Sissejuhatus

Tartu Linnavalitsusele on viimasel ajal esitatud mitmeid suuremahulisi detailplaneeringute algatamise taotluseid, mis jäävad Riia ja Ringtee tänavate piirkonda. Lisaks on hetkel koostamisel Ränilinna üldplaneering (vt lisa 7, arengualade kaart). Kokku soovitakse piirkonda täiendavalt planeerida ca 100 000 m2 kaubandus-, teenindus- meelelahutus- ja büroohoonete pindasid. Samas on teada, et piirkonnas on mitmeid juba kehtestatud detailplaneeringuid, millel on analoogne sihtotstarve.

Käesoleva analüüsi eesmärk on välja selgitada, millist sotsiaalset ja majanduslikku mõju avaldab Tartu linnaregiooni, linna ja eraldi kesklinna jätkusuutlikule arengule juba planeeritud ja täiendavalt kavandatav äri- ja teenindusettevõtete ning büroopindade reaalne lisandumine Ringtee tn - Riia tn piirkonda.

Analüüs koosneb viiest peatükist. Esimeses neist kirjeldatakse töö metoodikat, teine käsitleb kaubanduse-teeninduse arengutrende arenenud riikides ning võtab kokku äripindade ja (potentsiaalsete) teeninduskeskuste olukorra Tartu linnas. Kolmas peatükk sisaldab teeninduskeskuste kinnisvaraarenduse tulevikustsenaariumide analüüsi ning neljandas on esitatud hinnangud suuremat mõju omavate stsenaariumide sotsiaal-majanduslikele mõjudele. Viiendas peatükis on välja toodud ettepanekud Tartu Linnavalitsusele. Aruande lisas on välja toodud Jussi S. Jauhiaineni ekspertarvamus teeninduse- ja kaubanduse ümberpaiknemise trendidest, ülevaade planeeritud ja planeeritavatest ärimaadest, sotsiaalmajanduslike mõjude analüüsi täpsem maatriks, protsessis osalenute nimekiri ning arengualade kaart töö lähteülesandest.

Käesolev aruanne on koostatud OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi poolt. Aruande koostasid Mihkel Laan (MSc), Herko Sunts (BA), Aado Keskpaik (PhD), Erik Terk (PhD) ja Jussi S. Jauhiainen (PhD). Koostajad avaldavad tänu meeldiva koostöö eest Tartu Linnavalitsusele, ekspertrühmale ja intervjueeritutele (vt lisa 6, protsessis osalenute nimekiri).

# Töö metoodika

## Üldise lähenemisviisi põhjendus

Käesoleva uuringu üldine suunitlus on määratud lähteülesandega (arengualade kaart vt lisa 7) ­– eesmärgiks on sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine Tartu linnaregiooni, linna ja eraldi kesklinna jätkusuutlikule arengule. Sh arvestatakse juba planeeritud ning eelkõige täiendavalt kavandatavaid äri- ja teenindusettevõtete ning büroopindade lisandumise võimalusi Riia tn - Ringtee tn piirkonda.

Selleks tuleb analüüsida Riia ja Ringtee tänavate (Lõunakeskus koos selle lähiümbrusega, edaspidi lühendatult LK) toimimise sotsiaal-majanduslikke mõjusid Tartu linna ja eraldi kesklinna (edaspidi lühendatud KL) arengule. Analüüsi tulemusena tuleb lähteülesandest tulenevalt määratleda optimaalne LK arendusmaht erinevate funktsioonide lõikes ja esitada ettepanekud lubatava brutopinna kohta selles piirkonnas:

* jaekaubanduse kasutusotstarbega hoonestusele;
* büroopindadele;
* meelelahutus ja vaba aja veetmise asutustele;
* teenindusasutustele;
* muu võimaliku kasutusotstarbega hoonestusele.

Üldise lähenemisviisikujundamisel püstitatud ülesande lahendamiseks arvestasime järgmiste asjaoludega.

Lähteülesanne eeldas mh nõudluse väljaselgitamist kavandatud ja kavandatavate erinevate funktsioonidega pindadele linnas tervikuna ja eraldi LK kohta. Seega eeldati, et LK jaoks optimaalsete planeeritavate mahtudeni tuleb jõuda linna üldise kinnisvaranõudluse prognoosi kaudu, mida on korrigeeritud praeguse vastavate pindade olemiga linnas tervikuna. Seejärel, analüüsinud LK arengu mastaabiga seotud sotsiaal-majanduslikke mõjusid KL-le, pakkuda välja linna kui terviku jaoks optimaalne vastavate brutopindade maht LK-s.

Analüüsi koostajad leidsid, et lähteülesandes oodatud metoodiline lähenemisviis ei ole antud töö põhieesmärkide saavutamiseks optimaalne.

Esiteks, puudub selge teoreetiline alus Tartu linna kinnisvaranõudluse prognoosimiseks. Nõudlus erinevat liiki kinnisvara järele paistab varieeruvat mitmete riigispetsiifiliste majanduslike ja kultuuriliste tingimuste tõttu. Nt erineva jõukusega ühiskondade teatud liiki kinnisvara vajadus võib mõnedel juhtudel üksteisest suuresti erineda, aga teistel juhtudel olla ka ligikaudu ühesugune. Kinnisvaraspetsialistid on nt korduvalt märkinud, et Eesti jaekaubanduspindadega varustatus 1000 el kohta on EL suurimaid – ligilähedane Rootsi ja Saksamaaga. Seega nende pindade kiire kasvu võimalused võivad meil peatselt ammenduda, aga mis tasemel, me ei tea. Teisalt on silmnähtav, et meelelahutuse ja vaba aja pindade nõudlus sõltub väga suurel määral nende otstarbe struktuurist – nt jää- ja sportmängude hallid on tunduvalt suuremad ehitised kui enamik meelelahutusmängude (nt bowling, kasiino) asutusi.

Teiseks, ülalmainitud pindade ning planeeringu staadiumis olevate pindade olemist usaldusväärse ülevaate saamine on äärmiselt komplitseeritud. Ülevaatlik info olemasolevate hoonete ja planeeritud ehituspindade kohta Tartus ülalviidatud liikide kaupa väljaspool kesklinna piirkonda puudub. Täpse ülevaate saamist takistavad tehnilised raskused. Nimelt ei kattu Ehitisregistrist leitav ruumide otstarbe liigitus lähteülesandes küsituga. Veelgi ebamäärasem on aga detailplaneeringutes väljatoodud info – sageli on antud vaid ehitisealune pindala või krundi täisehitamise protsent ja võimalik korruselisus – sedagi intervalliga. Eri kasutusotstarbega pindade osatähtsus on sageli täpsustamata.

Kokkuvõttes, ka suure tööga olemasoleva andmestiku täiendamiseks, täpsustamiseks ja koondamiseks poleks võimalik kompenseerida selle alusel tehtava pikaajalise kinnisvaranõudluse prognoosi vähest usaldusväärsust. Igasuguste taolise prognoosi alusel tehtavate võimalike kvantitatiivsete kinnisvaraarenduse planeerimisele pandavate  piirmahtude põhjendus jääks kergesti vaidlustatavaks.

Ülalesitatust tulenevalt valisime teise lähenemise, kus ülelinnalise kinnisvaranõudluse prognoosimise asemel piirdume Tartu kolme ülelinnalise ja regionaalse tähtsusega (potentsiaalse) teeninduskeskuse mitmevariandilise arenguvõimaluste analüüsiga.

Lähtusime järgmistest eeldustest:

Esiteks, Tartu ülelinnalise ja regionaalse tähtsusega teeninduskeskuste arengut, mis kätkeb omavahelist konkurentsi, saab käsitleda eraldi lokaalsete linnaosade teeninduskeskuste omast. Ühelt poolt, kohalike teeninduskeskuste (reeglina ühe super-või hüpermarketi ümber kujunenud väike kaubandus- ja teeninduskobar) võrk on Tartus valdavalt välja kujunenud ja suuri kasve ette näha pole. Teiselt poolt, vajadus lähedase kodupoe järele ei kao kuhugi – seega ülelinnalised keskused neid täna olulisel määral ei ohusta.

Teiseks, Tartus on KL kõrval seni vaid üks ülelinnalise ja regionaalse tähtsusega teeninduskeskus – LK. Seega saaksime piirduda vaid nende konkureeriva arengu prognoosimisega, sotsiaal-majanduslike mõjude hindamisega ja planeeringupoliitiliste soovituste väljatöötamisega. KL kohta on hetkel menetletavas üldplaneeringus olemas andmestik nii meid huvitavate pindade olemi kui nende lisaks planeeritavate mahtude kohta. LK kohta on aga vastava andmestiku kogumine teostatav. Arvestades täiendavalt majandusbuumi aegseid suundumusi Raadi piirkonnas nn Põhjakeskuse väljaarendamiseks, uue Eesti Rahva Muuseumi rajamist sinna, idapoolse ringtee pikendamist (tõenäoliselt lähema aastakümne jooksul) Raadini ja linna vahetus naabruses Tartu vallas kehtestatud detailplaneeringuid, võtame konkurentsis arvesse võimaliku kolmanda ülelinnalise ja regionaalse tähtsusega teeninduskeskuse väljakujunemist. Nimetame seda tinglikult Põhjakeskuseks (PK). **Kokkuvõttes tegeleme käesolevas töös kolme teeninduskeskusega, milleks on KL, LK ja PK**.

Kolmandaks, kuna planeeringud suunavad reeglina pikaajalist (üle 10 aasta) arengut, tulevik on aga olemuslikult mitmevariantne, siis on mõistlik eri keskuste soovitavat spetsialiseerumist ja arengumahte planeerida, lähtudes erinevate tulevikuvariantide (stsenaariumide) võrdlevast analüüsist. Siin me ei võta aluseks mitte ülelinnalist nõudlust vaid vaadeldavate ülelinnalise ja regionaalse tähtsusega teeninduskeskuste tõenäolisi võimalikke arenguid ja nende sotsiaal-majanduslikke mõjusid.

## Etapid

Käesolev uuring koosnes järgmistest etappidest:

1. Tänase olukorra kaardistamine
2. Üldine kaubanduse ja teeninduse trendide ülevaade ja analüüs
3. Arengustsenaariumide koostamine
4. Sotsiaalmajanduslike mõjude hindamine
5. Planeerimissoovituste koostamine

**Tänase olukorra kaardistamine** seisnes võrreldava andmekogumi koostamises kolme ülelinnalise ja regionaalse tähtsusega teeninduskeskuse meid huvitavate pindade olemi ja seal kehtivate detailplaneeringutega ettenähtud kinnisvara arendusvõimaluste kohta. Kuna KL kohta on ammendav andmestik menetluses olevas üldplaneeringus olemas, siis oli täiendavat andmestikku vaja koguda LK ja PK kohta. LK ja PK piiritleti kokkuleppeliselt geograafiliselt.

Olemasolevate LK hoonete kohta võeti info Ehitisregistrist. Registrist selgus, et kõigi hoonete kohta ei ole avatud brutopinna andmeid. Seega on summaarsed andmed ehitiste kohta mõnevõrra ebatäpsed. PK piirkonnas praegu ehitisi pole.

Detailplaneeringute olukorra selgitamiseks LK ja PK linnapiiri taga asuvatel naaberaladel viidi läbi intervjuud Tartu ja Ülenurme vallavalitsustes. Detailplaneeringute analüüsis, mida tehti nii LK kui PK kohta, püüti eristada, mis osas need on realiseeritud (ehk siis arvel olemasolevate ehitistena) ja mis on realiseerimata. Mitme kehtiva planeeringu korral ühe ja sama ehitise kohta on arvesse võetud hiliseima planeeringu andmed. Planeeringud opereerivad mitte ehitise brutopinna, vaid ehitusaluse pinna ja korruselisuse mõistetega. Sel juhul on arvesse võetud maksimaalse korruselisusega korrutatud ehitisealune pind. Üldiselt on mitme otstarbega ehitiste puhul määramata ka eri otstarvete osakaal kogupinnast ja sel juhul on ehitis tervikuna arvestatud peamise otstarbega pinnaks. Eelnimetatud põhjustel on ka planeeringutest saadud ehitiste kavandatud pinnad mõnevõrra ebatäpsed.

Tänase olukorra kaardistamise hulka kuulus ka ekspertide küsitlemine kinnisvaraturu nõudluse ja pakkumise vahekorra kohta Tartus meid huvitavate pindade liikide osas. Seda tehti läbiviidud intervjuude ja tööseminaride raames. Etapi 1 tulemused on kokku võetud peatükis 2.

**Üldise kaubanduse ja teeninduse trendide ülevaate** saamiseks kasutati ekspertarvamust rahvusvahelise kogemusega asjatundjalt, kelleks on Turu Ülikooli geograafiaprofessor ning Tartu Ülikooli linnageograafia dotsent J. S. Jauhiainen. Tema põhijäreldused kaubanduskeskuste otstarbekuse ja nende arengu suunamise viiside kohta on esitatud peatükis 2.4 ja lisas 1.

**Arengustsenaariumide koostamise** põhimõtteks oli selgitada välja tõenäolised arengud tingimustes, kus planeeringuliste võtetega ühegi keskuse mahulist ja funktsionaalset arengut ei piirata.

Etapp jagunes kolmeks tegevuseks. Esmalt viidi 03.09.2013 Tartu ekspertidega läbi rühmatööd KL, LK ja PK võrdleva konkurentsipositsiooni selgitamiseks eri liiki kaubandus-, teenindus-, bürootöö- ja meelelahutusfunktsioonide paigutamise lõikes. Seejärel koostati hüpoteesid käsitletavate eri liiki pindade kasvu seaduspärasuste kohta erinevates ühiskondlikes tingimustes. Stsenaariumide koostamisel võeti algtingimuste kirjeldamisel arvesse etapil 1 kogutud empiiriline andmestik. Üksteisega võrreldavate arengukirjelduste saamiseks koostati neli lünktekstina vormistatud kinnisvara arendamise stsenaariumit, mille lüngad paluti täita taas Tartu ekspertidel. See viidi läbi 16.09.2013 toimunud seminaril. Etapi tulemused on esitatud peatükis 4.

**Sotsiaalmajanduslike mõjude hindamine** viidi läbi eksperthinnanguna, keskendudes kiire kontsentreeritud arengu stsenaariumile ning võrreldes seda kiire hajutatud kasvu stsenaariumiga. Need stsenaariumid valiti välja seetõttu, et kummagagi seotud mõjud eristuvad selgemalt kui aeglase ja seetõttu üldse väga piiratud mahuga kinnisvaraarenduse puhul. Hinnatavate mõjude nimistu oli konstrueeritud, lähtudes Vabariigi Valitsuse poolt 13.12.2012 kinnitatud metoodikast õigusaktide eelnõude sotsiaalmajanduslike mõjude hindamiseks.

**Planeerimissoovituste koostamine** teostati analüüsi koostajate poolt, lähtudes seejuures kogutud teabe interpreteerimisest ja sünteesimisest ning autorite muudest teadmistest ja kogemustest.

Käesolevas protsessis osalenud ning sellesse olulise sisendi andnud ekspertrühma ja intervjueeritute hulka kuulunud isikute nimekiri on välja toodud lisas 6.

# Kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade turu olukord

Käesolevas osas on analüüsitud kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade (edaspidi äripinnad) paiknemist Tartu linna erinevates piirkondades. Vaatluse alla on võetud neli Tartu linna piirkonda, mida võib äripindade osas vaadata hetkel toimivate või perspektiivsete tõmbekeskustena nii linna siseselt kui ka Tartu linna regioonile.

Nendeks aladeks on (vt joonis 1):

* kesklinn;
* Riia tn - Ringtee tn piirkond;
* Sõpruse silla piirkond;
* Raadi piirkond.



**Joonis 1**. Olemasolevad ja perspektiivsed äripindade alad Tartus

Kuna nn Sõpruse silla piirkond on oma mahult veidi väiksem ning vähemalt hetkeseisuga piirkonnas suuremahulisi planeeringuid koostamisel ei ole, jätab edasine analüüs selle piirkonna käsitlusest välja.

Sissejuhatavalt (p 2.1) aga antakse ülevaade üldistest trendidest kaubanduse ja teeninduse arengus arenenud riikide näitel.

## Trendid kaubanduse ja teeninduse arengus arenenud riikides

Turu Ülikooli geograafiaprofessor ja Tartu Ülikooli linnageograafia dotsent Jussi S. Jauhiaineni on käesoleva uuringu läbiviimise raames koostanud ekspertarvamuse teeninduse ja kaubanduse peamiste arengutrendide kohta arenenud riikides. Samuti on ta esitanud oma arvamused, kuidas neid trende võiks arvestada Tartu linna teenindus- ja kaubanduspiirkondade arendamisel (vt lisa 1). Järgnevalt tuuakse kokkuvõtvalt välja ekspertarvamuse üldiseid trende käsitlev osa.

Jussi S. Jauhiainen toob välja, et teenindus ja kaubandus on dünaamilised majandusharud, nende aspektid on imbunud igasugustesse majandustegevustesse ning nende tähtsus kasvab edaspidi veelgi. Linnade arendamises, sh ka Tartus, peab praegu ja tulevikus veelgi enam arvestama teeninduse ja kaubanduse uuema dünaamikaga. Tartu arendamise jaoks on kasulik olla teadlik globaalsetest teeninduse ja kaubanduse trendidest ning sellest, kuidas nad mõjutavad Tartu positsiooni Eestis.

Üldiste globaalsete trendidena toob ekspert välja, et:

* teenindus ja kaubandus sulanduvad kokku ning poed kobarduvad alati suurematesse tarbimiskeskustesse;
* teeninduse ja kaubanduse digitaliseerumine on olulise ja kasvava tähtsusega ning see mõjutab ka linnade majandustegevust ja maakasutust;
* teenindus ja kaubandus sulanduvad linnades kokku meelelahutuslikuks tarbimise elustiiliks, mida reklaamitakse ja kohandatakse tarbimisgruppide jaoks;
* kaubandus- ja teenidus on bränd, mille kaudu tekib tema asukohale (sh linnale) maine.

Teeninduse ja kaubanduse jaoks on oluline kättesaadavus ja seosed teiste poodidega. Kiiresti on arenenud kaubanduskeskused, mis asuvad kas linna ääres suurte linnadevaheliste maanteede kõrval või ka kesklinnas transpordi sõlmpunktides. Selle tulemusena on linna servas kaubanduskeskustest väljas asuvad poed vähenenud ning paljud teenindusfunktsioonid on kolinud kaubanduskeskustesse. Teisalt on ka tekkinud uus trend, kus südalinna paigutatakse väiksemaid poode adapteerides teenindust ja kaubandust seoses ümbritseva keskkonnaga.

Tavaliselt kobarduvad kõige rohkem riietepoed ja autopoed, samuti spordipoed, bensiinijaamad, tervisepoed, ehitusmaterjalide poed ja toidupoed. Taoliste kobarate jaoks on olulised ankurettevõtted, mis meelitavad suure hulga inimesi kobarasse.

Digitaliseerumise kasvuga muutub oluliselt tarbijate käitumine. Näiteks käib tarbija vähem pangas ning ostab kaupa või tarbib teenust internetis (visuaalne meelelahutus). Seega on teenindus ja kaubandus ka edaspidi väga oluliste muutuste ees, ka olemasolevates kaubanduse ja teeninduse füüsilistes struktuurides.

Meelelahutusliku tarbimise kasvuga hakatakse seda enam rõhutama ka kaubandus-teeninduskeskustes (elustiilikeskus) ning toimub funktsioonide segunemine ehk teenindus-kaubanduskeskustes on ka kortereid, avaliku sektori teenuseid, meelelahutust, sporditegevust, vaimse kasvu tegevust jt. Oluline roll on just teeninduse osakaalu kasvul.

Teenindus ja kaubandus on väga oluliselt ja vastastikuselt seotud linnadega. Kaubanduse ja teeninduse arengu kavandamisel on oluline pöörata tähelepanu ka kogu tema mõjupiirkonnale (linn koos tagamaaga).

Teenindus ja kaubandus ei paikne kunagi juhuslikult või kaootiliselt linnas. Kaubanduse ja teeninduse ruumilisus on seotud linna füüsilise struktuuriga ja rahvastiku paiknemisega. Olulist rolli mängivad ka traditsioonid, kuna vajalik logistika infrastruktuur on rajatud toetudes varem toimunud arengupraktikale.

Teeninduse ja kaubanduse ruumilise planeerimise seisukoht võib olla reaktiivne või proaktiivne. Reaktiivne seisukoht teenindusse ja kaubandusse tähendab negatiivselt läinud arengutrajektoori kohandamist tagantjärgi. Proaktiivne seisukoht tähendab positiivse teeninduse ja kaubanduse arengutrajektoori soodustamist enne kui konkreetsed arenguprojektid käivitatakse. Lääne-Euroopas riikides ei ole üht seisukohta või praktikat.

Paljudes linnades on avaliku sektori seisukoht teeninduse ja kaubanduse arendamisesse reaktiivne tsoneering. See võimaldab suunata arengut olukordades, kus majanduskasv on tugev ning raha investeeringutest jätkub.

Teeninduse ja kaubanduse konkreetne arendamine võib toimuda peamisel kolmel viisil:

* vanadest (tööstus)aladest kujunevad uuendatud kaubandus- ja teeninduspiirkonnad;
* linnas olemasolevat infrastruktuuri kasutades uute teenindus- ja kaubandusalade arendamine, mille eelduseks on piisavalt suur vaba ruumi olemasolu või loomine;
* uute teenindus- ja kaubandusalade arendamine linna servadesse.

Ekspert toob välja, et kaubanduse ja teeninduse ruumilise planeerimise prioriteedid on linnapoliitiline otsus. Linnaplaneerijad saavad väga kindlalt otsustada, kuhu tohib teeninduse ja kaubanduse maakasutust arendada. Samuti kuhu, kui palju ja kui suuri kaubanduskeskusi ja milliste funktsioonidega tohib rajada. Üks taoline reguleeriv viis võiks olla eelistada kesklinna arendamist pidurdades linnaääre arenemist, mille tulemuseks oleks kaubanduse ja teeninduse funktsionaalne tsoneering. Samas toob ekspert välja Suurbritannia kogemuse, kus taolise planeerimispoliitika rakendamine tõi kaasa tootlikkuse ja tõhususe vähenemise kaubanduses.

Samas on planeerijate sekkumises kaubandus- ja teenindussektorisse ka eeliseid, mis on peamiselt suunatud „elava vanalinna“ arengu toetamiseks.

Eksperdi arvates ei ole otstarbekas teeninduse ja kaubanduse arendamises ning planeerimises vastandada linna servade ja vana kesklinna piirkondi, vaid toetada mõlemate arengut, võimaldades nende ligipääsetavuse ja piisavalt seotud, kuid erineva profiili.Linna arengu jaoks on oluline, et piirkonnast võib leida vähemalt ühe hästi tugeva, huvitava ja areneva elustiilikeskuse (so hästi suur ja funktsionaalselt mitmekesine teenindus-kaubanduskeskus), kuna see toob otse mitte ainult töökohti, kaupu, teenuseid ja maksumaksjaid, vaid kujundab ka linna brändi, teeb elanike ja külastajate elu meeldivamaks ning võimaldab huvitavate avalik-eraruumide arengut.

## Analüüsitavate pindade paiknemine Tartus

Olemasolevate pindade analüüsimisel on aluseks võetud Tartu kesklinna üldplaneeringu eskiislahenduses toodud kesklinna alal asuvate hoonete pinnad [[1]](#footnote-1) ning Lõunakeskuse ja Sõpruse silla piirkonnas asuvate ärifunktsiooni sisaldavate hoonete andmed riiklikus ehitisregistris (vt lisad 2-3). Raadil, kui perspektiivsel alal, hetkel vastav hoonestus sisuliselt puudub. Lõunakeskuse piirkonnas on büroohoonetena arvestatud ka Tartu Ülikooli Füüsikainstituudi ja Tartu Teaduspargi maa-alade hooneid, kuna olemuslikud on juba tegemist kontori pindadega või on need rekonstrueerimise tulemusena selleks lihtsasti muudetavad.

Hetkel on vaadeldavates piirkondades kokku üle 500 000 m2 äripindasid, millest 70% moodustavad kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuspinnad (tabel 1).

Äripindade paiknemisel on käsitletud eraldi kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuspindasid ning büroopindasid. Nende eristamise põhjuseks on, et üldjoontes planeeritakse kaubandus-, teenindus- ja meelelahutushooneid reeglina madala hoonestusena (üldiselt 1-2 korruselised), mis vajavad toimimiseks suurt parkimisala (40-50 m2 väljaehitatud pinna kohta üks parkimiskoht). Büroopinnad on valdavalt kõrgemad hooned (3 ja enam korrust) ning vajavad vähem parkimisala (umbes 100 m2 pinna kohta üks parkimiskoht). Samas tuleb tõdeda, et nii kehtestatud ja realiseerimata planeeringute kui ka menetluses olevate planeeringute puhul on planeeringutes näidatud uued **arendusalad kui äripinnad, mis võivad olla funktsioonilt kombineeritud nii kaubanduse-, teeninduse- (sh toitlustuse) kui ka büroopinnana.**

**Tabel 1**. Olemasolevad äripinnad Tartu erinevates tõmbekeskustest

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuspinnad** | | **Büroopinnad** | | **KOKKU** | |
|  | **suurus** | **osakaal** | **suurus** | **osakaal** | **suurus** | **osakaal** |
| **Kesklinn** | 196 161 m2 | 54% | 109 889 m2 | 70% | 306 051 m2 | 59% |
| **Riia tn - Ringtee tn piirkond** | 101 240 m2 | 28% | 32 871 m2 | 21% | 134 111 m2 | 26% |
| **Sõpruse silla piirkond** | 64 229 m2 | 18% | 13 570 m2 | 9% | 77 799 m2 | 15% |
| **Raadi piirkond** | 0 m2 | 0% | 0 m2 | 0% | 0 m2 | 0% |
| **KOKKU** | 361 630 m2 | 100% | 156 330 m2 | 100% | 517 961 m2 | 100% |

Suurem osa vaatluse all olevate tõmbekeskuste äripindadest asub Tartu kesklinnas (ligi 60%), kus on üle poole kaubanduslikest äripindadest ning 70% büroopindadest. LK alale jääb ca 25% ning Sõpruse silla piirkonda ca 15% äripindadest.

Kui vaadata nende piirkondade sisemisi struktuure, siis Kesklinna piirkonna äripindadest on 77% Vanalinna, Riiamäe ja Sadama alal, mis on kõik enam-vähem võrdse suurusega (joonis 2).



**Joonis 2**. Olemasolevate äripindade paiknemine Tartu kesklinna piirkonnas

Riia tn – Ringtee tn piirkonnas paikneb 62% pindadest Lõunakeskuse kvartalis ja 26% endises KEK-i kvartalis. Ülejäänud piirkonna maa-alad omavad oluliselt väiksemat rolli (joonis 3).



**Joonis 3**. Olemasolevate äripindade paiknemine Riia-Ringtee tn piirkonnas

## Planeeritavad uued äripinnad Tartus

**Kesklinn (KL)**

Tartu kesklinna üldplaneeringu eskiislahenduses nähakse ette suurendada äripindade mahtu võrreldes tänasega kahekordseks - 600 000 m2-ni. Peamist kasvupotentsiaali nähakse Sadama piirkonnas (lisandub 146 000 m2), mis annaks ligi 50% kogu piirkonna äripindade kasvust. Samuti nähakse suhteliselt suurt kasvu Ülejõe alal, kus äripindade maht võiks võrreldes tänasega neljakordistuda (lisandub 58 000 m2). Teiste piirkondade kasvumahud on kavandatud väiksematena.

Pindade funktsionaalsest vaatest lähtuvalt nähakse, et 51% lisanduvatest pindadest on büroo- ja haldushooned, 26% kaubandus-teeninduspinnad ja 22% vaba aja teenuseid pakkuvad pinnad. Kokku suureneks kesklinnas büroopinnad 2,4 korda ja kaubandus-teenindus-meelelahutuse pinnad umbes 1,7 korda.

**Riia tn – Ringtee tn piirkond (LK)**

LK alal on linna poolt alates 1990. aastast kehtestatud 17 planeeringut, millest 10 on ka tänaseks realiseeritud (lisa 4). Samas on hetkel kehtestatud planeeringute järgi LK piirkonda kavandatud umbes 10 000 m2 büroopindasid ning 25 000 m2 kaubandus-teeninduspindasid. Kõige suuremamahulisemad on neist Tammelehe 6a planeeritud ärihooned brutopinnaga 15 000 m2 ja Riia 175a alale planeerivad ärihooned (hinnanguline maht 12 000 m2). Seega suureneks kehtestatud planeeringute realiseerumisel LK piirkonnas äripinnad 25% võrra.

Lisaks eelpool nimetatud kehtestatud ja veel rakendamata planeeringutele on LK piirkonnas menetluses 6 detailplaneeringut, mille eesmärgiks on võimaliku ärihoone rajamine, samuti nähakse suurt äripindade ala ette ka Ränilinna linnaosa üldplaneeringus (joonis 4). Tartu linna territooriumile jäävate planeeringute osas on teada soovitavat hoonestusmahtu vähemalt 134 000 m2 osas, millele lisandub veel umbes 20 000 m2 kavandatavat hoonestatavat pinda Ülenurme valda (Räni alevik Mäe kinnistu; omanik Maxima Eesti).



**Joonis 4**. Riia tn – Ringtee tn piirkonnas realiseerimata ja menetluses olevad planeeringud

Seega kasvaks kõigi planeeringute (sh algatatud) realiseerumisel LK piirkonnas äripinnad 2,5-3 korda ning oleks seejärel võrreldavad hetkel Tartu kesklinna piirkonna äripindade mahuga.

**Raadi piirkond (PK)**

Seoses ERM-i ehitusega kasvab oluliselt Raadi piirkonna atraktiivsus. Hetkel on äripindade rajamiseks kehtestatud vastavad detailplaneeringud (Jõhvi-Tartu-Valga mnt, Tartu-Vahi mnt ja Vana-Narva mnt vahelise ala detailplaneering; Vahi alevikus ja Tila külas asuva Jõhvi-Tartu-Valga mnt, Tartu-Vahi mnt ja Vana-Narva mnt vahelise ala detailplaneering (II et.); Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu I etapp; Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu II etapi osaala jne)[[2]](#footnote-2), kuid nende realiseerumine sõltub peamiselt teede ühenduse paranemisest piirkonnaga (Tartu ida-ringtee ühendamine Jõhvi-Valga mnt ja Sõpruse sillalt läbimurre Narva maanteele) ja majanduslikust situatsioonist.

Raadi piirkonda on hetkel planeeringute järgi kavandatud vähemalt 110 000 m2 kaubanduspinda[[3]](#footnote-3), millele lisanduvad mitmed vaba aja keskused (jäähall, spordihoone, golfiväljak) ja muud teenindus- ning büroohooned.

Raadi võimalik kasvupotentsiaal selgub eelduslikult 2017-2023, kui uus ERM-i hoone on ekspluatatsioonis ja on alustatud vajalike transiitteede ehitusega.

**Kokkuvõte**

Tartu linnas ja lähiümbruses kõikide kavandatavate planeeringute realiseerumisel kasvaksid äripinnad üle kahe korra (tabel 2). Suurimat kasvu on kavandatud Tartu kesklinnas, mis annaks 50% kogukasvust. Märkimisväärne roll on Raadi piirkonna kasvul, kui hetkel on nende kasvu mahtu kõige keerukam hinnata.

**Tabel 2**. Äripindade mahud erinevates piirkondades

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Olemasolevad äripinnad** | | **Kavandatavad äripinnad** | | **Kokku** | |
| Pind | Osakaal | Pind | Osakaal | Pind | Osakaal |
| Kesklinn | 306 050 m2 | 59% | 293 088 m2 | 49% | 599 139 m2 | 53% |
| Riia tn - Ringtee tn piirkond | 134 111 m2 | 26% | 200 000 m2 | 33% | 334 111 m2 | 30% |
| Sõpruse silla piirkond | 77 799 m2 | 15% | 0 m2 | 0% | 77 799 m2 | 7% |
| Raadi piirkond\* | 0 m2 | 0% | 110 000 m2 | 18% | 110 000 m2 | 10% |
| **KOKKU** | **517 960 m2** | **100%** | **603 088 m2** | **100%** | **1 121 049 m2** | **100%** |

*\* Raadi piirkonda kavandavate äripindade osas on arvestatud kavandatud ostukeskuste pinnad.*

## Nõudluse-pakkumise olukord Tartu ärikinnisvara turul

Tartu linna äripindade nõudluse-pakkumise vahekorra hindamisel on mh kasutatud ekspertintervjuude raames kogutud teavet ning analüüsi koostamise ekspertrühma liikmete hinnanguid.

Eraldi on võimalik nõudluse hindamisel kasutada järgnevat liigendust:

* nõudlus jaekaubanduse pindade osas;
* nõudlus teenindus- ja büroopindade osas;
* nõudlus meelelahutus ja vaba aja veetmise pindade osa;
* nõudlus muude ärikinnisvara liikide osas.

**Jaekaubanduspinnad**

Eesti üldist jaekaubanduspindade olukorda iseloomustab kinnisvaraekspertide hinnang, mille kohaselt on Eesti jaekaubanduspindadega varustatus 1000 elaniku kohta Euroopa Liidu suurimaid – ligilähedane Rootsi ja Saksamaaga.

Tartu linnas on jaekaubanduses peamisteks keskusteks täna:

* Kesklinnas Tasku ostukeskus (ca 42 000 m2) ja Tartu Kaubamaja (ca 32 000 m2);
* Riia-Ringtee piirkonnas Lõunakeskus (ca 66 000 m2);
* Sõpruse silla piirkonnas Eedeni Kaubanduskeskus (ca 18 000 m2) ja Jõe Keskus (Sõbra 58, ca 17 000 m2).

Kokku on kolme suurema ostukeskuse pindade maht ca 175 000 m2, millele lisanduvad ca 20 suuremat toidupoodi (väljaspool mainitud keskusi paiknevad ketipoed nagu Selver, Rimi, Maxima, Konsum, Prisma), samuti mitmed erinevates kohtades paiknevad ehitusmaterjalide kauplused, mööblipoed, elektroonikakauplused, autokeskused jms.

Võrdlusel Tallinnaga selgub, et Tartu suurimad ostukeskused (Lõunakeskus, Tasku, Kaubamaja) on juba täna suuruse poolest võrreldavad Tallinna suuremate keskustega (viis peamist: Rocca al Mare (ca 69 000 m2), Kristiine (ca 53 000 m2), Ülemiste (ca 50 000 m2), Viru Keskus ja Kaubamaja (kokku ca 47 000 m2), Solaris (koos meelelahutuskeskusega ca 43 000 m2), kus on keskmiselt ca 50 000 m2 pinda (viie suurema ostukeskuse pindade maht on kokku ca 270 000 m2). Arvestades elanike arvu ja tagamaa suurust ning tänaseid jaekaubanduspindasid võib väita, et Tartu linnas on võrreldes Tallinnaga peamistes ostukeskustes pinda elanike kohta pigem rohkem, kuna teeninduspiirkond on Tallinna keskustel ca 3 korda suurem.

Prognoosides nõudluse muutumist tulevikus võib välja tuua, et jaekaubanduse areng on olulisel määral seotud üldise majandusarengu ning ostujõu muutustega. Arvestades, et lähiaastatel on majanduse üldised väljavaated ebakindlad ning tänane konkurentsisituatsioon tihe, võib üldistavalt hinnata, et jaekaubanduse edasine kasvupotentsiaal Tartu linnas on tänases olukorras limiteeritud. Väikeses mahus kasv võib tuleneda nt uute brändide (nt H&M) sisenemisega Lõuna-Eestisse, kuid hüppelist kasvu ei ole hetkeseisuga võimalik ette näha. Majandusolukorra halvenemine võib aga omakorda oluliselt vähenda juba olemasolevate ostukeskuste kasumilikkust, mille tulemusena ei ole negatiivset stsenaariumi kohaselt võimatu ka nt teatud suuremate toidupoodide osas nende arvukuse vähenemine.

**Teenindus- ja büroopinnad**

Teenindus- ja büroopindade tänast nõudlust Tartus võib pidada tagasihoidlikuks, üldiselt iseloomustab turgu ülepakkumine. Viimase aja suuremad muutused büroopindade turul on pigem olnud seotud ettevõtete/organisatsioonide ümberpaiknemisega uuematele/soodsamatele pindadele (nt Playtech), mitte uute ettevõtete lisandumisega.

Büroohoonete arendus on suuresti toimunud kesklinnas (A+ kategooria pinnad), kus asub suurem osa Tartu büroopindadest. Samas on ka kesklinnas mitmeid kehtestatud detailplaneeringuid, mis näevad ette uute büroopindade rajamist, kuid mille arendusega ei plaanita lähiajal alustada. Linnakeskusest kaugemates piirkondades ning samuti vanemate büroopindade osas täna nõudlus praktiliselt puudub (pindasid pakutakse üürihinnaga 1 EUR/m2). Suuri büroopindasid vajavaid ettevõtteid tekib juurde väga vähe, veidi suurem on huvi väikeste (30-60 m2) pindade osas.

Nõudluse muutmist prognoosides võib arvestada, et Tartusse lisandub iga-aastaselt ca 200-500 uut bürootöötajat (Jaak Kliimaski hinnang lähtuvalt viimaste aastate dünaamikast). Arvestades, et keskmiselt on ühe töötaja kohta büroopinda (bruto) ca 13 m2, võib eeldada, et iga-aastaselt võib nõudlus suureneda ca 3000-6000 m2 võrra, mis tähendab, et positiivse majandusarengu puhul võiks teatud nõudlus keskpikas perspektiivis büroopindade osas siiski tekkida.

**Meelelahutus ja vaba aja veetmise pinnad**

Käesoleva analüüsi koostamise ekspertrühm oli ühisel seisukohal, et meelelahutus- ja vaba aja veetmise pindade osas on potentsiaal kasvuks Tartus märkimisväärne. Kaalutud on erinevate suuremahuliste objektide rajamist (nt veekeskus, jäähall, suuremahuline bowlingusaal), millele võiks tänase seisuga Tartu piirkonnas ruumi olla. Samuti toetab ostujõu paranemine üldiselt nõudlust eelkõige meelelahutuse ja vaba aja tegevuste osas. Teisalt on keeruline võimalikke funktsioonide mahtusid prognoosida, kuna need võivad suuresti sõltuda 1-2 suuremahulise objekti arendustest.

Tänase seisuga on kindel Eesti Rahva Muuseumi hoone (suletud netopind ca 34 000 m2) lisandumine Raadi piirkonda (valmib 2015), mis loob uued eeldused vastava linnaosa arenguks.

**Muud ärikinnisvara pinnad**

Käesoleva analüüsi koosseisu otseselt mittekuuluvatest ärikinnisvara liikidest on Kaanon Kinnisvara Teenused OÜ juhatuse liikme Toomas Mustimetsa hinnangul nõudlus kaasaegsete lao- ja logistikapindade vastu ning teatud osas tootmispindade vastu. Vastavad pinnad paiknevad enamasti linna servades peamiste magistraalide lähedal.

## Arendajate hinnang planeeringute realiseerimise osas

Käesoleva analüüsi koostamise käigus viidi läbi intervjuud nelja peamise LK arenguala esindajatega, kes soovivad vastavas piirkonnas detailplaneeringuid algatada (nimekiri vt lisa 6). Järgnevalt on välja toodud arendajate nägemus planeeringu lahendusest ning hinnang selle realiseerimisele.

**Nn KEKi piirkond (Riia tn 130, 132, 134)**

*Ala lühikirjeldus:*

Alale soovitakse kavandada 8 uut ärihoonet, korruselisus 3 kuni 10. Kavandatav hoonete brutopind on ca 28 000 m2 säilivatel hoonetel 12 000 m2, kokku 40 000 m2. Hoonete kasutusotstarbed oleksid büroohoone, kaubandushoone, teenindushoone, muu tööstushoone, muu laohoone, arhiiv. Kavas on pärast planeeringu kehtestamist alustada arendustegevust etapiviisiliselt. Plaanis on alustada arendust Riia tänava äärsest alast ja Riia tn 130 lähialadelt. Kuna hooned on iseseisvad üksikhooned, siis on lihtne arendada hoonete kaupa vastavalt turunõudlusele.

*Arendaja nägemus:*

Arendus on selgelt projektipõhine ning toimuks vastavalt nõudlusele – midagi niisama valmis ei ehitata. **Esimesse arendusetappi kuuluksid kaks Riia tänava äärset hoonet, nende arendamine võiks toimuda 3-5 aasta perspektiivis.**

Kindlat nägemust hoonete osas ei ole arendaja välja töötatud, üks võimalus on tuua piirkonda juurde riigifunktsioone. Ala eeliseks on tasuta parkimine. Sihtgrupiks võiks määratleda segmendi, kes soovib “soodsama hinnaga korralikku lahendust”. Arendus ei tohiks kesklinna ohustada.

Vastava ala arendamine ei ole arendaja jaoks prioriteetne tegevus, tähtsamad on kesklinna arendused. Kesklinnnas võiks saada toimivaks nn kolmnurk Kaubmaja-Tasku - vana kaubamaja. KEKi planeeringut on vaja selleks, et oleks huviliste tekkimisel valmisolek.

**Lõunakeskuse laiendus (Riia tn 181, Ringtee tn 75, Ringtee tn 75a, Ringtee tn 75h)**

*Ala lühikirjeldus:*

Eesmärk on rajada meelelahutuskeskus, mitmekesistada kaubanduspindu, lisaks laiendada olemasolevat hoonet ja rekonstrueerida fassaad. Korruselisus: juurdeehituste osas max 2-korruseline, parkimismaja 3-korruseline. Taotletavad funktsioonid: meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushooned, parkimismaja. Ehitusalune pindala ca 15 000 m2, brutopind ca 30 000 m2. Liikluse osas tehakse ettepanek Riia tänavalt mahasõit arestimaja ees lahendada ringristmikuna, kus Riia maanteele vasakpöörded on pärast planeeringu realiseerumist keelatud.

*Arendaja nägemus:*

Planeeringuga lahendatakse kolm küsimust: parkimine (parkimismaja), juurdepääs (keskuse teise külje avamine, uus ringristmik) ja meelelahutuse täiendamine (nn Lõuna-Eesti kino rajamine). Täiendav kaubanduspind planeeritakse juhuks, kui peaks tekkima konkreetne huviline (rahvusvahelised ketid on viimasel ajal aktiviseerunud). Lõunakeskuse soov on olla Lõuna-Eesti kaubanduskeskus (kaubanduspark), milleks on vaja areneda/lahendada tänased väljakutsed.

Lõunakeskus konkureerib kesklinnaga moe- ja garderoobikaupade osas, nn kestvuskaubad ei saagi olla kesklinnas (kodutehnika, mööbel, ehitusmaterjalid jms). Samas on teatud osas kesklinnal selge eelis (nt ilutooted).

Juhul, kui laiendust ei saaks realiseerida, jääks Lõunakeskus võrreldes kesklinnaga selgeks kaotajaks, kuna seal on laiendused lähiajal realiseerumas. **Arendaja soov on realiseerida esimeses etapis parkla, juurdepääsu ja kino osa,** etapi ajaline perspektiiv oleks kolm aastat.

Arendaja hinnangul ei saa teda võrrelda nendega, kes alles alustavad tegevust, kuna Lõunakeskusele on 13-aastane ajalugu ja kogemus. Samadele arendajatele kuuluv nn Põhjakeskuse projekt on külmutatud ning selle realiseerimist vähemalt keskpikas perspektiivis ei ole ette näha.

**Riia 193 krundi ja lähiala detailplaneering**

*Ala lühikirjeldus:*

Alale kavandatakse kuni neli uut äri- ja büroohoonet, korruselisus 3 kuni 5. Alates neljandast korrusest ei või korruse pindala ületada 1600 ruutmeetrit, mis peab proportsionaalselt jagunema kas kaheks või kolmeks osaks. Kavandatud brutopind on 16 170 m2, ehitusalune pindala 5330 m2. Krundi kasutamise sihtotstarbed: kaubandus-, teenindus-, büroo- ja administratiivhooned, välja arvatud rohke külastajate arvuga toidupood, kaubanduskeskus, bensiinijaam ning majutushooned. Algatamise ettepanekuga tehakse ettepanek muuta Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarve elamumaast ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus 3-5-korruseliste äriotstarbeliste hoonete püstitamiseks.

*Arendaja nägemus:*

Käesolev ala ei sobi elumumaaks, lähipiirkonnas on Lõunakeskus, teaduspark jms - loogiline on planeeringu sihtotstarve muuta ärimaaks.

Aredaja nägemuse kohaselt võiks alale tulla kaks hoonet (nt kaubandus- administratiivhoone), lahendus ei oleks lähtuvalt piirkonnast eksklusiivne. Arendajal väga konkreetset nägemust ei ole, sooviks on maa-ala väärindada.

Üks hoone võiks realiseerida 3-5 aasta pärast, teine nt 10 aasta pärast. Arendjal on mitmeid teisi projekte, seega pole käesolev ala (ainuke) prioriteet.

**Ränilinna üldplaneering**

*Ala lühikirjeldus:*

Ränilinna üldplaneeringu raames on Ringtee ja raudtee vahelisele alale planeeritud viis kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa-ala. Neist arengualale 8 on võimalik rajada suure külastajate arvuga kaubandusasutus, nt ostukeskus brutopinnaga 21 116 m2.

*Planeerija nägemus:*

Planeerija nägemuses ei sobi piirkond elamuteks, kuna asub raudtee ja maanteede ääres. Seeõttu on ala sobilik ärimaaks. Ühel arendajal (Tamme Arendus) on kokku piirkonnas ca 17 ha maad, võimalik ostukeskuse ala on üks väike osa sellest.

Üks idee oli teha “Lõunakeskus 2”, kuna tänane keskus on ülekoormatud. Samas on hetkeseisuga võimatu midagi prognoosida, kuna tulevik on täiesti ebaselge. Oluline on paindlikkus planeerimisel, võimalusel võiks ala pakkuda erinevatele investoritele (nt Bauhaus vms)

Kui lahendada ära Raudtee tänava rekonstrueerimine ning nn Ihaste sild, siis on Annelinnast sellele piirkonnale otse ligipääs ning seeläbi väheneb koormus kesklinnale. Samas ei saa midagi täpsemalt mõelda enne, kui üldplaneering pole kehtestatud.

## Tartu peamiste perspektiivsete teeninduskeskuste konkurentsipositsioon

Järgnevalt analüüsitakse kolme peamise (potentsiaalse) teeninduskeskuse (KL, LK ja PK) konkurentsipositsiooni, st tugevusi ja nõrkusi ning arenguperspektiive (vt tabel 3).

**Tabel 3.** Peamiste teeninduskeskuste tugevused ja nõrkused

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **KL** | **LK** | **PK** |
| **Peamised tugevused** | * inimeste rohkus; * töökohad; * juurdepääs; * ajalooline keskkond; * olemasolev sünergia eritüübiliste asutuste vahel. | * logistiliselt hea asukoht; * laialdased võimalused (kaubandus); * parkimine tasuta; * inimeste väljakujunenud liikumis-harjumused. | * ERMi tekkimine piirkonda; * ruumi arendusteks palju (kehtestatud planeeringud); * lähedus Annelinnale. |
| **Peamised**  **nõrkused** | * parkimine; * liiklusummikud; * puudub võimalus ehitada suuri pindu. | * suurte mastaapide segav mõju (vaja palju kõndida); * kohati ummikud (tipptund Riia   tn-l). | * täna ei ole piirkonnas midagi; * inimestel puudub harjumus; * hetkel ei ole ala logistiliselt ühendatud. |

Kokkuvõtvalt on täna selged eelised nii KL kui ka LK puhul – kesklinnas asukoht tarbijate lähedal ning head ühendusvõimalused, samuti ajalooline keskkond; Lõunakeskuse puhul aga laialdased võimalused kaubanduses ning logistiliselt hea asukoht. Sellest tulenevalt on KL võimalikud konkurentsieelised väiksemate kvaliteetkaupade, niššitoodete ning kõrgetasemelise teeninduse valdkonnas (toitlustus, meelelahutus). LK aga omakorda omab eelist (suuremate) kestvuskaupade nagu mööbel, ehitusmaterjal, elektroonika jms osas. Konkureerivad on KL ja LK eelkõige moe- ja garderoobikaupade osas.

PK piirkond ei oma täna reaalselt teeninduskesksue rolli, kuid ERMi tekkimise järgselt võiks seal tekkida eeldused nt erinevate kultuuriliste tegevuste arenguks, mis pigem täiendaks Tartu linnapilti või siis konkureeriks osalt kesklinnaga.

# Peamiste perspektiivsete teeninduskeskuste kinnisvaraarenduse stsenaariumide analüüs

## Ülesande püstitus

Lähtume arusaamast, et edasine kaubandus-teeninduspindade areng Tartus sõltub mitmest asjaolust, mis on linnavalitsuse poolt mõjutatavad vaid piiratud määral: majandussituatsiooni muutumine, kinnisvaraturul tegutsejate poolt valitavad strateegiad, nendepoolne riskivõtmine või mittevõtmine. Taolises olukorras pole otstarbekas lähtuda kinnisvaraturu suhtes mingist ühest nn keskprognoosist, mõttekam on töötada algul läbi mitu võimalikku varianti selle kohta, kuidas asjad võivad hakata muutuma, mitu nn stsenaariumit ja asuda alles seejärel vaatlema, milline võiks olla linnapoolne poliitika ja selles kasutatavad lahendid. Teiste sõnadega: keskenduda algul sellele, millised võiksid olla kinnisvara liikide arenduste mahud ja ruumiline muster tingimustes, kus planeeringuliste võtetega ühegi keskuse mahulist ja funktsionaalset arengut linna poolt ei piirataks. Arengu piirajateks oleksid sel juhul eelkõige sellised tegurid nagu alade uute planeeringute koostamiseks kuluv aeg, ehitamiseks kuluv aeg, nõudlus ja arendajate käsutada olevad ressursid. Ka linna infrastruktuuri arengus toimuvad muutused ja klientide ruumiline ümberpaiknemine linnas. Eeldame aga, et need arengud on vaadeldava arenguperioodi jooksul laias laastus ettenähtavad. Eeldame, et arendajad käituvad oma tegevuses üldjoontes ratsionaalselt, võivad aga omavahelises konkurentsis valida erinevaid ruumilise arengu variante. Võib toimuda ka muudatusi kinnisvaraalastes omandisuhetes.

Taoline loogika ei tähenda, et välistaksime aprioorselt linnapoolsete suunavate meetmete vajaduse, vaid seda, et hindame taoliste meetmete otstarbekust. Samuti seda, kas nad on vajalikud ja rakendatavad erinevate võimalike “tulevike” kontekstis. Erinevate “tulevike” konstrueerimisel valitakse üksteisest selgelt eristuvad ja teatud mõttes äärmuslikud arenguteed. Sellisel viisil koostatud stsenaariumid peaksid markeerima võimalikkuse piire ja hõlbustama sel viisil linnajuhtidel jõuda otsusele, milline sekkumine ja millisel juhul on või ei ole otstarbekas.

Stsenaariumid koostatakse ajaperioodile, mis ulatub umbes aastani 2030.

## Arengustsenaariumide konstrueerimine

Stsenaariumide koostamiseks kasutatakse kahest teljest koosnevat aluskonstruktsiooni. Nendeks on :

* Eesti majanduskasvu kiirus (kiire või aeglane areng);
* Tartu kaubanduse-teeninduse ruumilise arengu muster (kontsentreeritum või hajutatum muster).

Lähtume lihtsustavast eeldusest, et lähema kolme aasta jooksul jätkub Eestis madal majanduskasv ning majandussubjektid on pigem äraootavas seisundis. Suuremate investeeringutega seotud riskantsemaid samme selles olukorras ei tehta, vaikselt jätkatakse juba käigusolevaid arendusi. Samas kujunevad selle aja jooksul välja põhjendatud ootused kas järgnevaks kiireks (4-6% keskmiselt aastas) või aeglaseks (keskmiselt 1-2% aastas) majanduskasvuks pikema perioodi vältel. Vastavalt toimub teatud määral juba ebakindluse perioodi lõpuks ettevalmistav planeerimine ja järgnev kinnisvaraarendus võib kiiresti alata.

Võimaliku majanduslanguse olukorra analüüsimine pole käesoleva uuringu üldraamides vajalik, sest sel juhul langeb ära vajadus kinnisvaraarengut linna poolt piirata.

Ruumilise arengu mustri sissetoomine analüüsi on põhjendatud sellega, et erinevatel põhjustel võib Tartu ruumiline areng linna peamiste kaubandus-teeninduspiirkondade lõikes (Kesklinna piirkond: KL, Lõunakeskuse piirkond: LK, Raadi ja muu Ülejõe piirkond tingliku tähistusega Põhjakeskus: PK) kulgeda eri teed. Üks arenguvariant on LK domineeritud kontsentreeritud areng, kus lähtume hüpoteesist, et uute kaubandus-teenindus ja büroopindade rajamine toimub ligikaudu proportsioonides LK 60% - KL 30% - PK 10%. Teine analüüsitav variant oleks tasakaalustatud areng proportsioonides LK 30% - KL 30% - PK 40%.

Võttes arvesse arenguvariantide erinevusi mõlemal teljel analüüsime allpool järgmisi stsenaariume:

* aeglane kontsentreeritud areng;
* kiire kontsentreeritud areng;
* aeglane hajutatud areng;
* kiire hajutatud areng.

## Üldised lähte-eeldused

Kõigi stsenaariumide puhul kehtivad järgmised üldised lähte-eeldused:

* Elanike arv linnas jääb stabiilseks, linnaregioonis väljaspool Tartut toimub 10% kasv, kaugem tagamaa kahaneb 5%.
* Elanikkonna ostujõud kasvab proportsionaalselt majanduskasvuga: aeglase kasvu stsenaariumi korral 15 aastaga (ca aastaks 2030) kuni 30%, kiire kasvu korral kuni 80%.
* Võttes arvesse raskusi jaekaubanduse, teeninduse ja meelelahutuspindade eraldi arvestamisel, mis seonduvad nende vastastikuse asendatavusega, käsitleme neid arvulise prognoosimise juures ühtse kogumina. Nõudlus nende pindade järele kujuneb aga ostujõu kasvuga erinevas suhtes. Eeldame, et teeninduspindade nõudlus kasvab proportsioonis ostujõuga ja meelelahutuspindade nõudlus kasvab vähemalt kaks korda kiiremini kui ostujõud. Kaubanduspindade, mis moodustavad suurima osa ühtsest kogumist, nõudlus ei ole aga üheses seoses ostujõuga, kuna juba praegu on neid Eestis suhteliselt ligikaudu sama palju kui rikastes riikides (Rootsi, Saksamaa), neid rajatakse meil suurel määral konkurentsimotiividel. Kõike eelnevat arvestades postuleerime, et jaekaubanduse, teeninduse ja meelelahutuspindade kogum kasvab aeglase majanduskasvu korral 70 tuh m2 (ca 25%) ning kiire majanduskasvu korral 175 tuh m2 (ca 60%).
* Büroopindade nõudlus kasvab proportsionaalselt kontoritöökohtade arvuga – 13 m2 brutopinda ühe lisanduva töökoha kohta (Euroopa keskmine). Olemasolevatel andmetel on kasvanud Tartus kontoritöökohtade arv aeglase majandusarengu korral aastas ca 200 võrra, kiire majandusarengu puhul ca 500. Samas peetakse kuni 50% vakantsi büroopindade puhul normaalseks, mis tähendab, et büroopinda võidakse rajada varuga. Neist kaalutlustest lähtudes postuleerime, et aeglase majanduskasvu korral kasvavad büroopinnad aastaks 2030 ca 40 tuh m2 ja kiire majanduskasvu puhul kuni 100 tuh m2.

Lisaks arvestatakse kõigi stsenaariumide puhul järgmiste invariantsete arengutega:

* 2015. a valmib Idaringtee lõunapoolne lõik koos Ihaste sillaga, mis tekitab Annelinnale ühenduse LK-ga.
* 2016-2017. a avatakse Raadil külastajatele uus ERM, mille külastatavus kasvab 0,2 miljonini aastas.
* Kesklinna piirkonnas valmib hiljemalt 2015. a vana kaubamaja ärihoone kaupluste ja büroopindadega ja hiljemalt 2017. a Tasku laiendus.
* Umbes 2023.a valmib Idaringtee ühendus Raadiga, mis loob Annelinnale hea ühenduse PK piirkonnaga.

## Võimalikud arengustsenaariumid

### Aeglase kontsentreeritud arengu stsenaarium

Kaubandus- teenindus- ja meelelahutuspindade kogumaht kolmes vaadeldavas keskuses (KL, LK ja PK) kasvab praeguselt 297 tuh m2-lt 70 tuh m2  võrra (siin ja edaspidi brutopinnad). Pindade juurdekasv jaguneks vastavalt järgnevale tabelile. Büroopindade kogumaht kasvab 40 tuh m2 võrra.

**Tabel 4.** Kaubandus, teenindus- ja meelelahutuspinnad, vastavalt stsenaariumile tuh m2

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Olemasolev | | Lisanduv kuni 2030 | | Kokku | |
| KL | 196 | 66% | 21 | 30% | 217 | 59% |
| LK | 101 | 34% | 42 | 60% | 143 | 39% |
| PK | 0 | 0% | 7 | 10% | 7 | 2% |
| **Kokku** | **297** | **100%** | **70** | **100%** | **367** | **100%** |

LK piirkonna eeliskasvu põhjusteks on inimeste väljakujunenud harjumuslik ostukäitumine, paranev ligipääs Idaringteelt ja kiiresti algav pindade väljaehitamine juba olemasolevate planeeringute alusel.

Kõige enam kasvavaks kinnisvara liigiks LK piirkonnas on kaubandus-ja teeninduspinnad (peamine maht – tõenäoliselt Lõunakeskuse laiendus koos parkimismajaga), kuna soodsaks eelduseks on juba loodud kaubanduskeskkond ja vaba maad leidub. Lisandub ka meelelahutuspindu, sh kino. Büroopindadest ehitatakse LK piirkonnas välja 2-3 hoonet.

KL piirkonda jäävad siin (nagu ka teiste stsenaariumide puhul) eristama ja ilmestama eelkõige „võim ja vaim“ – ülikool koos kultuuri- ja valitsusasutustega. Sellele lisanduvad toitlustus (“sumin pubides”), isikuteenindus ja kolm suurt kaubanduskeskust, mis pakuvad lisaks toidu- ja esmatarbekaupadele väiksemaid kestvuskaupu (garderoobikaubad jm). Eeldame, et avaliku sektori meetmete toel on elavnenud vanalinna väikekaubandus. Vähemalt pool, aga tõenäoliselt enamgi büroopindade juurdekasvust toimub KL-s.

PK piirkonnas selle stsenaariumi raames peale ERM-i suuri arendusi ja laienemisi ei toimu. Võimalik, et tekivad mõned kultuurikallakuga meelelahutuse, loomemajanduse ja alternatiivkultuuri kohad, see kokku ei tähenda aga kindlasti veel ülelinnalise tähtsusega keskuse teket.

Vaadeldes LK-KL suhteid, siis antud stsenaariumi puhul nende suhetes jätkub konkurents, aga kvalitatiivset nihet ei toimu. Suure osa LK kaubandus-teeninduspindade kasvust annab Lõunakeskuse laiendus, kuid samal ajal viiakse ellu ju ka juba kavandatud suurte kaubanduskeskuste analoogsed arendused KL-s.

Idaringtee valmimisega tekib uus transpordivoog, kuna seal liituvad Annelinna ja LK vaheline ning Jõhvi suunaga seonduv transiitliiklus. Üldist liikluskoormuse kasvu see kaasa ei too, ka mitte KL liiklussõlmes, pigem jaotub saabuv voog teisi trasse mööda. Autotranspordi vood LK suunas nii linnast kui ümbruskonnast summaarselt küll mõnevõrra kasvavad, kuid mitte oluliselt, aga KL läbiv liiklusvoog LK suunas peaks selle stsenaariumi puhul vähenema. KL liiklustingimused muutuvad jalakäijatele ja ratturitele soodsamaks. LK suunalise liikumise kasv toimub eelkõige nädalalõppudel, kui töökohaga seotud sõite on vähe.

KL-le on selle stsenaariumi realiseerumisel suhteliselt väike mõju. Linnavalitsuse silmis võib karta siiski liikluskoormuse kasvamist KL-LK liikluskoormuse suunal ja hakata senisest enam panustama kergliikluse ja ühistranspordi arendamisse.

### Kiire kontsentreeritud arengu stsenaarium

Kaubandus- teenindus- ja meelelahutuspindade kogumaht kolmes vaadeldavas keskuses (KL, LK ja PK) kasvab praeguselt 297 tuh m2-lt 175 tuh m2  võrra. Pindade juurdekasv jaguneks vastavalt järgnevale tabelile. Büroopindade kogumaht kasvab kuni 100 tuh m2 võrra.

**Tabel 5.** Kaubandus, teenindus- ja meelelahutuspinnad, vastavalt stsenaariumile tuh m2

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Olemasolev | | Lisanduv kuni 2030 | | Kokku | |
| KL | 196 | 66% | 52,5 | 30% | 248,5 | 53% |
| LK | 101 | 34% | 105 | 60% | 206 | 44% |
| PK | 0 | 0% | 17,5 | 10% | 17,5 | 4% |
| **Kokku** | **297** | **100%** | **175** | **100%** | **472** | **100%** |

LK piirkonna eeliskasvu põhjusteks on tugeva tuumikinvestori olemasolu, mastaabiefekt, pakutavate kaupade/teenuste mitmekülgsuse pidamine peamiseks konkurentsieeliseks, ühenduse paranemine Idaringtee kaudu, tugev konkurentsivõime uute kaubamärkide pakkumisel.

Kõige enam kasvavaks kinnisvara liigiks LK piirkonnas on kaubandus- ja teeninduspinnad. Lisaks Lõunakeskuse arengule toimub suuremahuline arendus ka Ränilinna kvartalis, kus tekib uus Lõunakeskusele sarnase profiiliga konkureeriv kaubanduskeskus. Lisaks rajatakse meelelahutus- ja vaba aja sisustamise pindu, büroopindu (välja ehitatakse 4-6 hoonet – kõik B-klassi kuuluvad) ning võib-olla ka hotell, veekeskus vms, kuna suurele kaubanduspinnale ka erihuvidega inimeste ostma saamiseks on neile vaja pakkuda kõrvaltegevusi.

Võrreldes eelmise, madala majanduskasvu stsenaariumiga, ilmestavad KL märkimisväärselt kõrgtehnoloogiaettevõtted, kuna suurem osa Tartu büroopindade juurdekasvust ja kõik A-klassi büroopinnad realiseeritakse siin. Kesklinna õhkkond on selgemini välja kujunenud, meelelahutusasutusi on enam ja need on mitmekesisemaid.

Võimalused on paremad ka PK piirkonna arenguks. Tõenäoliselt ei kujune siiski ka selle stsenaariumi korral siin ülelinnalise tähtsusega keskust, pigem, lisaks tekkivale loomeettevõtlusele vaid kohalik teeninduskeskus ühe suurkauplusega.

Vaadeldes LK-KL suhteid, siis antud stsenaariumi puhul toimub nende suhetes kvalitatiivne nihe. LK piirkond läheneb kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuspindade üldmahult KL-le. Eeldada võib nii konkurentsi tihenemist (toidu- ja esmatarbekaubad, väiksemad kestvuskaubad, mitmesugused isikuteenused, meelelahutus), kui ka keskuste süvenevat spetsialiseerumist (äärelinna/kesklinna sobivad kaubad, teenused).

Idaringteel tekkiv uus transpordivoog on võrreldes eelmise stsenaariumiga mõnevõrra suurem, kuna LK suur laienemine tõmbab ligi laiemat tarbijate hulka ka Tartu põhjapoolselt tagamaalt. Samuti on märgatav KL-LK vaheline liikluse kasv. Probleemideks ja kitsaskohtadeks saavad LK naabruses oleva liiklussõlme suur koormus ning liikluskoormuse kasv Tallinna, Võru ja Elva suundades. Samas ei küüni ka nüüd ristmikel tekkivad ooteajad Tallinna probleemsetel ristmikel tipptunnil tekkivateni. Probleemi leevendab jätkuvalt see, et koormuse kasv koondub nädalalõppudele.

Positiivseks sellise arengu puhul on see, et kõigi vaadeldavate kinnisvarapindade turgudel säilivad kaks tugevat konkureerivat keskust, millest peaks võitma nii tarbijad kui rentnikud (valiku mitmekesisus nii kaupade-teenuste kui hindade osas). On aga märkimisväärne risk kinnisvarasse üleinvesteerimiseks jätkuva kiire majanduskasvu ootuses.

Linnavalitsuse jaoks võib see stsenaarium sisaldada mitmeid probleeme. LK eelistempos areng võib koos mõnede muude arengutega aidata kaasa KL positsiooni suhtelisele nõrgenemisele. Mõnede ülikooli allüksuste üleviimisega Maarjamõisa kampusesse tähendab niikuinii ülikooli õhkkonda kujundava mõju vähenemist vanalinnas, võib karta, et, et linnaelu intensiivsus vanalinnas väheneb. Koos liikluskoormuse kasvuga LK ümbruses ja LK-KL ühendustel tunnetatakse taolist olukorda kui üle pea kasvavat. Linnavalitsus hakkab senisest enam panustama kergliikluse ja ühistranspordi arendamisse LK suunda, aga päevakorda võivad kerkida ka LK piirkonna laienemise piiramise meetmed. Samas võib osutuda, et liiklusprobleeme teravustamist võidakse emotsionaalselt ka üle hinnata. Siin peaks vastuse andma liiklusvoogude kvantitatiivne modelleerimine.

### Aeglase hajutatud arengu stsenaarium

Kaubandus- teenindus- ja meelelahutuspindade kogumaht kolmes vaadeldavas keskuses (KL, LK ja PK) kasvab praeguselt 297 tuh m2-lt 70 tuh m2  võrra. Pindade juurdekasv jaguneks: vastavalt järgnevale tabelile. Büroopindade kogumaht kasvab 40 tuh m2 võrra.

**Tabel 6.** Kaubandus, teenindus- ja meelelahutuspinnad, vastavalt stsenaariumile tuh m2

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Olemasolev | | Lisanduv kuni 2030 | | Kokku | |
| KL | 196 | 66% | 21 | 30% | 217 | 59% |
| LK | 101 | 34% | 21 | 30% | 122 | 33% |
| PK | 0 | 0% | 28 | 40% | 28 | 8% |
| **Kokku** | **297** | **100%** | **70** | **100%** | **367** | **100%** |

PK kasvu liikumapanevaks jõuks on ERM-i rajamine. Selle ümber hakkab kujunema linnavõimu aktiivsel toel kultuuriga seotud meelelahutuse klaster. Pole võimatu, et avaliku sektori toetuse puhul võiks piirkond hakata muutuma mitte ainult sise- ja välisturistide vaid ka tartlaste vaba aja külastuskohaks. (Muidugi juhul, kui avalik sektor peab oluliseks madala majanduskasvu tingimustes sellesse panustada). Raadi ühendus Annelinnaga paraneb Idaringtee viimase lõigu valmimisega. Tee sealt PK juurde on lühem kui LK piirkonda. Trende tajudes otsustavad ettevõtjad “sahtlist välja võtta” Põhjakeskuse projekti ja hakkavad seda realiseerima etapikaupa. Atraktiivsuse tõstmiseks meelitatakse sinna LK ja KL suhtes alternatiivseid uusi kaubamärke. Büroopindu PK-sse ei teki, või siis tekib vähe.

LK arengu suhteline pidurdumine võrreldes konkureerivate piirkondadega tuleneb sellest, et osa kinnisvaraarenduseks saada olevatest ressurssidest suundub PK piirkonda, kus nende kasutamine on eeldatavasti kasumlikum. Samuti takistavad LK arengut kasvad parkimisprobleemid ja meelelahutuspindade lisandumine väljaspool LK-d ahendab nende arenduse võimalusi LK-s. Samas ei takista miski 1-2 büroohoone rajamist LK-sse.

KL piirkonna olukord ei erine käesoleva stsenaariumi realiseerumisel sellest, mis tekib aeglase kontsentreeritud arengu puhul.

KL jalakäija ja ratturi liiklustingimused paranevad. Kirjeldatud arengu puhul hajub linna liikluskoormus rohkem kui kontsentreeritud arengu puhul – osa varasematest LK-sse tehtavatest ostusõitudest suundub PK poole. Liiklemise mugavus suunab suure osa PK-LK vahelisest liiklusest KL-st mööda Idaringteele. PK-KL-LK teljel kujuneb eeldatavasti märkimisväärse tihedusega ühistranspordiühendus, mis parandab kogu linna ühendatust.

Positiivseks sellise arengu puhul on see, et kõigi vaadeldavate kinnisvarapindade turgudel (v.a. büroopinnad) kasvab valikuvõimalus ja konkurents nii rentnike kui tarbijate jaoks.

Käesoleva stsenaariumi mõju KL-le on pigem positiivne. KL ja PK omavaheline konkurents on viimase spetsialiseerumise tõttu kultuuriga seotud meelelahutusele tunduvalt väiksem kui KL-LK konkurents. Samas tõmbab tugev PK turiste ka KL suunas ja elavdab seda.

Linnavalitsus võib taolise arengu puhul näha probleemina ühendusi PK-KL vahel, kui eelarve võimaldab, asub ta neid lahendama kerg- ja ühistranspordiga.

### Kiire hajutatud arengu stsenaarium

Kaubandus- teenindus- ja meelelahutuspindade kogumaht kolmes vaadeldavas keskuses (KL, LK ja PK) kasvab praeguselt 297 tuh m2-lt 175 tuh m2  võrra. Pindade juurdekasv jaguneks vastavalt järgnevale tabelile. Büroopindade kogumaht kasvab kuni 100 tuh m2 võrra.

**Tabel 7.** Kaubandus, teenindus- ja meelelahutuspinnad, vastavalt stsenaariumile tuh m2

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Olemasolev | | Lisanduv kuni 2030 | | Kokku | |
| KL | 196 | 66% | 52,5 | 30% | 248,5 | 53% |
| LK | 101 | 34% | 52,5 | 30% | 153,5 | 33% |
| PK | 0 | 0% | 70 | 40% | 70 | 15% |
| **Kokku** | **297** | **100%** | **175** | **100%** | **472** | **100%** |

PK piirkonna kasvu liikumapanevad jõud on samad, mis eelneva stsenaariumi korral, aga neile lisanduvad kiire majanduskasvu puhul veel oluliselt kasvav transiitliiklus Peterburi-Riia suunal ning Raadi tööstusala väljaarendamine, mis lisab PK lähedusse töökohti. Põhjakeskus arendatakse välja ligikaudu buumiaegadel kavandatud mahus. Sellega aga kasvab PK konkurents nii LK kui KL-ga, sest seal suureneb ühe või teisega neist kattuvate kaubagruppide/teenuste maht.

LK piirkonna areng võib pidurduda eelkõige PK (ja ka KL) suuremate arenduste tõttu, kuna PK on võrreldes aeglase kasvu stsenaariumiga kaubandus- ja teeninduspindade arenduseks suhteliselt tunduvalt atraktiivsem. LK-s jääb võrreldes kiire kontsentreeritud kasvu stsenaariumiga välja ehitamata teine kaubanduskeskus Ränilinna kvartalis ja osa meelelahutuspindu. Büroopinnad aga rajatakse samas mahus. LK konkurentsivõimet kaubandus- ja teeninduspindade osas tugevdatakse lisaks uute pindade pakkumisele ka teatud muutustega pindade kvaliteedis ja kaubanduse kontseptsioonis.

KL piirkonna olukord ei erine käesoleva stsenaariumi realiseerumisel sellest, mis tekib kiire kontsentreeritud arengu puhul.

Liikluskoormus linnas hajub käesoleva stsenaariumi korral veel tugevamini kui aeglase hajutatud kasvu puhul, sest PK tõmme koondab suuremat osa ostureiside üldhulgast. Annelinna suurem orienteerumine PK-le võib isegi vähendada linna sõidukilomeetrite üldhulka.

Suur lisanduv kaubandus- ja teeninduspindade hulk linnas, mis jaotub nüüd kolme ülelinnalise tähtsusega keskuse vahel, võib teravdada konkurentsi rendihindade osas, kus uute pindadega PK kasumlikkus võib arendajate ootusi petta. On risk üle investeerida, eriti PK osas.

Kirjeldatud stsenaariumi mõju KL-le sisaldab nii positiivseid kui negatiivseid aspekte. PK näol tekib mõjus vastukaal LK-le kattuvate kaubagruppide/teenuste osas. KL saab enam kontsentreeruda neile kaupadele ja teenustele, mille osas siin on nende mõlemaga võrreldes konkurentsieelised. Samas tekib selge vajadus korraldada transporti PK-ga, mis on muutunud arvestavaks tõmbekeskuseks.

# Stsenaariumide sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine

Käesolevas peatükis on kokkuvõtvalt välja toodud, millist sotsiaal-majanduslikku mõju avaldab Tartu linnaregiooni, linna ja eraldi kesklinna jätkusuutlikule arengule LK piirkonna kiire areng ehk alternatiivi “kiire kontsentreeritud areng” realiseerumine (vt p 3.4.2). Vastava alternatiivi realiseerumine on mõjude analüüsis võetud aluseks, kuna see vastab kõige paremini lähteülesande taustale ning omab tõenäoliselt kõige suuremat mõju. Lisaks on võrreldud selle arengustsenaariumiga varianti “kiire hajutatud areng” (vt 3.4.4), täpsemalt, kas ja millises osas nende mõjud erinevad.

Mõjude hindamine on protsess, mille abil kogutakse tõendusmaterjali poliitikavalikute eeliste ja puuduste kohta, hinnates nende potentsiaalseid tagajärgi. Mõjude hindamine on loogiline sammude jada, mis tuleb läbi teha poliitika väljatöötamise käigus.

Sotsiaalmajanduslike mõjude hindamisel on aluseks võetud Justiitsministeeriumi ja Riigikantselei poolt koostatud mõjude hindamise metoodika[[4]](#footnote-4). Nimetatud metoodika on loodud juhindumiseks valitsusasutuste ametnikele, kes tegelevad poliitikakujundamisega ja see on kasutatav kolmes poliitikakujundamise põhiprotsessis:

1. mõjude hindamine arengukava (sh valdkondliku arengukava) käigus;
2. mõjude hindamine õigusloomeprotsessis;
3. mõjude hindamine Euroopa Liidu asjades.

Metoodika on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 13.12.2012 istungil.

Kuna omavalitsuse poliitikakujundamise põhiprotsessid (kohalikul tasandil) on arengukavandamisel ja õigusloome kujundamisel samad, on otstarbekas kasutada sotsiaal-majanduslike mõjude hindamisel sama metoodikat.

Sotsiaal-majanduslike mõjude hindamisel vaadeldakse eraldi kuute valdkonda:

* keskkonnamõjud;
* mõjud majandusele;
* mõjud regionaalarengule;
* mõjud riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele, kuludele ja tuludele;
* mõjud riigi julgeolekule ja välissuhetele;
* sotsiaalsed, sealhulgas demograafilised mõjud.

Metoodika keskseks instrumendiks on kontrollküsimustik mõjude tuvastamiseks, mille abil hinnatakse, kas kavandatava muutuse korral esineb mõju ühes või mitmes eelpool nimetatud kuuest valdkonnast.

LK piirkonda uute äripindade lisandumise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamisel võeti aluseks eelpool nimetatud kontrollküsimustik. Mõjude hindamisel lähtuti selle suurusest – kontrollküsimustikus toodi välja vaid need valdkonnad, kus eksisteerib oluline positiivne või negatiivset mõju. Ruumilise ulatuse tagamiseks hinnati iga mõju kolmes vaates – mõju Tartu kesklinnale, mõju Tartu linnale tervikuna ja mõju Tartu linna regioonile **(vt lisa 5).**

Kuna uuritavaks valdkonnaks on kinnisvara arenguga seotud protsessid ning eeldusena ei satu majandus kestvasse langusesse, siis saame hinnata, et kinnisvara arenduste mõjud on kestvad ja pöördumatud (mõjude iseeneselikku pöörduvust ei ole põhjust eeldada). Toime kumulatiivsust ei ole võimalik välja toodud oluliste mõjude osas eraldi vaadelda, kuna neid ei esine.

Sotsiaal-majanduslikud mõjude ilmnemise tõenäosus on seotud kiire arengu realiseerumise tõenäosusega. Kuna hetkel valitseb Eestis majanduslik ebakindlus, pole kiire arengu realiseerumine vähemalt lähiperspektiivis kuigi tõenäoline. Sarnaseid hoiakuid andsid edasi ka käesoleva uurimuse raames intervjueeritud kinnisvaraarendajad, kes näevad arendustel pikka perspektiivi (5-10 aastat), mis on seotud Eesti majanduse suundumusega. Samas võib välja tuua, et antud eelduste kohaselt peaks kiire arengu stsenaariumi realiseerumise korral ka kõik kirjeldatud mõjud ilmnema.

**Järgnevalt on kokkuvõtvalt välja toodud kiire kontsentreeritud arengustsenaariumi realiseerumise peamised mõjud kesklinnale, Tartu linnale tervikuna ning Tartu regioonile (p 4.1-4.3) ning täiendavalt variandi erinevused stsenaariumi “kiire hajutatud areng” puhul (p 4.4). Vastavate mõjude koondhinnang on välja toodud p 4.5, täpsem analüüs aga dokumendi lisas 5.**

## Mõjud Tartu kesklinnale

LK piirkonda äripindade lisandumisel on **peamisteks positiivseteks mõjuks** kesklinna piirkonnas liikluskoormuse vähenemisega seotud aspektid. Seoses Tartu idaringtee valmimisega muutub oluliselt paremaks Annelinna ja Ihaste ühendus LK-ga. Seega väheneb eelduslikult liiklus kesklinnas, mis oli tingitud peamiselt nende LK külastajate poolt, kes elavad Tartu põhjaosas või selle tagamaal. Eelduslikult väheneb liiklus ka nende isikute osas, kes kasutavad kesklinna ärikeskuseid, kuid uue ühendustee kasutuselevõtu ja LK kiire arengu mõjul hakkavad pigem kasutama enam LK-d.

Kesklinna liikluskoormuse vähenemise tulemusena väheneb piirkonnas liiklusest tulenev õhusaastamine, müra ja vibratsioon, mistõttu suureneb kesklinna kui elukeskkonna kvaliteet. Samuti väheneb surve parkimiskohtade järele kesklinnas.

Teise olulise positiivse aspektina saab välja tuua LK positsiooni tugevnemisega kaasnevat suurenevat konkurentsi, mis omakorda sunnib kaupmehi otsima uusi lahendusi, millest tulenevalt võivad turule tulla uued lahendused (nt kesklinnas tekib rohkem eksklusiivseid ja niššitooteid). Seda toetab ka ostujõu oluline paranemine.

LK äripindade olulise suurenemisega kaasnevad ka **mitmed olulised negatiivsed mõjud**, mis on seotud eelkõige kesklinna atraktiivsuse vähenemisega. See on tingitud asjaolust, et kesklinnas hakkab viibima vähem inimesi („vähem melu“) ning tarbimisstruktuur muutub LK kasuks – väikeärid ei suuda võistelda suure ostukeskusega; meelelahutus liigub enam sinna, kus on rohkem tarbijaid jne. Kõik see võib kaasa tuua kesklinna kui linna südame rolli vähenemise ning sellega seoses ka investorite huvi kahanemise investeerida kesklinna piirkonda.

Lisaks tekib vajadus linna poolt arendada kesklinna ja Lõunakeskuse omavahelist ühendust, sh teede ümberehitus, kergliiklusteed, ühistransport.

## Mõjud Tartu linnale

LK piirkonna jätkuval edasiarendamisel kaubanduse-teeninduse-meelelahutuse keskusena saab **positiivsete mõjudena välja tuua** linna elanike valikuvõimaluste suurenemise, samuti suureneb linna ettevõtete vaheline konkurents kaubanduse-meelelahutuse valdkonnas. Läbi suure kaubandus-meelelahutuskeskuse tugevneb Tartu linna kui regiooni keskuse mõju, mis omakorda võib meelitada juurde uusi erainvestoreid (võimalik investeeringute kasv, eelkõige LK piirkonnas). Ostukeskuse kasvuga kaasneb ka „ostuturistide“ arvu kasv, mis pakub linnale uusi võimalusi ning soodustab uute töökohtade loomist linnas ja lähipiirkonnas tervikuna.

LK vaba aja ja meelelahutusvõimaluste suurendamine soodustab inimeste tervisekäitumise parandamist (uued sportimis- ja puhkamisvõimalused). Samuti annab võimaluse paremini integreerida avalikke teenuseid muutes need paremini kättesaadavaks (nt raamatukogu kaubanduskeskuses).

Lõunakeskuse piirkonnas äripindade laienemisel on kindlasti positiivne mõju Ränilinnaosa arengule, millest võib saada atraktiivne elamupiirkond. Samuti võib see omakorda anda tõuke selles piirkonnas ka muu ettevõtluse, sh tööstuse arengule ja uute töökohtade loomisele.

Lõunakeskuse piirkonna kasvuga on **peamisteks negatiivseks mõjuks** liiklusvajaduse kasv linnas tervikuna (inimesed soovivad rohkem liikuda). Seega saab eeldada, et kasvab sõiduautode osatähtsus, millest tulenevalt on linnal-riigil vaja arendada ühendusteid (surve infrastruktuuri investeeringutele).

Lisaks võimalikule kulude kasvule on surve all ka Tartu linna tulubaas. Lõunakeskuse piirkonna arenguga võib kasvada sealse tagamaa elanikkond eeldatavalt Tartu linna elanikkonna arvelt. Sellega seoses võivad väheneda linna maksutulud. Selle võimalikuks tasakaasutavaks osaks võib olla Lõunakeskuse piirkonnas maa väärtuse oluline kasv ning sellest tulenev linna suurem tulu maamaksust (muutus realiseeruks peale uute maade hindamist).

Linna, kui terviku vaates tuleb tuua negatiivse mõjuna välja ka kesklinna võimaliku rolli vähenemise, mis omakorda võib negatiivselt mõjutada linna enda mainet. Samuti on oht, et suurte ostukeskuste mõju kasvuga väheneb linnas väikeäride roll, mis ei suuda iseseisva üksusena võistelda (lokaalsed ettevõtted sulguvad või kontsentreeruvad veelgi enam suurde keskusesse).

## Mõjud Tartu regioonile

LK piirkonnas äripindade arendamisega kaasnevad mõjud Tartu linna regioonile on valdavalt positiivsed ning küllaltki sarnased mõjudega, mis on Tartu linnal kui tervikul – elanikel tekib suurem valikuvõimalus, ettevõtete vahel tugevam konkurents, LK on võimalik mootor linna lähiregioonis ettevõtluse arenemiseks. Samuti mõjub areng positiivselt linna lähiregiooni elamumajandusele, mis omakorda suurendab omavalitsuste tulubaasi nii tulu- kui ka ja maamaksu laekumise suurenemise näol (eelkõige Ülenurme vald).

Sarnaselt eelpool tooduga kasvab LK piirkonna arenguga ka transpordi kasv LK suunal, mis tähendab vajadust ühendusteede ehitamiseks-arendamiseks Tartu tagamaaga.

## Sotsiaal-majanduslikud mõjud kiire hajutatud arengu korral

“Kiire hajutatud arengu” stsenaariumi korral ilmnevad erinevatele piirkondadele (kesklinn, Tartu tervikuna, linnaregioon) üldjoontes sarnased mõjud, mis on välja toodud “kiire kontsentreeritud arengu” stsenaariumis. “Aeglase kontsentreeritud arengu” peamiseks erisuseks on, et nii välja toodud olulised positiivsed kui ka negatiivsed mõjud selle arengu korral võimenduvad (seega on mõjud oma olemuslikult suuremad). Kui arenevad LK ja PK piirkond, siis suureneb konkurents kaubanduse-teeninduse valdkonnas veelgi, ning tervikuna on võitjateks ostukeskuste tarbijad - suurem kauba ja teenuste valik, soodsamad hinnad, parem kättesaadavus. Samas on kesklinna äridel veelgi keerulisem sellise konkurentsiga kohaneda.

Samuti toob Raadi piirkonna arendamine juurde täiendavaid investeeringuid ning see ala muutub investoritele atraktiivsemaks, mis omakorda toob kaasa uued töökohad sealses piirkonnas ja ka mujal linnas. Ka hajub liikluskoormus kesklinnas veelgi. Samas toob see ka kaasa Tartu linnale täiendava investeeringute tegemise vajaduse taristu arendamiseks - vaja on arendada linnas teid lisaks Lõunakeskuse suunale ka Põhjakeskuse suunal, sh on küsimuseks ühistranspordi korralduse muutmine.

## Sotsiaal-majanduslike mõjude koondhinnang

Sotsiaalmajanduslike mõjude analüüsi käigus hinnatud faktorite osas saab välja tuua, et stsenaariumi “kiire kontsentreeritud areng” puhul on hinnatud 135 faktorist Tartu kesklinnale olulisi positiivseid mõjusid 5 ja negatiivseid 9 (saldo -4), Tartu linna kui terviku vaates olid vastavad tulemused 9 ja 4 (saldo +4) ning Tartu regiooni vaates 10 ja 3 (saldo +7).

Sellest lähtuvalt saab väita, et kiire kontsentreeritud arengu stsenaariumi realiseerumise korral on valdavalt negatiivne mõju Tartu kesklinnale (positiivne on vaid keskkonnamõjude osa) ning valdavalt positiivne nii Tartu linnale tervikuna kui ka linna lähemale ja kaugemale tagamaale. Tartu linna terviku vaates on negatiivne keskkonna mõju ja mõju omavalitsuse tuludele-kuludele.

# Ettepanekud Riia tn-Ringtee piirkonna kinnisvaraarenduse suunamiseks

Käesoleva uuringu ajendiks oli Tartu linna mure LK piirkonna võimaliku liigse laienemise pärast, mis võib konkureerides KL-ga kahjustada linna kui terviku üldisi huve, samuti soov määratleda põhjendatud piirmahud LK piirkonnas erinevat liiki pindade planeerimisele. Oma analüüsis käsitlesime Tartu võimalike tulevikustsenaariumide piire kinnisvaraarenduse osas linna kolmes perspektiivses ülelinnalise ja regionaalse tähtsusega teenindus- ja kaubanduspiirkonnas tingimustes, kus linnavõim arendajaid ei suunaks.

Aruande eelmistest osadest võib näha, et pindade planeerimine ise ei pruugi tingida nende tegelikku väljaarendamist. Heaks näiteks on PK piirkond, kus seni on kehtestatud detailplaneeringuid rohkem kui 100 tuh m2 teenindus- ja kaubanduspinna jaoks, millest suur osa võib jäädagi välja arendamata. Tegelik majandusareng teeb oma korrektiivid ja kord juba planeeritud ala võidakse ka korduvalt ümber planeerida.

Analüüs kinnitab oletust, et teatud tingimuste korral võib LK liigne kasv linna huve tugeva KL säilitamise osas riivata ning et linna territoriaalselt tasakaalustatud arengumudel on oma sotsiaal-majanduslike mõjude tõttu avaliku huvi seisukohast eelistatav.

Analüüs näitab aga ka, et erinevat liiki pindade arendamine järgib erinevat loogikat. Sellest tuleneb, et linna üldistes avalikes huvides sellesse protsessi sekkumise vajadus ning sekkumise soovitav iseloom võivad erineda ning sekkumine ei pea üldse piirduma kinnisvaraarendusele kvantitatiivsete piiride kehtestamisega. Allpool on esitatud analüüsile tuginevad seisukohad eri liiki pindade territoriaalse arendamise ning võimalike piirangute suhtes.

**Büroopindade** osas on tõenäoline, et LK ja KL vahel toimib suhteliselt tasakaalustatud areng, kuna mõlemal piirkonnal on oma selged eelised, mis pigem täiendavad teineteist. KL on soodne A klassi büroopindade ja LK pigem B klassi büroopindade väljaehitamiseks, tulevikus vajab Tartu loodetavasti mõlemaid. LK piirkonna büroopindade arengu piiramine mõjutaks enam konkurentsisituatsiooni teiste linna piirkondadega kui KL-ga, kus piirangute kehtestamist pole seni arutatud. Seega pole linnal selget vajadust büroopindade arendamisse LK-s sekkuda.

**Meelelahutus- ja vaba aja tegevuste** valdkonnas võib arenduste realiseerumisel LK roll Tartu linna kontekstis oluliselt kasvada. Samas pole kõigi sellelaadsete pindade planeerimise kogumahtusealhetkel mõtet piirata, kuna valdkonnas on kasvuruumi.

Linna huvides võiks olla võimaldada LK piirkonnas (mh ka planeeringute kaudu) eelkõige selliseid meelelahutus- ja vaba aja ehitisi, mis vajavad suuri pindu ning mida on keeruline sobitada KL-i (nt spordihall/jäähall, veekeskus, messikeskus, suuremastaabiline lõbustuspark, kardirada vms).

Teiselt poolt, LK arengu tasakaalustamiseks võiks linn toetada ja soodustada KL piirkonda sobivaid ja soovitud algatusi (nn kõrgkultuuri tegevused, kontserdid, traditsioonilised üritused, vanalinna ajalugu ja identiteeti toetavad üritused jms).

**Kaubandus- ja teeninduspindu** on juba tehniliselt raske üksteisest eristada, sest need pinnad on vastastikku asendatavad ja ruumiliselt tugevasti kobarduvad.

Linna huvides ei ole piirata LK mahulist arengut nende kaubanduspindade osas, mis kesklinna olemuslikult ei sobi (suuremate kestvuskaupade nagu mööbel, ehitusmaterjalid, autokaubad jms kauplused).

LK ja KL konkureerivad omavahel tugevasti just toidu- ja esmatarbekaupade ning väiksemate kestvuskaupade (riided, jalatsid jmt) osas. Nüüdisaegsete ostukeskuste arenguloogika ei võimalda nende müügist ka LK-s loobuda. Küll aga ei ole linna seisukohast otstarbekas LK piirkonda planeerida ühtegi neile kaubagruppidele keskenduvat uut suurt ostukeskust. Seda on võimalik reguleerida nt koostamisel oleva Ränilinna üldplaneeringu raames. Vältimaks konkureeriva ostukeskuse tekkimist vahetult Tartu linna piiridest väljapoole, võiks koostöös Ülenurme vallaga koostada Riia-Ringtee piirkonna kaubanduse- ja teeninduse teemaplaneeringu. Linna ja linna lähiregiooni tervikliku nägemuse kujundamiseks võiks kaaluda ka mahukama kaubanduse ja teeninduse teemaplaneeringu koostamist.

Tulenevalt eeltoodust leiame, et **mehhaaniline mitteselektiivne mahuliste planeerimis- ja arenduspiirangute kehtestamine LK piirkonnas pole hästi põhjendatav ja ei pruugi anda parimat tulemust linna kui terviku avaliku huvi tagamiseks**. Linnal on soovitav lahendada ettetulevad probleemid üldise planeerimismenetluse raames juhtumipõhiste kaalutlusotsuste kaudu. Seda peaks täiendama linna proaktiivne tasakaalustav arenduspoliitika KL ja miks mitte PK kasuks.

Kuna LK piirkonna areng võib teatud juhtudel mõjutada negatiivselt KL-i arengut ja tulevik ei ole üheselt prognoositav ei büroopindade ega ka meelelahutus- ja vaba aja ning teenindus- ja kaubanduspindade osas, **soovitame linnal kaaluda iga sealse suurema detailplaneeringu korral selle etapiviisilist kehtestamist.** Vastavat lähenemist saab rakendada mh ka käesoleva töö aluseks olnud nelja planeeringu puhul. See tähendab, et planeeringu esimese etapi realiseerimise järgselt hinnatakse uuesti tekkinud olukorda ning võetakse vastu otsus järgmiste etappide kehtestamise osas. Vastav lähenemine võimaldab paindlikult reageerida võimalikele linna kui terviku seisukohast negatiivsetele trendidele.

Analüüsi koostajate kokkuvõtlikud ettepanekud on koondatud tabelisse 8.

**Tabel 8.** Ettepanekud LK piirkonna planeerimise suunamiseks

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Pindade liik** | **Eelistatud funktsioonid LK piirkonnas** | **Täiendavad meetmed** | |
| Büroopinnad | B-kategooria pinnad | Ei vaja spetsiifilist sekkumist | Suuremate detail-planeeringute etapi-  viisiline kehtestamine |
| Meelelahutus- ja vaba aja pinnad | Suuri pindu vajavad ning KL-i raskesti sobituvad funktsioonid (nt spordihall/jäähall, veekeskus, messikeskus, suuremastaabiline lõbustuspark, kardirada vms) | Toetada KL-is sinna sobivaid ja soovitud algatusi (nn kõrgkultuuri tegevused, kontserdid, traditsioonilised üritused, vanalinna ajalugu ja identiteeti toetavad üritused jms) |
| Kaubandus- ja teeninduspinnad | Suuremate kestvuskaupade müük (mööbel, ehitusmaterjalid, autokaubad jms) | Mitte kavandada uusi ostukeskusi, mis on Lõunakeskusele sarnase profiiliga |

Lisaks eelöeldule võiks Tartu omavalitsus kaaluda järgmiste ettepanekute rakendamist:

* Asuda linnas juurutama uut planeerimiskultuuri, mis põhineb avaliku ja erasektori koostööl ja koosloomisel (*co-creation*). See on vajalik ka konkreetsete arendusprojektide tasandil, et saavutada pikaajaliselt säästlik areng teeninduses ja kaubanduses.
* Kohustada kõigi detailplaneeringute koostamisel, mille elluviimisega kaasneks oluline eeldatav mõju liiklusele, hindama seda mõju olemasolevate transpordimudelite abil.
* Ränilinna üldplaneeringu koostamisel mõelda läbi võimalused sinna sobiva profiiliga tööstuse tarbeks tootmismaa ning logistika ja laomajanduse funktsiooniga ärimaade kavandamiseks (sh ka kaubandus- teeninduspindade asemel).
* Tutvuda teiste omavalitsuste kogemustega arendajatele kohustuste määramisel - osalemaks kas otseselt nende projektist tulenevate avalike lisakulutuste katmisel või siis linna üldhuvides tehtavates kulutustes.
* Koostada eraldi konkreetseid meetmeid sisaldav nn vanalinna toetamise tegevuskava ning näha selle elluviimiseks ette piisavad ressursid.

# Lisad

### Lisa 1: Teeninduse ja kaubanduse ümberpaiknemise trendid arenenud riikides

### ja Tartus, ekspertarvamus[[5]](#footnote-5)

Ekspertarvamuses selgitatakse teeninduse ja kaubanduse peamisi arengutrende rohkem arenenud riikides. Rõhuasetus on teeninduse ja kaubanduse praeguse dünaamika, paiknemise ja ümberpaiknemises analüüsil, eriti trendidel rohkem arenenud riikide linnades. Ekspertarvamuses esitatakse ka, mis mainitud trendides on olulist Tartu teenindus- ja kaubanduspiirkondade arendamise jaoks.

**Teeninduse ja kaubanduse taust**

Teenindus ja kaubandus on dünaamilised majandusharud. Teeninduse ja kaubanduse osakaal majanduses on viimaste aastakümnete jooksul kujunenud oluliseks nii rohkem kui ka vähem arenenud riikide linnades. Teeninduse ja kaubanduse paiknemine ja ümberpaiknemine muutuvad. Rohkem arenenud riikide sisemajanduse kogutoodangust moodustab teenindus ja kaubandus üle kolm neljandiku. Teeninduse ja kaubanduse aspektid on imbunud igasugustesse majandustegevustesse ning nende tähtsus kasvab edaspidi veelgi. Tänapäeval on ka tööstuses hästi palju teenindusfunktsioone ja töökohti. Enamus teenindussektori töötajatest rohkem arenenud riikides on töö sisu arvestades juhtimis- ja ekspertpositsioonis. Majandustegevuse jaotamine põllumajandus-, tööstus- ja teenindussektorisse on niisiis aegunud. Linnade kontekstis on eriti tähtis see, et rohkem arenenud riikide linnad spetsialiseeruvad järjest enam teenindus- ja kaubandustegevusele. Linnade arendamises, sh ka **Tartus** peab praegu ja tulevikus veelgi enam arvestama teeninduse ja kaubanduse uuema dünaamikaga. **Tartu** arendamise jaoks on kasulik olla teadlik globaalsetest teeninduse ja kaubanduse trendidest ning sellest, kuidas nad mõjutavad **Tartu** positsiooni Eestis. Samuti on oluline pöörata tähelepanu sellele, et ka tööstusaladel on olulisi teenindusfunktsioone. Kaubandus ja teenindus mõjutavad ka kesklinna ja linna servade arengut. Muutustes on ühiseid aspekte rohkem arenenud riikide linnades. Teenindus ja kaubandus sulanduvad kokku ning poed kobarduvad alati suurematesse tarbimiskeskustesse. Mitmed trendid saabuvad kõigepealt USA-sse ja Suurbritanniasse ning alles hiljem mujale Euroopasse, sh ka Eestisse.

Teenindus ja kaubandus arenevad sisuliselt ehk mida ja kuidas toodetakse, pakutakse ja müüakse. Muutused on ka ruumilised ehk kus teeninduse ja kaubanduse tootmine, pakkumine ja müümine toimub ja kuidas nende tegevuste paiknemine areneb. Taolised muutused puudutavad nii rohkem kui ka vähem arenenud riikide linnasid. Spetsialiseerumine ei tähenda rohkem tegevust teatud kitsas majandussektoris, vaid keskendumist lisaväärtust loovasse tegevusse igas majandusharus teeninduse ja kaubanduse abil. Väga oluline muutus on teeninduse ja kaubanduse digitaliseerumine. Digitaliseeritud teenuste ja kaupade kättesaadavus on paindlik ning ei sõltu rohkem ajast või kohast. Teisalt on alati olnud ja on ka tulevikus veelgi palju teenindust ja kaupu, mida ei ole võimalik täiesti digitaliseerida ja millede tootmises ja tarbimises konkreetne koht ja aeg on vajalikud. Igal juhul loob digitaliseerimine võimaluse hästi kiire tootlikkuse ja käibe kasvu jaoks. Osa praegusest teenindus- ja kaubandustegevusest automatiseerub täielikult ning töötajaid nendes tegevustes rohkem ei ole. **Tartus** on teeninduse ja kaubanduse piirkondade arendamisel vajalik olla teadlik sellest, millised on digitaliseerimise mõjud lähimate aastakümnete jooksul ning millist teenindust ja kaubandust kavatsetakse arendada. Ilma selleta võib juhtuda, et arendatakse ja ehitatakse materiaalset linnakeskkonda, mille kasutusperspektiiv on suhteliselt lühike.

Digitaliseerimine muudab ka tarbimise kultuuri ja ruumilisust. Maakasutuse arendamises peab arvestama materiaalsete ja immateriaalsete teenuste ja kaupade erinevaid loogikaid. Lisaks materiaalsele kohale on hästi tähtis ka immateriaalne koht ja kättesaadavus internetis, kuna e-kaubandus ja m-kaubandus arenevad kõige kiiremini. Kui varem oli vaja mingi kauba või teenuse kättesaamiseks minna poodi või teenindusasustusse, siis praegu liiguvad paljud kaubad ja teenused digitaliseeritud moel tarbija juurde koju. Erinevad põlvkonnad sisenevad digikultuuri erineva tempoga –vanemad inimesed tavaliselt aeglasemalt. Digimaailmaga harjunud inimene ei käi rohkem pangas, ei osta filme, muusikat, visuaalsed meelelahutust ja raamatuid poest, vaid otsib nad internetist ning tarbib neid digitaliseeritud moel. tellib riided e-kaubast, ostab reisipiletid interneti teel jne., seda ka **Tartus** See tähendab, et teenindus ja kaubandus on ka edaspidi väga oluliste muutuste ees, ka olemasolevates kaubanduse ja teeninduse füüsilistes struktuurides – kaubanduskeskustes, kaubamajades, poodides, büroodes jne.

Teenindus ja kaubandus on viimaste aastakümnete jooksul arenenud tegevuseks, millega on samaaegselt seotud kohalikud praktilised asjad, kuid ka paljud kaugemale ulatuvad materiaalsed ja immateriaalsed aspektid. Peaaegu kõiges teeninduse ja kaubandusega seotud tegevuses ulatub tükeldatud tootmisahel väga erinevatesse kohtadesse ümber maakera. Arusaadavalt on teenindusel ja kaubandusel mingi konkreetne koht igas linnas, nt konkreetses ehitises. Samas mitmed sellest kohast sõltumatud seadused reguleerivad neid funktsioone, mis selles konkreetses ehitises ja selle ümbruses teostatakse ehk millist teenindust ja kaubandust lubatakse kui üldse lubatakse. Konkreetsed tooted, mis pakutakse, on tihti toodetud läbi keerulise tootmisahela erinevate riikide erinevates kohtades. Sellest arusaamiseks ei ole vaja muud kui külastada üht **Tartu** mitmetest kaubakeskustest ning tutvuda nendes olevate toodetega.

Vana ja veelgi kehtiv asusaam on, et kolm kõige olulisemat aspekti teeninduse ja kaubanduse jaoks on koht, koht ja koht. Teeninduse ja kaubanduse asukohtade absoluutne paiknemine ehk kättesaadavus ja suhteline paiknemine ehk poodide seosed teiste poodidega on nende edukuse jaoks fundamentaalsed. Seega on teeninduse ja kaubanduse ruumiline arendamine ja planeerimine väga suure tähtsusega. Linna absoluutne asukoht kaugel tuumikaladest on tulevikus vähem oluline kui linna suhteline asukoht ehk kuidas linn on seotud kiiresti areneva globaalse teenindustegevusega. Teeninduse ja kaubanduse ruumilises arendamises peab mõtlema eriti tõsiselt võimalust toetada **Tartu** suhtelise asukoha paranemist. Muidugi, tihti sõltub suhtelise asukoha paranemine sellest, kuidas konkreetne koht on absoluutselt kättesaadav ning kui hästi see koht võimaldab arendustegevust globaalselt muutuvas teenindus- ja kaubandustegevuses.

Teeninduse ja kaubanduse ruumiline struktuur linnas tähendab erinevate tegevuste kobardumist (i k *clustering*), koospaiknemist (i k *colocation*) ja lahkuminekut (i k *repulsion*). Eriti selge teeninduse ja kaubanduse paiknemise kord on ärikeskuses ja linna alakeskustes. Muidugi on kaubanduse ja teeninduse ruumilisus seotud linna füüsilise struktuuriga ja rahvastiku paiknemisega. Traditsioonid mängivad ka olulist rolli, kuna vajalik logistika infrastruktuur on rajatud toetudes varem toimunud arengupraktikale. See on nähtav ka **Tartu** kesklinnas ja linna servas. Kesklinna traditsiooniline orgaaniline areng katkestati teise maailmasõja tulemusena ja mittekapitalistliku korra loomise tõttu. Nüüd jälle avanevad võimalused suurema kaubanduse ja teeninduse arendamiseks nt Ülejõe piirkonnas. Samuti on kunagise generaalplaani mõjude tulemusena tekkinud kaubandusalad veelgi olulised. Lõunakeskuse varajane areng mõjutab praegust laienemisdünaamikat.

Tänapäeval on teenindus ja kaubandus ka brändid. Praktilise funktsiooni lisaks on oluline tarbida konkreetse teenuse või kaubanduse immateriaalsed aspekte, millest oluline näide on just bränd. Bränd ei ole oluline ainult teenuste ja kaubanduse jaoks, vaid läbi hea brändi tekkib ka linnale hea maine, mis soodustab investeeringuid ja arengut. Seega linna bränd ning teenuste ja kaubanduse bränd on tihti omavahel seotud. Näiteks loosung „Made in Milan“ osutab sellele, et Itaalia suurlinn Milano on oluline koht lisaväärtust toovate teenindus- ja kaubandustegevuste jaoks ja taoline tegevus (hea brändiga teenused ja kaubandus) saab toetust selle paiknemisest just Milanos. Kui planeeritakse ja arendatakse konkreetseid teeninduse ja kaubanduse piirkondi **Tartus**, mõjutab nende piirkondade tulevikku väga otseselt ja oluliselt üldisemad globaalsed majandus- ja tarbimistrendid, riigi (mitte)regulatsioon ning ettenähtavad muutused **Tartu** ja **Tartu** mõjuala rahvastiku struktuuris nagu rahvastiku vananemine, leibkondade dünaamika, tarbimisjõukuse areng jt. Mis võiks tähendada „Made in **Tartu**“ teeninduse ja kaubanduse valdkonnast tulevikus, kas see eristub ideest „Made in Estonia“ või „Welcome to Estonia“? Lisaks teenindus ja kaubandus ja nendega seotud tegevus ja infrastruktuur määratlevad oluliselt tänapäeva ja tuleviku linna kultuurmaastikud. Tekkivad uued ja kiiresti arenevad kaubanduse struktuurid, millede jaoks alati ei ole veel Eesti konteksti sobivat sõna eesti keeles (vaata nt i k *convenience outlet*, *strip mall*, *megamall*, *power centre*, *big box one-stop shop* jt ja s k *kauppakeskus*, *ostoskeskus*, *hypermarketkeskus*, *kauppiastavaratalo*, *kauppahalli*, *erikoiskauppojen keskus*, *merkkituotemyymälöiden keskus*, *kodin rakentamisen ja sisustamisen keskus*, *viihde- ja huvittelukeskus*, *elämäntyylikeskus*, *liikekeskus* jt).

**Teenindus, kaubandus ja linnad**

Teenindus ja kaubandus on väga oluliselt ja vastastikuselt seotud linnadega. Kui teenindus ja kaubandus muutuvad, muutuvad ka linnad. Linnade dünaamiline areng toetab ka teeninduse ja kaubanduse arengut rõhutades erinevaid ruumilisi mustreid ja tegevusi. Ühe konkreetse linna teeninduse ja kaubanduse arengutrajektoore analüüsides on oluline pöörata tähelepanu sellele, et kitsamalt määratletud administratiivse linna (linn kui halduspoliitiline üksus) asemel peab alati rohkem arvestama ulatuslikuma funktsionaalse linnaregiooniga (linn kui omavahel seotud majanduslik piirkond). Tekkib mitmekeskuseline linnastu, kus on suured kaubanduse ja teeninduse keskused linnastu erinevates osades. Linnade ja nendes paikneva teeninduse ja kaubanduse mõjud ulatuvad hästi kaugele – kümneid, isegi sadu kilomeetreid konkreetse linna piiridest kaugemale. Mõjude ulatus sõltub linna suurusest, ümbritseva piirkonna rahvastiku ja selle majandusliku jõukuse suurusest, logistikavõrgustikust jt. Ka **Tartu** puhul on oluline mõelda **Tartu** linna piiridest kaugemale, kui planeeritakse teenindus- ja kaubanduspiirkondi. Näiteks **Tartu** puhul peab teeninduse ja kaubanduse arengus arvestama terve Lõuna-Eestiga, isegi kuni Põhja-Lätini. Niššides võib mõju ulatuda kuni Tallinnani juhul kui toimub kitsamate harude intensiivne areng või näiteks **Tartu** ümbruse praegused suuremad kaubanduskeskused kujunevad väga suurteks atraktiivseteks tarbimiskeskusteks. Samas peab arvestama väga oluliselt Tallinna lähiümbruse kaubanduskeskuste dünaamikat, kuna see võib vähendada kitsamalt spetsialiseerunud teenindust ja kaubandust **Tartus**.

Teenindus ja kaubandus ei paikne kunagi juhuslikult või kaootiliselt linnas. Paiknemine järgib väga selgeid reegleid, mida on uuritud juba üle saja aasta erinevate paiknemise traditsiooniliste mudelitega (sh Hotelling, Christaller, Lösch, Alonso jt). Varem esitati seisukohti, et kobardumine teeninduse ja kaubanduse valdkonnas ei ole kasulik ei majanduslikus ega ka sotsiaalses mõttes. Vanade arusaamade järgi poed ja kaubanduskeskused peaksid olema paigutatud nii, et nende mõjualad ei katu omavahel. Nii oleks iga vajalik teenindus kättesaadav igal poolel kindlas kohas ning poed ei peaks konkureerima omavahel. Taolise dünaamika arendamises on linnaplaneerimisel suur roll. See tähendaks näiteks **Tartus** seda, et linnaplaneerijad otsustaksid väga kindlalt, et kuhu tohib teeninduse ja kaubanduse maakasutust arendada. Samuti linnaplaneerijad otsustaksid kindlalt, kuhu, kui palju ja kui suuri kaubanduskeskusi ja milliste funktsioonidega tohib rajada **Tartusse**. Üks taoline reguleeriv viis võiks olla eelistada kesklinna arendamist pidurdades linnaääre arenemist. Tulemuseks oleks kaubanduse ja teeninduse funktsionaalne tsoneering. Kogemus näiteks Suurbritanniast osutab, et taoline planeerimispoliitika tähendab tootlikkuse ja tõhususe vähenemist kaubanduses. Kaubanduse tootlikkuse vähenemine tähendab kallimaid tooteid ja selle tulemusena näiteks vaesemate leibkondade olukorra halvenemist, kuna nende sissetulekuid arvestades on taolisel hinnatõusul suur mõju. Teisalt planeerijad ja arendajad, kes püüavad arendada pidevalt suuremaid kaubanduse keskuseid linnastute servadesse peavad arvestama, et poe pindala suuruse tõstmine ei ole nii oluline poe majandusedu jaoks kui poe seosed kaubandussektori sees ja vahel.

Tihtipeale põhjendatakse kaubanduse paiknemise ranget reguleerimist näiteks säästlikkuse vaatenurgast. Tegelikult võib tulemus olla vastupidine. Piirates planeerimisega oluliselt linnaserva kaubandusstruktuuri arenemist, võib energia kasutus isegi tõusta. Laiali valgunud linnastus muutuks leibkondade keskmine kaubareis pikemaks ja energia kasutus kasvaks. Samuti suurte ja mitmekesiste kaubanduskeskuste tükeldamine paljudeks erinevates kohtades asuvateks poodideks tähendaks ka reiside arvu suurenemist nii logistika kui ka ostjate poolt, mis tooks jälle juurde suurema energia kasutuse. Muidugi on planeerijate sekkumises kaubandus- ja teenindussektorisse ka eeliseid. Väikesed poed vanalinnas teevad selle elavamaks ning vanalinna infrastruktuuri kasutatakse ja taaskasutatakse. Viimaste aastatel ongi eriti USA-s arenenud jälle väikepoodide areng kesklinnades optimeerides kinnisvarakulusid. Elav vanalinn on paljude jaoks väärtus iseenesest ning seda on võimalik toetada piirates kaubanduse ja teeninduse arengut linnaääres. Niisiis kaubanduse ja teeninduse ruumilise planeerimise prioriteedid on linnapoliitiline otsus, seda ka **Tartus**.

Uuemate teooriate ja empiiriliste näidete järgi on kaubanduse ja teeninduse kobardumine oluline. Kaubandus- ja teenindustegevuse kobardumises linnades on seotud jagamise (i k *sharing*), sobitamise (i k *matching*) ja õppimisega (i k *learning*). Jagamine tähendab, et kaubanduskobaras suudavad poed jagada paljusid kulusid omavahel nagu näiteks suuremad infrastruktuurid (peamine ehitis, parkimisplatsid jt) ja igapäevane kasutatav teenindus (turvamehed, koristus, reklaam jt). Spetsialiseerunud kaubanduse kobardumine mitmekesiseks tervikuks võimaldab ka meelitada tarbijaid just selle mitmekesisuse tõttu. Ühe tarbimisreisi jooksul on võimalik tarbida erinevaid teenuseid ja hankida erinevaid tooteid, isegi väga erinevaid, mis jälle võimaldab ka sotsiaal-kultuurilised tarbimismuutuseid. Näiteks väga erinevate huvidega perekonna liikmed võivad kasutada sama kaubanduskeskust samal ajal, kuid tarbida täiesti erinevaid asju ja teenuseid. Kobardumine võimaldab ka väga kitsaste niššide tekkimise, kuna näiteks kaubanduskeskuses võib olla kümneid spetsialiseerunud riidepoode või riietumisega seoses poode. Tarbija otsib erinevaid, kuid teatud ühise teemaga haakuvaid tooteid. Sobitamine tähendab, et suures kaubanduskeskuses on nii spetsialiseerunud poode ja teenuseid kuid ka üldisema ja mitmekesisema valikuga poode ja teenuseid. Õppimine tähendab erineva suurusega ostukeskuste funktsionaalset tööjaotust: ühed rõhutavad eelkõige standardiseerud toodetele, teised suuremale valikule, kolmandad meeldivamale ostuelamusele, neljandad natuke odavamatele hindadele seoses suurte mahtudega jne. **Tartu** kaubanduse ja teeninduse dünaamikat oleks vaja vaadelda täpsemalt eriti jagamise, sobitamise ja õppimise vaatenurkadest.

Kaubanduskeskuste arv on Eestis kiiresti kasvanud ning määraliselt (kaubanduskeskuste kogupindala elaniku kohta) kuulub Eesti Euroopa Liidu esikümnendikku. **Tartus** on toimunud kaubanduse ja teeninduse kobardumist, kuid tekkinud struktuurid on veelgi suhteliselt väiksed võrreldes struktuuridega Lääne-Euroopas või isegi Soomes. Soomes on suurimad kaubanduskeskused äripinnalt üle 100 000 ruutmeetri, külastajaid on üle 20–30 miljoni inimese aastas ning aastakäive on üle 400 miljoni euro. Rootsis on vastavad struktuurid veelgi suuremad ning uusi ka arendatakse juurde (nt Emporia Malmö lähedal ja Mall of Scandinavia Stockholmis). Uued kaubanduskeskused tähendavad tihti vajadus uuendava ja laiendada vanu kaubanduskeskuseid. Kaubanduse pindalad kasvavad suurimates linnaregioonides Soomes ja Rootsis, osaliselt ka nende rahvastiku arvu kasvu tõttu. Viimase kümne aasta jooksul on Soomes kaubanduskeskuste (vähemalt 5000 ruutmeetri rendipinda, kus vähemalt 10 poodi, milledest ükski ei hõlma üle poole keskuse kogupinnast) äripinnad kahekordistunud. Soomes on hetkel 14 kaubanduskeskust, kus äripind on üle 30 000 ruutmeetri. Lisaks tekkib suurte ankurettevõtete (nt IKEA) ümber kaubanduse kobaraid. Soomes ja Rootsis on kasvanud suurte kaubanduskeskuste arv eelkõige linna ääres suurte linnadevaheliste maanteede kõrval (nt Kehä III Helsingi ümbruses ning vastavad maanteed Stockholmi ümbruses). Sobiva asukoha puhul toimub suurte kaubanduskeskuste rajamine ka kesklinnas, eriti transpordi sõlmpunktides nagu bussijaamad ja raudteejaamad. Samas on (peaaegu) kadunud suured väiksema valikuga mitmekesised poed. Teisalt on ka tekkinud uus trend, kus südalinna paigutatakse väiksemaid poode adapteerides teenindus ja kaubandust seoses ümbritseva keskkonnaga. See võimaldab teenindada kohapealseid elanikke, optimeerida kinnisvarakulusid, reklaamida tooteid ning olla seotud klientidega iga päev. Strateegilised on ka suuremate ettevõtete (USA-s Wal-Mart, Soomes Kesko, Eestis nt Rimi) väiksed söögipoed südalinnas. Ka sellest on juba näited **Tartus**. Suurte kaubanduskeskuste areng on toonud mitmeid paiknemise ja ümberpaiknemise muutusi. Linna servas on kaubanduskeskustest väljas asuvad poed vähenenud ning paljud teenindusfunktsioonid on kolinud kaubanduskeskustesse. Suurtesse kaubanduskeskustesse on toodud ka mitmeid avaliku sektori funktsioone nagu raamatukogu, noorte keskuseid, sotsiaaltoetuste osakond ja isegi kirik. Soome suurte kaubanduskeskuste tegevusest üle 27% moodustab teenindus ning teeninduse osakaal kasvab.

Kaubanduse ja teeninduse kobardumises on palju eeliseid, kuid kobardumine ei tohi olla juhuslik. Muidugi on kobardumises oma mõistlik loogika. Näiteks igapäevane toidupood ja mootorrattapood ei saa kasu omavahelisest kobardumisest. Tavaliselt kobarduvad kõige rohkem riidepoed ja autopoed. Nende läheduses toimub ka sektoraalne koospaiknemine ehk tavaliselt leidub sealt ka muid riietega ja autodega haakuvaid teenuseid ja kaubandust. Oluliselt kobarduvad ka spordipoed, bensiinijaamad, tervisepoed, ehitusmaterjalide poed ja söögipoed. Poodide suurus on seotud kobardumisega ning eriti väiksemad poed kobarduvad. Muidugi on taoliste kobarate jaoks olulised ankurettevõtted, mis meelitavad suure hulga inimesi kobarasse. Näiteks **Tartus** võiks kaubandus- ja teeninduspiirkondade arenduspoliitikas proaktiivselt mõelda, et mis ankurettevõtted oleksid vajalikud taoliste piirkondade jaoks, kas kesklinnas, linna ääres või kusagil vahepeal. Tavaliselt on ankurettevõtteid lihtsam meelitada uude kohta soodustustega kas rendi, kättesaadavuse või muude vastavate eeliste suhtes.

**Teenindus, kaubandus ja planeerimine**

Teeninduse ja kaubanduse ruumilise planeerimise seisukoht võib olla reaktiivne või proaktiivne. Lääne-Euroopas riikides ei ole üht seisukohta või praktikat. Kui ühes riigis toimub teeninduse ja kaubanduse maakasutuse ruumilise planeerimise tugevdamine, toimub teises riigis vastupidiselt maakasutuse planeerimise dereguleerimine ning oodatakse, et turg korrigeerib efektiivselt kuhu ja kuidas arendada. Reaktiivne seisukoht teenindusse ja kaubandusse tähendab negatiivselt läinud arengutrajektoori kohandamist tagantjärgi. Proaktiivne seisukoht tähendab positiivse teeninduse ja kaubanduse arengutrajektoori soodustamist enne kui konkreetsed arenguprojektid käivitatakse. Viimaste aastate majanduslik areng on globaalselt ja eriti Euroopas olnud väga keeruline ja toonud suuri väljakutseid erasektori investeeringute leidmiseks teeninduse ja kaubanduse dünaamiliseks arendamiseks. Niisiis vajadus on kasvanud proaktiivse poliitika jaoks ja leebema ja paindlikuma maakasutuse arendamise jaoks. Lisaks on vaja tõdeda, et väga harvad avaliku sektori planeerijad on üksinda suutlikud saama aru keerulistes aegruumilistest muutustest teeninduse ja kaubanduse dünaamikas. Niisiis koostöö ja koosloomine (i k *co-creation*) avaliku sektori ja erasektori vahel on vajalik ka konkreetsete projektide jaoks, et saavutada pikaajaliselt säästlik areng teeninduse ja kaubanduse suurtes arenguprojektides. Erasektori arendajad ja avaliku sektori ametnikud planeerivad ja ehitavad erinevaid teeninduse ja kaubanduse infrastruktuure koos. Rootsis ja Soomes on lisandunud arendajate ja planeerijate vaheline suhtlemine teenuste ja kaubanduse suuremate keskuste planeerimisprotsessis, vahel kuni korruptsioonini. Siin on muidugi vaja märkida, et Rootsis ei ole riikliku regulatsiooni suurte kaubamajade jaoks, mis on erand paljudest muudest riikidest. Keerulisust lisab asjaolu, kus teeninduse ja kaubanduse jaoks oluline maa ja ehitised on rahvusvaheliste investeerijate omanduses. Arendatud maa ja ehitised siirduvad tihti ühe omaniku käest teise kätte. Avaliku sektori esindaja on tavaliselt kohalik, kuid erasektori partner on harva kohalik ja alati rohkem rahvusvaheline. Soomes on kaubandussektori kinnisvaraturg kiiresti muutunud rahvusvaheliseks viimaste aastate jooksul ning arvestatavaid rahvusvahelisi investeerijaid on peaaegu sada. See on muutnud kaubandussektori kinnisvaraturgu sisuliselt, lisanud rahvusvahelist atraktiivsust ja võimaldanud uusi investeeringuid. Rootsis ja paljudes muudes Euroopa riikides vastav areng on toimunud juba varem. Ka Eestis, sh ka **Tartus** on oodata teeninduse ja kaubanduse suuremate projektide kasvavat rahvusvahelistumist. Teisalt võib arendatava kaubanduskeskuse liiga väike tootlikkus tähendada, et rahvusvaheline ja kohaga ainult äri tõttu seotud arendaja võib kaotada huvi keskuse arendamiseks, mis tähendab keskuse allakäiku. Tänapäeval on regulaarselt vaja uuendada eriti kaubanduskeskuseid, kuna tekkivad uued keskused meelitavad kliente endale juurde.

Samuti on kaks äärmust ruumilise planeerimise teostamises. Esimene on selge maakasutuse tsoneering, kus planeeringus paigutatakse linnas täpselt teenindus- ja kaubandustegevus, ka tegevuse kitsamates valdkondades. Siin on avalik sektor oluline arengu reguleerija. Muidugi tsoneering ei seleta, millised poed tahavad kobarduda ja miks, samuti ka mitte, miks poed kolivad mujale. Teine äärmus on vaba areng, kus planeeringuga ei proovitagi sekkuda arengusse ning teeninduse ja kaubanduse maakasutuse tsoneering ei üldse ole eesmärgiks või arengu suunamise vahendiks. Paljudes linnades avaliku sektori seisukoht teeninduse ja kaubanduse arendamisesse on reaktiivne tsoneering. See võimaldab suunata arengut olukordades, kus majanduskasv on tugev ning raha investeeringutest jätkub. Põhja-Ameerikas, kus erasektoril on suur roll arendamise käivitamises ja elluviimises, on tsoneeringu roll väiksem teeninduse ja kaubanduse ruumilises dünaamikas. Eesti planeerimispraktika meenutab tihti rohkem Põhja-Ameerika oma, kus maaomanikul on põhimõtteline õigus arendada oma maad. Ka **Tartu** puhul on näiteid, kus maaomanik mängib väga olulist rolli teeninduse ja kaubanduse suurte üksuste arendamises, seda nii kesklinnas kui ka linna servas.

Teeninduse ja kaubanduse konkreetne arendamine võib toimuda kvartalite ja ehitiste tasemel taaskasutuse viisil, laiendades eksisteerivat infrastruktuuri või ehitades vajaliku uue infrastruktuuri. Taaskasutamine tähendab olukorda, kus vanadest (tööstus)aladest kujunevad uuendatud kaubandus- ja teeninduspiirkonnad. Taolisi maakasutuse muutusi toimub nii kesklinna läheduses kui ka eriti pisut kaugemal kesklinnast, kuhu tavaliselt rajati tööstusalasid heade transpordiühenduste toetusel aastakümneid tagasi. Ka **Tartus** on palju näiteid taaskasutusest nt Riia tänava piirkonnas.

Teine viis on arendada uusi teenindus- ja kaubandusalasid, millede paigutamises on erinevaid võimalusi. Üks viis on tugineda kesklinna infrastruktuurile ning tihendada maakasutust seal, kus on ajalooliselt paiknenud teenindus- ja kaubanduspiirkonnad. Väljakutseks on leida piisavalt suur vaba ruum. See tähendab tihti väiksema mahuga majade lammutamist ning uute suuremate ja kõrgemate majade arendamist või uute pindade arendamist roheliste alade arvelt. Ka selline arendamisviis on toimunud **Tartus**, näiteks Ülejõe piirkonnas. Nii üht kui ka teist mainitud arendamisviisi kritiseeritakse tihti, kuna üldisema ühiskonna ja kitsamate kogukondade huvides on linna ajalooliste ja roheliste piirkondade säilitamine ökoloogiliste ja miljööväärtuslike põhjuste tõttu. Tänapäeval tihti arendatakse uusi teenindus- ja kaubanduspindasid ka otse suurte maanteede ja raudteede peale ning bussi-, rongi- ja lennujaamadesse. **Tartus** on arendatud eriti bussijaama piirkonda kaubandus- ja teenindusalaks.

Kolmas viis on arendada uusi teenindus- ja kaubandusalasid linna servadesse. Linnad on ühendatud omavahel suurte maanteedega, mis hõlbustab linnaservade peamiste ristmike kättesaadavust. Selles variandis on tavaline rajada suuremad kaubanduskeskused just linna ümbritsevate teede, tihti ringteede kõrvale. Tavaliselt on maa hind nendes piirkondades oluliselt väiksem, isegi mitu korda väiksem võrreldes kesklinnaga, majade ümberehitamisega seotud kulusid ei ole ja suurt ruumi vajavad pinnad nagu autode parkimisalad on lihtsalt ja suhteliselt odavalt teostatavad. Lõunakeskus **Tartus** on taoline suur teenindus- ja kaubanduskeskus, kuid on ka teisi linna eri osades.

Lisaks on vaja mõelda juba arendamise hetkel erinevatele taaskasutamise võimalustele. Sellisteks võib olla näiteks kaubanduskeskuste osaline muutmine (i k *demallification*) elupiirkondadeks ehitades kortereid sinna, muutes poodide struktuurid kooli klassideks või ülikooli loenguruumideks või asendades kaubavahetuse struktuurid meelelahutuse struktuuridega. Tihti ehitatakse kaubandus-teeninduskeskuseid juba algusest peale mitmekesiste funktsioonidega. Taolised protsessid on tavalised USA-s ja vähemal määral ka Euroopas. Niisiis praegused linna servades paiknevad kaubandus-teeninduskeskused võivad mitmekesistuda või väga oluliselt muutuda paari aastakümne jooksul.

**Kokkuvõtte**

1) Teenindus ja kaubandus on globaalselt kasvav äritegevus nii käibe kui ka töötajate arvu puhul ning teenindus ja kaubandus imbuvad sisse kõikidesse majandustegevustesse.

2) Teeninduse ja kaubanduse digitaliseerumine on olulise ja kasvava tähtsusega ning see mõjutab ka linnade majandustegevust ja maakasutust.

3) Teenindus ja kaubandus on glokaliseerunud ehk nendes saavad kokku tegevused erinevatel ruumilistel mõõtkavadel. Kohalikeks aspektideks on teeninduse ja kaubandusega seotud konkreetsed majad, teed ja muu infrastruktuur ning linna maakasutuse arendamispoliitika. Ulatuslikumaid riiklike protsesse on riigi seaduslik regulatsioon (sh planeerimisseadused ja -praktika, transpordipoliitika, tööjõu reguleerimine jt). Globaalsetest trendidest olulised on näiteks kasvav või kahanev majandus (investeerimise soodsus, laenude kättesaadavus), tootmise paiknemise muutused (nt tootmise ümberpaiknemine Hiinast mujale odava tööjõu piirkondadesse), kliimamuutused (nt energiatõhususele ja logistikale tähelepanu pööramine), trendimuutused (tarbimine, taaskasutus, kokkuhoid jt).

4) Teenindus ja kaubandus on linnade jaoks kasvav ja kõige tähtsam äritegevus, mis pakub hästi palju töökohti ja lisandväärtust. See kuidas teenindus ja kaubandus arenevad **Tartus** (sh ka ruumiliselt), ei sõltu ainult **Tartust** ja kohalikust arendamispoliitikast, kuid kohalik poliitika (sh ka planeerimine) võib soodustada või takistada väljaspoolsete trendide mõju **Tartu** jaoks ehk muuta teeninduse ja kaubandusega seotud maakasutust säästlikumaks, tõhusamaks, turvalisemaks ja tuleviku muutusi paindlikumalt vastuvõtlikumaks või vastupidiselt tekitada väljakutseid, probleeme ja ressursside ja võimaluste raiskamist.

5) Teenindus ja kaubandus sulanduvad linnades kokku meelelahutuslikuks tarbimise elustiiliks, mida reklaamitakse ja kohandatakse tarbimisgruppide (erineva majandusliku ja sotsiaalse taustaga linna elanikud ja külastajad) jaoks. Tarbimise konkreetne koht on tähtis linna arendamise vaatenurgast, s.o kas tarbimine kobardub suuteks üksusteks, tükeldub väikesteks üksusteks või paindlikult liigub koos tarbijaga.

6) Teeninduse ja kaubanduse paiknemise ja ümberpaiknemise dünaamika on oluliselt seotud laiema linnastumise trendidega (sh linnade osatähtsuse kasv majanduses, kvalitatiivne taaslinnastumine ehk jõukama, nutikama ja trende silmas pidavate sihtgruppide areng linnades, linnastute areng füüsiliselt ja majanduslikult ulatuslikumateks, linnaservade tähtsuse tõus linnaliku piirkonna majanduses ning sellega muutuvad suhted linnaservade ja kesklinna vahel, kaubanduskeskuste arvu ja suuruse kasv jt).

7) Teeninduse ja kaubanduse paiknemises ja ümberpaiknemises on funktsionaalne kättesaadavus tähtis. Teeninduse ja kaubanduse kolimine suurematesse üksustesse on praegune trend, kuna suuremad üksused võimaldavad tõhusamalt tegevuse kobardumist, koospaiknemist ja lahkuminekut. Alati rohkem pööratakse tähelepanu ka disainile ja kohale. Samas on ka näited väikeste poodide (nt Wal-Mart Express, K-Extra) tekkimisest südalinnadesse, mis on seotud kinnisvarakulude kokkuhoidmisega ja püsiva klientuuri arendamisega. Nagu alati, väga oluline on koht ehk paiknemise roll ettevõtluses.

8) Kuna teenindus ja kaubandus muutuvad aina rohkem meelelahutuslikuks tarbimiseks funktsionaalse ostmise ja kasutamise asemel, hakatakse seda rõhutama ka kaubandus-teeninduskeskuste (s.o meelelahutuskeskuste ja elustiilikeskuste) maakasutuses ja nende poodide disainis. Toimub funktsioonide segunemist, ehk teenindus-kaubanduskeskustes on ka kortereid, avaliku sektori teenuseid, meelelahutust, sporditegevust, vaimse kasvu tegevust jt. See tähendab elustiilikeskuste arengut.

9) Teeninduse ja kaubanduse arendamises ja planeerimises ei ole mõistlik vastandada linna servade ja vana kesklinna piirkondi, vaid toetada mõlemate arengut võimaldades nende kättesaadavuse ja piisavalt seotud kuid erineva profiili. **Tartu** arengu jaoks on oluline, et **Tartu** piirkonnast võib leida vähemalt ühe hästi tugeva, huvitava ja areneva elustiilikeskuse (s.o hästi suur ja funktsionaalselt mitmekesine teenindus-kaubanduskeskus), kuna see toob otse mitte ainult töökohti, kaupu, teenuseid ja maksumaksjaid, vaid kujundab ka linna brändi, teeb elanike ja külastajate elu meeldivamaks ning võimaldab huvitavate ava-eraruumide arengut. Hetkel Lõunakeskus on see piirkond, mis võiks kujuneda taoliseks elustiilikeskuseks, kuid olulist tähelepanu on vaja pöörata kvaliteedile, funktsioonide mitmekesistamisele ning sellele, kuidas laiendada selle keskuse mõjuala Eesti sees. Linnaplaneerimine peab toetama Lõunakeskuse arengut, mitte piirama seda, kuid samas ka toetama funktsioonide mitmekesistamist ja kvaliteedi tõusu. See muidugi tähendab, et Lõunakeskuse piirkonna kättesaadavusele peab pöörama erilist tähelepanu ning aktiivselt vähendama suurte külastajate arvu ja logistika probleeme **Tartu** jaoks.

10) Teeninduse ja kaubanduse kiire dünaamika **Tartu** linnaservades peaks andma signaali **Tartu** kesklinnale ning seal teeninduse-kaubanduse tegevusele. Lahendus ei ole väiksema kaubanduskeskuse rajamine kesklinna (s.o „mini-Lõunakeskus“), ega ka hetkel toimuv **Tartu** kesklinna üleliigne „lattestumine“ ja „kõrtsistumine“ ehk see, et kesklinn on täis keskmise või kehvema kvaliteediga kohvikuid, pubisid ja söögikohti, mis ei paku elamusi külastajatele, häirivad elanikke ning raskendavad igapäevaste teenuste ja kaupade eksisteerimist ja kättesaamist kesklinnas. Üks arendamise viis on kesklinna teenindus-kaubanduse mõistlik kobardumine kõrgema kvaliteedi ja peenema teeninduse ümber. Seda toetaks selge tulevikule suunatud ühine ärilik arengustrateegia, mis oleks koostatud kesklinnas tegutsevate äride esindajate poolt kooskõlas linnaplaneerijatega. Oluline on tagada, et kesklinn ja Lõunakeskus oleksid väga hästi, mugavalt ja kiiresti omavahel kättesaadavad ja seotud omavahel. Võiks selgitada näiteks trammiliini arendamise võimalusi **Tartus** kesklinna ja Lõunakeskuse vahel, nt marsruudil bussijaam-rongijaam-Lõunakeskus. Bussijaam, rongijaam ja Lõunakeskus oleksid head kohad ka kaubandus-teenindus-meelelahutustegevuse kobardumiseks. Linnaplaneerimine peab toetama kesklinna arengut, mitte piirama seda, kuid samal ajal ka toetama funktsioonide mitmekesistamist ja kvaliteedi tõusu.

Jussi S. Jauhiainen

OÜ EURREG

**Kasutatud kirjandus**

Cheshire, P., Hilber, C. & I. Kaplanis (2011). Evaluating the effects of planning policies on the retail sector: Or do town centre first policies deliver the goods? *SERC DISCUSSION PAPER* 66. London School of Economics, London.

Kärrholm, M & K. Nylund (2011). Escalating consumption and spatial planning: Notes on the evolution of Swedish retail spaces. *European Planning Studies* 19, 1043-1059.

Ó hUallacháin, B. & T. Leslie (2013). Spatial pattern and order in Sunbelt retailing: Shopping in Phoenix in the twenty-first century. *Professional Geographer* 65, 396–420.

Pajarinen, M., Rouvinen, P. & P. Ylä-Anttila (2012). Uutta arvoa palveluista. *ETLA* B256. Taloustieto, Helsinki. Suomen kauppakeskusyhdistys (2013). *Kauppakeskukset Finnish Shopping Centers 2013*. Suomen kauppakeskusyhdistys, Helsinki

### Lisa 2: Riia-Ringtee tn piirkonna kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja

### büroopinnad

(sh õppehooned)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Jrk**  **nr** | **Aadress** | **Ehitisregistri kood** | **Ehitise nimetus** | **Ehitisealune pind** | **Suletud netopind** |
| **1. Riia tn - Ringtee tn - Aardla tn- Savi tn vaheline ala** | | | | **24278** | **34507** |
| 1 | Tartu linn, Riia tn 128 | 120263473 | Äri- ja büroohoone | 3208 | 6268 |
| 2 | Tartu linn, Riia tn 128 | 104047494 | Äri- ja büroohoone | 578 | 836 |
| 3 | Tartu linn, Riia tn 130 | 120532949 | Lao- ja büroohoone | 2258 | 2404 |
| 4 | Tartu linn, Riia tn 130 | 104018846 | Äri- ja büroohoone | 2146 | 2081 |
| 5 | Tartu linn, Riia tn 132 | 104018210 | Lõuna Politseiprefektuuri büroohoone | 2690 | 8167 |
| 6 | Tartu linn, Riia tn 132 | 104016859 | Kontori- ja laohoone | 1124 | 1739 |
| 7 | Tartu linn, Riia tn 136 | 104018833 | Kontori-ja ärihoone | 942 | 1540 |
| 8 | Tartu linn, Riia tn 136 | 104025684 | Ärihoone | 1540 | 1409 |
| 9 | Tartu linn, Riia tn 140 | 104018205 | Kaubandushoone | 781 | 895 |
| 10 | Tartu linn, Riia tn 140a | 104018271 | Kaarhall-ladu | 783 | 739 |
| 11 | Tartu linn, Riia tn 140b | 104018217 | Kaarhall-ladu | 689 | 698 |
| 12 | Tartu linn, Riia tn 140c | 104018312 | Viilhall (müügihall) | 648 | 639 |
| 13 | Tartu linn, Riia tn 140c | 104018313 | Viilhall (ladu) | 663 | 661 |
| 14 | Tartu linn, Riia tn 140e | 104039407 | K-Rautakesko kauplus | 4158 | 4150 |
| 15 | Tartu linn, Aardla tn 101 | 120289082 | AS Aasta Auto Pluss müügi- ja hooldekeskus | 2070 | 2281 |
| **2. Riia tn - Ringtee tn - Raja tn vaheline ala** | | | | **430** | **861** |
| 16 | Tartu linn, Riia 175 | 104019266 | Kauplus-büroo | 430 | 861 |
| **3. Aardla tn - Ringtee tn - Raudtee tn vaheline ala** | | | | **2362** | **2599** |
| 17 | Tartu linn, Ringtee tn 78 | 104047601 | Kaubandushoone | 2362 | 2599 |
| **4. Riia tn - Ringtee tn - Aardla tn vaheline ala** | | | | **3680** | **9371** |
| 18 | Tartu linn, Ringtee tn 79 | 120276471 | Stokker keskus | 1770 | 2018 |
| 19 | Tartu linn, Riia tn 142 | 104038740 | Elektronmikroskoopide laborite ruumide renoveerimine | 1910 | 7353 |
| **5. Aardla tn - Laseri tn - Raudtee tn - Ringtee tn vaheline ala** | | | | **3765** | **4002** |
| 20 | Tartu linn, Aardla tn 114 | 120557817 | Ärihoone | 3765 | 4002 |
| **6. Koge tee - Riia tn - Ringtee tn vaheline ala (Lõunakeskuse kvartal)** | | | | **70940** | **82771** |
| 21 | Tartu linn, Ringtee tn 75 | 120671511 | Lõunakeskus | 14264 | 14120 |
| 22 | Tartu linn, Ringtee tn 75h | 120282895 | AS AUTORING AUTOKESKUS I ehitusjärjekord | 2559 | 2695 |
| 23 | Tartu linn, Ringtee tn 75a | 104039457 | Tartu Lõunakeskuse kaubanduskeskus | 32669 | 37995 |
| 24 | Tartu linn, Ringtee tn 73 | 120604405 | McDonald`s kiirtoidurestoran | 673 | 445 |
| 25 | Tartu linn, Ringtee tn 73 | 104047593 | Tartu Lõunakeskuse Sotka mööblihall | 3845 | 3875 |
| 26 | Tartu linn, Ringtee tn 71 | 104041129 | Kaubanduskeskus | 1572 | 1560 |
| 27 | Tartu linn, Ringtee tn 71 | 120233698 | Statoili teenindusjaam | 607 | 281 |
| 28 | Ülenurme vald, Räni alevik, Ringtee tn 69 | 120250755 | Ehitus Service kaupluse laiendus | 6225 | 6188 |
| 29 | Tartu linn, Riia tn 181 | 104016595 | Teadushoone nr. 181 | 1728 | 1950 |
| 30 | Tartu linn, Riia tn 181a | 120279090 | Töökoja osaliseks lammutamiseks(pos.2) ja rekonstrueerimiseks (töökoja katus, fassaad, sokli lisasoojustamine) pos | 2363 | 4241 |
| 31 | Tartu linn, Riia tn 181b | 104038690 | Teadushoone | 1016 | 860 |
| 32 | Tartu linn, Riia tn 181c | 120646421 | Teadushoone | 550 | 1322 |
| 33 | Tartu linn, Riia tn 185 | 104016597 | Teadushoone nr.185 | 1378 | 1659 |
| 34 | Tartu linn, Riia tn 185 | 104018101 | Aparaadiehit. hoone korpus 'C' | 746 | 2352 |
| 35 | Tartu linn, Riia tn 185a | 104018185 | Laborihoone | 745 | 3228 |
| **KOKKU** | | | | **105 455** | **134 111** |

*Allikas: Ehitisregister,* [*www.ehr.ee*](http://www.ehr.ee)

### Lisa 3: Sõpruse silla piirkonna kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja

### büroopinnad

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Jrk**  **nr** | **Aadress** | **Ehitisregistri kood** | **Ehitise nimetus** | **Ehitisealune pind** | **Suletud netopind** |
| 1. Kalda tee - Luha tn - Sõpruse pst vaheline ala | | | | 19481 | 29423 |
| 1 | Tartu linn, Kalda tee 1c | 104038681 | Eedeni kaubanduskeskus | 9834 | 18872 |
| 2 | Tartu linn, Ihaste tee 7 | 120281625 | A.LeCoq SPORT spordimaja | 4052 | 5395 |
| 3 | Tartu linn, Kalda tee 3 | 104045776 | Ehitusmaterjalide kauplus-ladu | 5595 | 5156 |
| 2. Sõpruse pst - Raua tn - Rebase tn vaheline ala | | | | 12620 | 10588 |
| 4 | Tartu linn, Rebase tn 10 | 104039552 | Rimi hüpermarket | 4053 | 4180 |
| 5 | Tartu linn, Rebase tn 12a | 104039488 | Kauplus | 827 | 819 |
| 6 | Tartu linn, Turu tn 24 | 104017178 | Kauplus-büroo-varjualune | 6374 | 4377 |
| 7 | Tartu linn, Turu tn 24/ Rebase tn 16 | 104017177 | Laod-kauplus-rem.töökoda | 882 | 790 |
| 8 | Tartu linn, Turu tn 24/ Rebase tn 16 | 104017176 | Kauplus-katlamaja | 484 | 422 |
| 3. Turu tn - Rebase tn - Siili tn vaheline ala | | | | 28002 | 37788 |
| 9 | Tartu linn, Sõbra tn 58 | 104016763 | Kaubanduskeskus | 16919 | 17233 |
| 10 | Tartu linn, Sõbra tn 56 | 104016787 | Büroo- ärihoone | 1150 | 5281 |
| 11 | Tartu linn, Sõbra tn 54 | 120315796 | Ärihoone | 4020 | 8289 |
| 12 | Tartu linn, Sõbra tn 56a | 104016782 | Kaubanduskeskus-büroo-teenindushoone | 3730 | 4653 |
| 13 | Tartu linn, Turu tn 28 | 104047723 | Automüügi- ja teeninduskeskus | 989 | 1045 |
| 14 | Tartu linn, Turu tn 32 | 120259926 | autopesula-kohvik | 695 | 845 |
| 15 | Tartu linn, Turu tn 32 | 104018216 | Sõidukite teeninduse hoone | 499 | 442 |
| **KOKKU** | | | | **60 103** | **77 799** |

*Allikas: Ehitisregister,* [*www.ehr.ee*](http://www.ehr.ee)

### Lisa 4: Riia-Ringtee tn piirkonna planeeringud

**1. Kehtestatud ja realiseeritud planeeringud**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Jnr** | **Planeeringu nimi** | **Kehtestamise aeg** | **Planeeringu sisu** |
| 1 | Aardla 102 detailplaneering | 21.04.1998 | Kavandatud äriala (Ringtee tn äärde) ja elamukrundid (Leevikese tn, Tammeoru tn Aardla tn) |
| 2 | Riia 132 detailplaneering | 8.12.1998 | Endise KEK-i ala ehitusõiguse täpsustamine |
| 3 | Riia 128 detailplaneering | 6.04.2004 | Uue kaupluse ehitamine (Decora) |
| 4 | Ringtee 79 detailplaneering | 15.06.2004 | Ärimaa planeerimine kaubandusele (Stokker) |
| 5 | Ringtee ja Riia tänavatega ning Riia 195 ja 181 kruntidega piiratud ala detailplaneering | 8.06.2000 | Lõunakeskuse rajamine |
| 6 | Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneering | 7.12.2000 | Tartu Teaduspargi hoonestuse kavandamine |
| 7 | Tuvi 4, Tuvi 10 ja Aardla 101 kruntide ning lähiala detailplaneering | 18.12.2003 | Ärimaa ja elamumaa planeerimine (K-Rauta, VW esindus) |
| 8 | Ringtee 75a ja 75f kruntide detailplaneering | 8.04.2004 | Lõunakeskuse laiendamine (s.h jäähall) |
| 9 | Aardla 114 krundi ja lähiala detailplaneering | 22.04.2008 | Ärihoone (kaupluse) planeerimine (Selver) |
| 10 | Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering | 16.10.2008 | Lõunakeskuse laiendamine |

*Allikas: Tartu linna planeeringute register (*[*http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf*](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf)*), Maa-ameti portaal (*[*http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis*](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis)*)*

**2. Kehtestatud ja realiseerimata planeeringud**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Jnr** | **Planeeringu nimi** | **Kehtestamise aeg** | **Planeeringu sisu** |
| 1 | Räni linnaosa Aardla tn, Ringtee tn ja Raudtee tn vahelise kvartali hoonestuskava | 31.12.1992 | Linnaosa hoonestuse ja teedevõrgu kava |
| 2 | Riia 193 detailplaneering | 3.02.1998 | Krundile ehitusala määramine (elamumaa) |
| 3 | Ringtee70, Riia 175A ja Riia 177 kruntide detailplaneering | 14.10.1999 | Elamupiirkonna planeerimine, sh ärimaa 1500 m2. Samal alal ka teine kehtestatud planeering (vt Riia 175a planeeringut 8.03.2010) |
| 4 | Riia 193A krundi ja lähiala detailplaneering | 29.11.2005 | Kavandatud max brutopinnaga 3200 m2 ärihoone (Riia 193 b) ja tootmishoone max brutopinnana 8700 m3 (Riia 193a) |
| 5 | Tammelehe 6a ja Aardla 112a kruntide detailplaneering | 19.06.2007 | Planeeringu alal on kavandatud 1-3 ärihoonet millede max pind 7500 m2, max brutopind 15 000m2 |
| 6 | Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneering | 3.12.2009 | Planeeritud uus kinnistu, mille ehitusalune pind 1592 (3-4 korrust). Suletud brutopind 5970 m2 s.h 1200 m2 kauplus, 4320 m2 vähese külastusega asutus ja 450 m2 ladu |
| 7 | Riia 175a krundi ja lähiala detailplaneering | 8.03.2010 | Elamumaa ja Ringtee tänava äärde ärimaa, kus: pos 3 - 2 korrust, ehitusaluse pind 1168m2, pos 4 - 2 korrust ja ehitusalune pind 3269 m2, pos 5 - 4 korrust ja ehitusalune pind 808 m2. |

*Allikas: Tartu linna planeeringute register (*[*http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf*](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf)*), Maa-ameti portaal (*[*http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis*](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis)*)*

1. **Menetluses olevad planeeringud**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Jnr** | **Planeeringu nimi** | **Lähteülesande kinnitamise aeg** | **Planeeringu eesmärk lähteülesandes** |
| 1 | Ränilinna linnaosa üldplaneering | 17.03.2011 | Linnaosale mitmekesisemate funktsioonide määramine ja linnaosa ühiskondliku keskuse, spordihalli ja täiendava lasteaia ehitamise võimaldamine. |
| 2 | Riia 140, 140a, 140b, 140c, 140g, 140h kruntide ja lähiala detailplaneering | 8.05.2007 | Määrata ehitusõigus planeeringualal olevatele kruntidele uute hoonete püstitamiseks, liikluslahenduse korrastamiseks ning ühtsete arhitektuursete tingimuste väljatöötamiseks. (Algataja soov uus 3-korruseline kaubandus-büroopind) |
| 3 | Ringtee 77 krundi detailplaneering | 19.02.2008 | Kaaluda krundile ärihoone rajamise võimalusi (3 korrust) |
| 4 | Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntide detailplaneering | 1.07.2008 | Kaaluda kruntidele kuni 5-korruseliste äri- ja tootmishoonete (laborihooned) rajamise võimalusi. |
| 5 | Riia tn 193 krundi detailplaneering | 27.06.2013 | Kaaluda krundile 3-5-korruseliste äri- ja büroohoonete ehitamise võimalusi. |
| 6 | Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja Ringtee tn 75h kruntide detailplaneering | 27.06.2013 | Kaaluda planeeringualale ehitusõiguse määramist meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks. |
| 7 | Riia tn 130, 132, 134 kruntide detailplaneering | 27.06.2013 | Kaaluda kruntidele uute ärihoonete rajamise võimalusi. |

*Allikas: Tartu linna planeeringute register (*[*http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf*](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf)*)*

### Lisa 5: Sotsiaal-majanduslike mõjude analüüsi maatriks

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kiire kontsentreeritud areng**  **Millist sotsiaalset ja majanduslikku mõju avaldab linnaregiooni, linna ja eraldi kesklinna jätkusuutlikule arengule juba planeeritud ja täiendavalt kavandatav äri- ja teenindusettevõtete ning büroopindade lisandumine Ringtee tn - Riia tn piirkonda?** (Eeldus, et majandus kasvab, valmib Tartu Ida-ringtee) | | **Mõju Tartu kesklinnale** | **Mõju Tartu linnale tervikuna** | **Mõju Tartu linna regioonile ja Lõuna-Eestile** |
| Kas mõjutab looduskeskkonda? | Kas mõjutab õhu kvaliteeti, sh suurendab või vähendab õhusaastet? | Ida-ringtee valmimisega väheneb transiitliiklus kesklinnas, kesklinna õhukvaliteet paraneb | Ei ole olulist mõju. | Ei ole olulist mõju. |
| Kas mõjutab elukeskkonda, sh elutingimusi ja heaolu? | Kas suunab elurajoonide, tööstuse või muu tegevuse paiknemist? | Võib väheneda nõudlus elamispinna järele kesklinnas, kuna soovitakse minna elama linna äärde (Ränilinnaosa või Ülenurme valda). Samas kesklinnas liikluskoormuse langusega muutub atraktiivsemaks elukeskkonnaks. | Soodustab Ränilinna piirkonda korterelamute arendamist ning ka sellega koos tööstuse arendamist selles piirkonnas. | Soodustab elurajoonide arenemist Ülenurme vallas, mis jääb Riia-Ringtee tn tagamaale, valglinnastumine. |
| Kas mõjutab liiklusvajaduse suurust, sh selliste eri transpordiliikide nagu sõiduautode, rongi-, laeva- või mereliiklus osakaalude muudatusi? | Väheneb kesklinna liikluskoormus seoses Ida-ringtee valmimise ja Lõunakeskuse positsiooni tugevnemisega. | Liikumisvajadus kasvab, inimesed soovivad rohkem külastada Lõunakeskust. Oluline on juurde­pääs teistest linnaosadest (eelkõige Annelinn). Kasvab sõiduautode kasutamise osatähtsus. | Liikumisvajadus kasvab, inimesed soovivad rohkem külastada Lõunakeskust. Oluline on juurdepääs Tartu linna tagamaalt. |
| Kas mõjutab elukeskkonna kvaliteeti, sh saaste, müra, vibratsiooni suurenemist või vähenemist (nt maakasutuse muutmise tõttu)? | Paraneb elukeskkonna kvaliteet kesklinnas seoses liikluskoormuse alanemisega (väiksem müra, vibratsioon, saaste). Väheneb vajadus parkimiskohtade järele. | Mõju ei ole oluline, kuna üldises plaanis negatiivsed mõjud on hajutatud. | Mõju ei ole oluline, kuna üldises plaanis negatiivsed mõjud on hajutatud. |
| Kas mõjutab otse või näiteks transpordikorralduse või ehitamise kaudu kogukondade erinevate tegevuste moodustatavat tervikut, ehitisi, maastikku, linnapilti või kultuuriliselt väärtuslikke alasid või objekte ning maakasutust? | Kesklinna atraktiivsus ostu ja meelelahutuse piirkonnana väheneb (vähem inimesi ja melu kesklinnas). | Linna kesklinna roll väheneb, mis mõjutab negatiivselt linna kui terviku imagot ja linna konkurentsi­võimet (s.h kultuuriruum). | Ei ole olulist mõju. |
| Kas mõjutab leibkondade toimetulekut või majanduslikke otsuseid? | Kas mõjutab leibkondade tarbimiskäitumist, sh muutuvad tarbimisotsused (struktuur, maht), muutub tarbimise, säästmise ja investeerimise vahekord? | Tarbimine kesklinnas väheneb, s.h kesklinnas elavad inimesed siirduvad tarbima Lõunakeskuse piirkonda. | Suureneb inimeste tarbimine, inimesed viibivad pikalt ostu­kes­kustes, tarbitakse ühes kohas erinevaid teenuseid ja meelelahutust. Mõju neutraalne. | Suureneb inimeste tarbimine, inimesed viibivad pikalt ostu­kes­kustes, tarbitakse ühes kohas erinevaid teenuseid ja meelelahutust. Mõju neutraalne. |
| Kas mõjutab ettevõtluskeskkonda ja ettevõtete tegevust? | Kas põhjustab muutusi äritegevusese suunitluses? | Konkurentsis püsimiseks on vaja rohkem pingutada ja seab äritegevusele uued nõudmised (eksklusiivsed ja niššitooted). | Mitmekesistumine, suurendab valikuvõimalusi. | Mitmekesistumine, suurendab valikuvõimalusi. |
| Kas mõjutab äritegevuse aktiivsust või investeeringuid mõnda ettevõtlussektorisse? | Vähendab massitarbijale suunatud äritegevuse aktiivsust kesklinnas ja ei soodusta selle valdkonna investeeringuid. | Suurendab ettevõtjate investeerin­guid linna, eelistatud on investeerin­gud Lõunakeskuse piirkonda. | Soodustab regiooni arengut ja ettevõtluse aktiivsust. |
| Kas mõjutab ettevõtetevahelist konkurentsi, st takistab, piirab või moonutab konkurentsi ettevõtete vahel? | Suurendab ettevõtete vahelise konkurentsi kaubanduse-meelelahutuse valdkonnas. | Suurendab ettevõtete vahelise konkurentsi kaubanduse-meelelahutuse valdkonnas. | Suurendab ettevõtete vahelise konkurentsi kaubanduse-meelelahutuse valdkonnas. |
| Kas mõjutab eelkõige väikeettevõtteid või äritegevust alustavaid ettevõtteid või teisi majanduslikult vähemkindlustatud ettevõtteid, sh füüsilisest isikust ettevõtjaid? | Suurte ostukeskuste mõju kasvuga nõrgeneb väikeäride roll (väiksem võimekus konkureerida suurte keskustega). | Suurte ostukeskuste mõju kasvuga nõrgeneb väikeäride roll (väiksem võimekus konkureerida suurte keskustega). | Suurte ostukeskuste mõju kasvuga nõrgeneb väikeäride roll (väiksem võimekus konkureerida suurte keskustega). |
| Kas ja kuidas mõjutab riigi regionaalpoliitika üldiste eesmärkide saavutamist? | Kas mõjutab Eesti eri piirkondade majandusliku konkurentsivõime püsivat tagatust? | Ei ole olulist mõju. | Tartu linna kui piirkonna konkurentsimõju suurenemine läbi suure ostukeskuse (tasakaal Tallinnale). Võimalike "ostuturistide" kasv. | Tartu linna kui piirkonna konkurentsimõju suurenemine läbi suure ostukeskuse (tasakaal Tallinnale). Võimalike "ostuturistide" kasv. |
| Kas ja kuidas mõjutab eri piirkondade regionaalarengut kujundavaid tegureid? | Kas mõjutab avalike põhiteenuste (haridus-, kultuuri-, sotsiaal-, tervishoiu-, turva- ja pääste- ning ühistransporditeenused) või muude äri- ja vabaaja teenuste kättesaadavust ja kvaliteeti eri piirkondade lõikes? | Põhiteenuseid ei mõjuta. Võib vähendada Kesklinnas senini pakutud äri - ja vabaaja teenuste kättesaadavust (nt meelelahutus­üritused liiguvad Lõunakeskuse juurde). | Suurendab erinevate äri - ja vabaaja teenuste kättesaadavust, võimalus juurde integreerida avalikke teenuseid (nt raamatukogu, sotsiaalkeskus). | Suurendab erinevate äri - ja vabaaja teenuste kättesaadavust, võimalus juurde integreerida avalikke teenuseid (nt raamatukogu, sotsiaalkeskus). |
| Kas mõjub ohustavalt mõne piirkonnaspetsiifilise eripära või arengueelduse säilimisele, sh kas mõjutab mõnes piirkonnas väljakujunenud traditsioonilise tegevusala või mõne muu kultuurilis-ajaloolise ja loodusliku eripära säilimist ning selle arengu jätkusuutlikkust? | Väheneb Tartu kesklinna s.h ajaloolise Tartu vanalinna roll kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskohana. | Ei ole olulist mõju. | Ei ole olulist mõju. |
| Kas mõjutab avaliku sektori rahastamist, sh kulusid ja tulusid? | Kas mõjutab avaliku sektori tulusid, sh omavalitsuse eelarve kujunemist ja selle jätkusuutlikkust? | Lõunakeskuse piirkonna arenguga, kasvab sealse tagamaa elanikkond eeldatavat Tartu linna elanikkonna arvelt, millega vähenevad linna maksutulud. | Lõunakeskuse piirkonna arenguga, kasvab sealse tagamaa elanikkond eeldatavat Tartu linna elanikkonna arvelt, millega vähenevad linna maksutulud. Samas suureneb Lõu­nakeskuse piirkonnas maa väärtus (suurem laekumine maamaksult) ning luuakse juurde uusi töökohti, millega kaasneb tulumaksu laekumise kasv. | Lõunakeskuse piirkonna arenguga, kasvab sealse taga­maa (Ülenurme vald) elanik­kond eeldatavat Tartu linna elanikkonna arvelt. Ülenurme valla suurem tulubaas nii tulumaksult kui ka maamaksult. |
| Kas mõjutab avaliku sektori mõne osa (s.h kohalike omavalitsuste jne) rahastamisvajadust ehk kulusid? | Vaja arendada Kesklinna ja Lõunakeskuse omavahelist ühendust s.h teede ümberehitus, kergliiklusteed, ühistransport. | Vaja arendada Lõunakeskuse juures transpordi korraldust (teede ümber­ehitus, kergliiklusteed), ühistrans­pordi ühendused teiste linnaosadega. | Ei ole olulist mõju. |  |
| Kas mõjutab tervishoiukorraldust ja inimeste tervist? | Kas mõjutab inimeste tervisekäitumist ja tervise eeldusi, sh tubaka- ja alkoholitoodete tarbimine, füüsiline tegevus, tervislik toitumine, vaba aja veetmine? | Ei ole olulist mõju. | Soodustab tervisekäitumist, kui piirkonda luuakse juurde meelelahutuse ja spordiasutusi. | Soodustab tervisekäitumist, kui piirkonda luuakse juurde meelelahutuse ja spordiasutusi. |
| Kas eelnõu mõjutab tööturgu? | Kas mõjutab tööhõivet (ka vaeghõive, sunnitud juhuslik töötamine), töötust, mitteaktiivsust? | Tööhõive Kesklinna piirkonnas oluliselt ei muutu (lisanduvad töökohad büroodes kaubanduse arvelt). | Soodustab uute töökohtade loomist linnas tervikuna. | Soodustab uute töökohtade loomist linna lähiregioonis. |
| Kas mõjutab kindlate tööandjate rühmade, nt äriühingud, tegevusala, majandusüksuse suurus töötajate järgi, kindlas piirkonnas tegutsevad ettevõtted, nõudlust kindla tööjõu järele (nt kõrgelt haritud, kindlate ametitega)? | Ei ole olulist mõju. | Kasvab nõudlus klienditeenindajate järele, loodavad töökohad ei ole kõrge lisandväärtusega. Mõju neutraalne. | Ei ole olulist mõju. |
| Kas mõjutab haridussüsteemi ja kultuuri korraldust? | Kas mõjutab erinevate kultuurivaldkondade, sh teater, kino, muusika, kunst, arhitektuur, kirjandus, rahvakultuur, sport, meedia jne, arengut? | Suureneb konkurents kesklinna kultuuri- ja spordiasutustele, alternatiiv kesklinna piirkonnale. | Soodustab Tartu linnas spordi- ja kultuuri arengut mitmekesisuse kasv, rohkem alternatiive. | Soodustab Tartu linnas spordi ja kultuuri arengut mitme­ke­sisuse kasv, rohkem alternatiive. |

### Lisa 6: Protsessis osalenute nimekiri

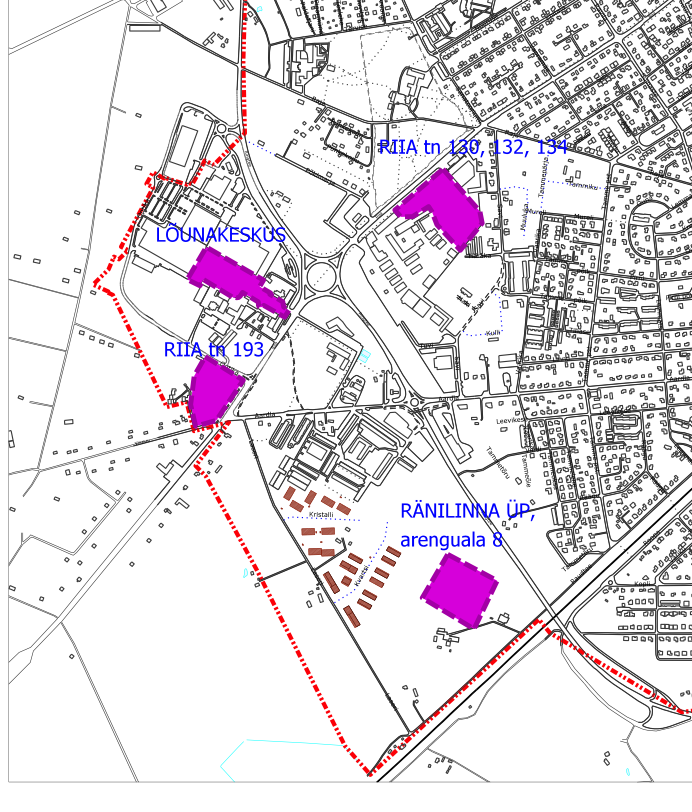
Intervjueeritud isikud:

* Jaan Lott - Lõunakeskus OÜ, tegevjuht (teema: Lõunakeskuse arengud; aeg: 27.08.13)
* Ain Tammvere - Estiko AS, juhataja (teema: nn KEKi territooriumi arengud; aeg: 27.08.13)
* Hannes Mäger - Ruumi Grupp OÜ, juhatuse liige (teema: Ränilinna alade arengud; aeg: 27.08.13)
* Veiko Taevere - Axis Upi OÜ, juhatuse liige (teema: Riia 193 arengud; aeg: 28.08.13)
* Aivar Soop - Tartu Vallavalitsus, vallavanem (teema: Tartu valla ja Raadi piirkonna arengud; aeg: 13.09.13)
* Aivar Aleksejev - Ülenurme Vallavalitsus, vallavanem (teema: Ülenurme valla ja Lõunakeskuse piirkonna arengud; aeg:13.09.13)
* Tiit Lukas, Ülenurme Vallavalitsus, ehitusnõunik teema: Ülenurme valla ja Lõunakeskuse piirkonna arengud; aeg:13.09.13)

Ekspertgrupis osalejad (arutelud 03.09 ja 16.09.13):

* Jaak Kliimask – Eesti Maaülikool, Maastikukorralduse ja loodushoiu osakond, lektor
* Toomas Mustimets - Kaanon Kinnisvara Teenused OÜ, juhatuse liige
* Heiki Kalberg – Artes Terrae OÜ, maastikuarhitekt
* Kadri Leetmaa – Tartu Ülikool, Loodus- ja Tehnoloogiateaduskond, inimgeograafia teadur
* Kaia Kask – Tartu Ülikool, Majandusteaduskond, rahanduse lektor
* Teivi Teder – Tartu Linnavalitsus, linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond, linnaarengu spetsialist
* Indrek Ranniku – Tartu Linnavalitsus, linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond, planeeringuteenistuse juhataja
* xxx

### Lisa 7: Riia-Ringtee piirkonna arengualad (lähteülesanne)



1. http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/ÜP-10-002 [↑](#footnote-ref-1)
2. Tartu valla kehtestatud detailplaneeringud, <http://tartuvv.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=106&Itemid=128> [↑](#footnote-ref-2)
3. Ränilinna linnaosa üldplaneeringu lisa 3 „Ostukeskuste paiknemine“, <http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/ÜP-11-001> [↑](#footnote-ref-3)
4. <http://valitsus.ee/UserFiles/valitsus/et/riigikantselei/strateegia/strateegiate-mojude-hindamine/MHM_03-12-12.pdf> [↑](#footnote-ref-4)
5. Ekspertarvumuse on koostanud Jussi S. Jauhiainen [↑](#footnote-ref-5)