**Kobras OÜ**

Registrikood 10171636

kobras@kobras.ee

Töö nr 2022-135

Mai 2023

Huvitatud isik: Emajõe Ärilinnak OÜ

**Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu linnaehituslik analüüs**

|  |  |
| --- | --- |
| Juhataja: | Erki Kõnd |
| Projektijuht: | Priit Paalo |
| Maastikuarhitekt-planeerija:  | Teele Nigola, Silvia Türkson |
| Kontrollija: | Kreete Lääne |

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu linn

X= 6474184, Y= 661142

**ÜLDINFO**

|  |  |
| --- | --- |
| Töö nimetus: | **Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu linnaehituslik analüüs** |
| Objekti Asukoht: | Tartu maakond, Tartu linn, Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a, Anne tn 50 |
| Töö EESmärk: | Töö koostamise eesmärgiks on Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a krunditele ehitusõiguse suuruse määramise võimalusi multifunktsionaalse ärilinnaku rajamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha.  |
| Töö liik: | Analüüs  |
| HUvitatud isik: | **Emajõe Ärilinnak OÜ**Registrikood 16389098 |
| Kontaktisik: | **Ingvar Allekand**ingvar.allekand@domus.ee  |
| Töö täitja: | **Kobras OÜ**Registrikood 10171636Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310<http://www.kobras.ee>  |
| Projektijuht: | **Priit Paalo** – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310Priit@kobras.ee |
| Töö koostaja: | **Teele Nigola** – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602teele@kobras.ee**Silvia Türkson -** maastikuarhitekt-planeerijaTel 730 0310silvia@kobras.ee **Ingvar Allekand** |
| Konsultandid: | **Kadri Kattai -** maastikuarhitekt-planeerija |
| Kontrollijad: | **Kreete Lääne** – maastikuarhitekt-planeerija |

**Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:

KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.

1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:

Urmas Uri; Teele Nigola.

1. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:

Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.

1. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
2. MTR-i majandustegevusteated:
* Ehitusuuringud EG10171636-0001;
* Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
* Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
* Projekteerimine EP10171636-0001;
* Muinsuskaitse E 377/2008.
1. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
* Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
* Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
* Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
* Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
1. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:

Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.

Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.

1. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesettest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
2. Kutsetunnistused:
* Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
* Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
* Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
* Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
* Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
* Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
* Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
* Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
* Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
* Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
* Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
* Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
* Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
* Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

Sisukord

[1. Planeeritava ala kirjeldus 5](#_Toc134717696)

[1.1. Hoonestus 5](#_Toc134717697)

[1.2. Tänavavõrk 5](#_Toc134717698)

[1.3. Elanikkond 5](#_Toc134717699)

[1.4. Naaberkinnistute hoonestus 5](#_Toc134717700)

[1.5. Ärikeskkond 6](#_Toc134717701)

[2. Üldine linnaruumi arenguvisioon 8](#_Toc134717702)

[3. Planeeritava ala võimalikud arengustsenaariumid 9](#_Toc134717703)

[4. Ärilinnaku toimimise printsiibid ja seosed planeeringualaga 11](#_Toc134717704)

[4.1. Hoonestuse ja funtsionaalsuse kontsentratsioon 11](#_Toc134717705)

[4.2. Keskkonna mitmekesisus ja inimesekesksus 12](#_Toc134717706)

[4.3. Keskkonnahoid ja jätkusuutlikkus 13](#_Toc134717707)

[4.4. Liikuvus 14](#_Toc134717708)

[5. Kokkuvõte 16](#_Toc134717709)

# Planeeritava ala kirjeldus

## Hoonestus

Anne tn 46/48 kinnistutele planeeritav ärikvartal paikneb elukondliku ja ärikondliku maakasutusfunktsiooni piiril. Ala on osaks Kesk-Annelinna kavandatud Sõpruse pst magistraaltänava äärsest ärimaa kvartalist, mis piirneb Sõpruse pst, Anne tn, Lõhmuse tn ja Jaama tn-ga. Kõnealune kvartal on valdavalt nõukaaegse hoonestusega (v.a. Anne tn 44a uus spordihoone), mis on kujunenud ilma üldise visioonita ja on seega pigem kaootiline. Puuduvad hoonestuse vahelised arhitektuursed ja funktsionaalsed seosed. Selgelt joonistub välja Sõpruse pst poolne ehitusjoon. Samuti markeerib suur asfaltplatsi serv ja sellega piirneb katkendlik kaseallee Lõhmuse tn poolset ehitusjoont. Anne tn poolses küljes selge ehitusjoon puudub ning planeeringu koostamisel on suurimaks mõjuriks Anne tn äärse tankla sanitaarkaitse tsoonid. Käsitletavas mitte-elukondlikus kvartalis on 3-4-korruseline ca 12-15 m kõrgune hoonestus. Absoluutkõrgused tõusevad koos maapinna reljeefiga Anne tn poolt Jaama tn poole.

## Tänavavõrk

Lõunaküljes eraldab planeeringuala korterelamute alast Anne tänav, idaküljes eraldab ala eramurajoonist Lõhmuse tänav ning lääneküljes on mitteelukondliku ala sisene põiktänav. Nimetatud tänavatel toimub nii sõidukiteliiklus kui ka kergliiklus. Käsitletavat mitteelukondliku kvartalit läbivaid kergliikluskoridore ei ole, kuna pole ka vastavaid sihtkohti, mille vahel liikuda. Planeeringualal on hea ühendus Sõpruse pst magistraaltänavaga ning sealt edasi Jaama tn, Kalda tee, Pika tn ning Sõpruse silla kaudu teiste Tartu linnaosadega. Anne tn kaudu on hea ühendus ümbritsevate korterelamukvartalitega.

Planeeritavale alale on koostatud eraldi liiklusanalüüs, mis asub planeeringu lisades.

## Elanikkond

Annelinnas elab *ca* 25% Tartu elanikkonnast, kellest omakorda *ca* 55% ehk *ca* 14 000 inimest on tööealised. Planeeritavast alast idas asub 90 eramuga väikeelamukvartal. Lõunas asuvad nõukaaegsed nö Anne 1. mikrorajoon ning Pika ja Uue tn vaheline elamukvartal 5- ja 9-korruseliste kortermajadega. 1 km raadiusesse (st ida poolt kuni Kaunase pst-ni ning lääne poolt kuni Pärna tn-ni) jääb Annelinna elanikest hinnanguliselt 70%, lisaks Jaamamõisa linnaosa ning osa Ülejõe linnaosast – kokku *ca* 25 000 elanikku.

## Naaberkinnistute hoonestus

**Tabel 1.** Lähipiirkonnas asuvate ärimaa kruntide suurus, ehitisealune pind ning täisehituse protsent.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Krundi nimi** | **Krundi suurus** | **Hoone suurus** | **Täisehituse protsent** | **Korruste arv/ kõrgus** |
| Sõpruse pst 2 | 13 841 m2 | 5 200 m2 | 38% | 4 korrust / 24 m (maa-ameti 3D kaart) |
| Sõpruse pst 4 // 4a | 7970 m2 | 1 500 m2 | 19% | 3 korrust / 11 m (EHR) |
| Anne tn 44a | 3080 m2 | 1009 m2 *(Ol. ja DP maht)* | 33% | 3 korrust / 12 m (EHR) |
| Anne tn 44 | 7 828 m2 | 1700 m2 | 22% | 2 korrust / 12,4 m (EHR) |
| Anne tn 46a | 1 871 m2 | 890 m2 | 48% | 1 korrust / 7 m (maa-ameti 3D kaart) |
| **Positsioon 1** | **12 395 m2** | **6 000 m2** | **48%** | **3 korrust / *ca* 13 m** |
| **Positsioon 2** | **1 964 m2** | **300** **m2** | **15%** | **1 korrus / *ca* 5 m** |

## Ärikeskkond

Anne 46 / 48 kinnistutele kavandatava ärilinnaku eesmärgiks on kooskõlas Tartu üldplaneeringuga 2040+ mitmekesistada teenuste pakkumist piirkonnas ning seeläbi väärtustada piirkonda tervikuna. Käesoleval ajal ei pakuta planeeringuala ümbruses väga palju erinevaid ja suures mahus teenuseid, nendest kõige mitmekesisem on Sõpruse pst 2 krundil paiknev kompleks, kus asub täna mitmed erinevad kaubandus- ja teeninduspinnad (Sangari tehasepood, erinevad tervise- ja iluteenuse pakkujad, autotöökoda jms). Sõpruse pst 4 // 4a krundil asub Tartu Maksu- ja Tolliameti kontor. Anne tn 44a krundil asub spordiklubi koos ujulaga ning Anne tn 44 krundil asub Anne Saun ja Tartu pesumaja. Lähiümbruses on ka mõned kodukohapoed (Maxima Anne tn 40 ja 57) ning kiirtoidukoht (Anne tn 38). Natukene kaugemal asub Eedeni kaubanduskeskus.

Tartus on selliseid ärihooned, kus pakutakse mitmekesiseid teenuseid täna pigem üksikuid ning need on valdavalt koondunud kesklinna piirkonda või ostukeskustena äärelinna (Lõunakeskus). Hea näide on Tasku keskus, kus lisaks kaubandus- ja teeninduspindadele on ka meditsiinikeskus, büroopinnad ning jõusaal. Samuti Kvartal, kus on samuti lisaks kaubandus- ja teeninduspindadele büroopinnad, meditsiinikeskus ning spaa- ja majutuskeskus. Lõunakeskus, mis on Lõuna-Eesti suurim kaubanduskeskus, ei paku küll büroopindu aga see-eest on seal väga mitmekesine kaubanduspark ning lisaks pakutakse majutusteenust, meelelahutust uisuvälja ja seikluspargi näol, seal on ka Tartu Erakool TERA. Lisaks piirkonda kavandatavad teenused (veekeskus) mitmekesistavad seda linnakut veelgi enam.

Väike-Turu 7 krundile kavandatakse uut ärilinnakut Porto Athena, mis valmib 2024. aastal. Krundile on planeeritud ehitada 5 hoonet, kus hakkavad asuma kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo-, konverentsi- ja majutuspinnad.

Eelnimetatud olemasolevad ja kavandatavad kaubanduskeskused asuvad kõik Emajõe paremkaldal. Emajõe vasakkaldal asub näiteks Tartu Tervisekeskus Mõisavahe tn 34b // 34c krundil. Seal asuvad erinevad kaubandus- ja teeninduspinnad, tervisekeskus ning lastehoid. Selle keskuse eesmärk on tõsta esmatasandi terviseteenuse kvaliteeti, muuta kompaktse lahenduse abil meditsiiniteenuse kasutajakogemust ning väärtustada erinevate teenuste pakkumise abil inimeste vaimset ja füüsilist heaolu.

Emajõe vasakkaldal populaarne kaubanduskeskus on ka Eeden, kus lisaks kaubandus- ja teeninduspindadele asub jõusaal, kino, laste mängumaa ja loomakliinik. Samuti asub Kalda teel ärilinnak, kus domineerivad lähestikku erinevad toidupoed (Selver, Lidl, Maxima) aga seal on ka laste mängumaa, väiksemad kaubandus-ja teeninduspinnad ning jõusaal. Eelnimetatud ärilinnakutes pole aga pakkuda büroopindasid. Hetkel pakub suuremas mahus büroopindu Emajõe büroohoone, mis paikneb küll Emajõe vasakkaldal aga on rohkem seotud kesklinnaga.

**Tabel 2.** Tartu ärilinnakute ja -hoonete kruntide suurus, ehitisealune pind ning täisehituse protsent.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Krundi nimi** | **Krundi suurus** | **Hoone suurus** | **Täisehituse protsent** | **Korruste arv/ kõrgus** |
| Porto Athena ehk Väike-Turu 7 | 5 663 m2 | 4 003 m2 (DP) | 71% | Kuni *ca* 26 m (abs 60.00) |
| Lääneringtee 39 *(Lõunakeskus)* | 61 877 m2 | 24 475,3 m2 (EHR) | 40% | 7 korrust / 30,3 m (EHR) |
| Lääneringtee 37*(Lõunakeskus)* | 60 267 m2 | 32 669 m2 (EHR) | 54% | 3 korrust / 16,5 m (EHR) |
| Turu tn 2 (Tasku) | 15 379 m2 | 11 237 m2 (EHR) | 73% | 6 korrust / 23,8 m (EHR) |
| Riia tn 2 (Kvartal) | 10797 m2 | 10 612 m2 (EHR) | 98% | 5 korrust / 20,9 m (EHR) |
| Mõisavahe tn 34b // 34c (Tartu Tervisekeskus) | 9 266 m2 | 4 482 m2 (EHR) | 48% | 2 korrust / 11,2 m (EHR) |
| Kalda tee 1c (Eeden) | 20 578 m2 | 14 012 m2 (EHR) | 68% | 3 korrust / 19,8 m (EHR) |
| Kalda tee 29 (Lidl) | 10 875 m2 | 3 264 m2 (DP) | 30% | 1 korrus / ca 12 m (DP) |
| Kalda tee 32 (Maxima) | 6 441 m2 | 3 552 m2 (DP) | 55% | 5 korrust / ca 16 m (DP) |
| Kalda tee 41 // 43 (MyFitness, Selver) | 28 026 m2 | 8 370,6 m2 (EHR) | 35% | 2 korrust / 9,3 m (EHR) |
| **Positsioon 1** | **12 395 m2** | **6 000** | **48%** | **3 korrust / *ca* 12 m** |

# Üldine linnaruumi arenguvisioon

Tartu linna üldplaneering 2040+ sätestab planeeritava ala (Kesk-Annelinn KA6) perpektiivi järgmiselt:

* Maakasutuse juhtotstarbe ärimaa (Ä) st ärihoone maa-ala, mis on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Toetava otstarbe (mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, haljasala, puhkerajatise maa) osakaal on määramata.
* Maa-ala on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindusettevõtetele jt ärihoonetele. Üldplaneeringuga on seatud eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda see ala keskusena tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
* Hoonestus on 3 korruseline. Täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad on määramata ning määratakse tulenevalt eelnimetatud eesmärgist, ümbritsevast keskkonnast jms sõltuvalt detailplaneeringuga.
* Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist, mille kohta on seatud planeeringualale ka vastavasisuline servituut. Parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus üks 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu.
* Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Piirded ei ole lubatud, v.a ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega osad.
* Planeeringu- või arhitektuurivõistluse koostamise kaalumise kohustust üldplaneering ette ei näe, kuid seda on Tartu LV pidanud vajalikuks DP algatamise otsusega.

Planeeritava ala kõrval Sõpruse pst ja Jaama tn ristmiku suunas olev ala Kesk-Annelinn KA7 on kavandatud 40%-lise täisehitusega kuni 9-korruselise (20% ulatuses) polüfunktsionaalseks vabaaja ja teeninduskeskuseks. Seejuures on eesmärgiks Sõpruse pst / Jaama tn nurga uushoonestamine linnaruumiliselt väljapaistva nurgalahendusena ning tervik arendusena. Läbi arhitektuurivõistluse võib linnaehitusliku dominandina kaaluda ka saledat kuni 13-korruselist hoonemahtu magistraaltänavate ristmiku läheduses.

Planeeritavast ala kõrval ida pool on 2-korruselise ning üldplaneeringu järgselt 40%-lise täisehitusega eramukvartal (Kesk-Annelinn KA1). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva krundistruktuuri säilitamise ja senise hoonestuspõhimõtte tagamise. Planeeritavast alast lõunas on 5- ja 9-korruselised korterelamud.

Üldplaneeringu analüüsist järeldub, et planeeritud 3-korruselise hoonestusega ärikvartali ala on mõeldud üleminekuna 2-korruselisest eramupiirkonnast 9- kuni 13-korruseliste hoonemahtudeni Sõpruse pst magistraali ääres. Üldplaneering eeldab planeeritavale alale multifunktsionaalsust, mis on suunatud nii Annelinna kui ka laiemalt Tartu elanikkonna teenindamisele. Seega ei ole planeeringu koostamisel põhiline väljakutse mitte niivõrd ehitustingimuste määramine, kuivõrd tulevikus toimiva ettevõtlus- ja tarbimiskeskkonna jaoks majanduslike eelduste loomine ning linnaruumiline lahendamine. Planeeritavale alale varasema 2013.a. detailplaneeringuga kavandatud monofunktsionaalse poe lahendus ei ole osutunud elujõuliseks justnimelt põhjusel, et see ei ole olnud ettevõtjatele ega investoritele atraktiivne. Seetõttu on uue lahenduse planeerimisel oluline mõista, millised eelduseid on vaja toimiva äri- ja teeninduskeskuse loomiseks.

# Planeeritava ala võimalikud arengustsenaariumid

Nii Tartus, kui mujal Eestis on palju realiseerimata planeeringuid. Sealhulgas ka kõnealune arendus, millele on 2013.a. kehtestatud detailplaneering kaubandushoone ja selle esise parkla rajamiseks. Põhjuseid, miks planeeritud lahendused jäävad realiseerimata, on detailidesse minnes palju, kuid üldjoontes taanduvad need kõik planeeritud lahenduse majanduslikule elujõulisusele. Ka käesoleval juhul ei ole kehtestatud detailplaneeringus ettenähtud hoonestuslahendus osutunud majanduslikult elujõuliseks ning seda ei ole asutud realiseerima. Üldjoontes on selle põhjuseks asjaolu, et planeeritud lahendus ei ole piisavalt mõjusaks tõmbekeskuseks tarbijatele ega loo seetõttu ka atraktiivset keskkonda ettevõtlusele (vt ptk 4 „Ärilinnaku toimimise printsiibid ja seosed planeeringualaga“).

Üldjoontes võib visandada 2 võimalikku arenguvisiooni planeeringuala kujundamiseks:

1. ökonoom-klassi ärihooned hinnatundlikumatele ja seega ka väiksemat lisandväärtus pakkuvatele ärisektoritele, mida linnaruumiliselt saab iseloomustada järgmiselt:
	1. B2B ärivaldkondadele orienteeritud (vähem teenindust ja töökohti)
	2. lihtsam / odavama ehitushinnaga hoonestus (laohooned, *stock-office* jms)
	3. suurem rõhk logistikal (avatud parkimis- ja manööverdamisalad)
2. kõrgema kvaliteedi ja suurema kontsentratsiooniga ärikeskkond, mis on seeläbi atraktiivsem kõrgemat lisandväärtust pakkuvatele ärisektoritele ja mida linnaruumiliselt saab iseloomustada järgmiselt:
	1. B2C ärivaldkondadele orienteeritud (rohkem teenindust ja töökohti)
	2. kvaliteetsem / kallima ehitusmaksumusega hoonestus (kaubandus, teenindus, büroo jms)
	3. peidetud logistika ning esiletõstetud avalik ruum (piiratud sõidukitega liikumine, kergliiklemise võimalused ja -ühendused, hoonesiseste kasutusfunktsioonide ja avaliku ruumi sidusus jms)

Tartu linna arengueesmärke (üldplaneering, kliimaeesmärgid, Annelinna rahavastiku areng jms) arvestades oleks mõistlikum liikuda uue detailplaneeringu koostamisel edasi teisena esitatud arenguversiooni realiseerimise teed. Seda enam, et esimesena kirjeldatud arenguvisioon on mingil kujul kehtivas detailplaneeringus kajastatud, kuid ei ole realiseerunud. Samas on selge, et kvaliteetsema linnaruumi ja hoonestuse loomine tähendab suuremaid kulusid, mistõttu on oluline, et detailplaneeringus kavandatu oleks ka äriliselt realiseeritav. Detailplaneering peab looma eeldused edukaks ettevõtluseks.

# Ärilinnaku toimimise printsiibid ja seosed planeeringualaga

Nii maailma, kui ka Eesti kogemustest lokaalsete teeninduskeskuste arendamisel tuleb esile tõsta järgmised printsiibid:

* hoonestuse ja funktsionaalsuse kontsentratsioon
* keskkonna mitmekesisus ja inimesekesksus
* keskkonnahoid ja jätkusuutlikkus

## Hoonestuse ja funtsionaalsuse kontsentratsioon

Nagu loodus, vajab ka ettevõtluskeskkond efektiivseks toimimiseks mitmekesisust ja üksteist toetavate funktsioonide kontsentratsiooni. Monokultuurne ettevõtlus ei teeninda efektiivselt ümbritsevat elanikkonda ega paku ettevõtetele ühist arengut nii B2C kui B2B kontaktide läbi. Seetõttu on multifunktsionaalsed kaubandus- ja ärikeskused edukamad üksikpoodidest või -ärihoonetest. Liiga väikesed keskused ei suuda pakkuda tarbijatele piisavalt lahendusi, mistõttu külastatavus jääb väikeseks ning ettevõtted ei suuda toimida. Ühest valemit lokaalse teeninduskeskuse funktsionaalsuse kontsentratsiooni miinimutaseme määratlemiseks ei ole, kuid seda on võimalik määrata analüüsides olemasolevaid keskuseid. Kaubanduskeskuste tihedust iseloomustavad järgmised andmed:



Kaubanduskeskuste üheks valdavaks omaduseks on orienteeritus autoga liiklevale kliendile, mistõttu on keskuste juurde planeeritud mahukad parkimisalad, mis ei ole kooskõlas Tartu linna kliimaeesmärkidega. Kaubanduskeskustele pakuvad alternatiivset lahendust multifunktsionaalsed äri- ja teeninduskeskused, kus keskus ning funktsionaalsus jaotub mitmete erinevate hoonete vahel pakkudes nii ka hoonetevahelist avalikku ruumi ja võimaldades hoonestusmahtusid tükeldada. Sellised kaasaegsed äri- ja teeninduskeskused on orienteeritud rohkem kergliiklusele ja ühistranspordile, mistõttu parkimismahud ja -platsid võivad olla väiksemad või peidetumad ning kvaliteetset avalikku ruumi selle võrra rohkem. Äri- ja teeninduskeskuste tihedust iseloomustavad järgmised andmed:



Lisaks parkimisküsimusele on nii linnaruumi kujundamise seisukohalt kui ka arhitektuurses mõttes eelneval kahel ka muud märkimisväärsed erinevused st:

* Kaubanduskeskuste korruselisus on tavaliselt väiksem, kui muudel äri- ja teeninduskeskustel, kuna ostlev klient kõrgemale kui teisele korrusele ei liigu (negatiivseks näiteks siinkohal T1 Mall Tallinnas, mida justnimelt sel põhjusel kujundatakse käesoleva analüüsi koostamise ajal ümber multifunktsionaalseks teeninduskeskuseks). Samas teeninduskeskused, mis hõlmavad märksa rohkem büroo jms pindasid, on 3+ korruselistes hoonemahtudes (positiivseks näiteks Ülemiste City „nn tark linn“) ning suurem korruselisus on tihti väärtus seal paiknevatele ettevõtetele.
* Kaubanduskeskused on planeeritud ühe suuremahulise hoonena samas kui teenindushoonetes loodavad töökohad eeldavad teistsuguseid ruumilahendusi (sh valgustingimusi jms), mistõttu on mõistlik planeerida vastav hoonestus mitmes erinevas mahus ja nii on võimalik saavutada arhitektuurselt huvitavamaid lahendusi.

„Tartu elamuprognoos 2040“ käsitleb Kesk-Annelinna konkurentsis äärelinnastumisega kahaneva asumina, mis toob pikas perspektiivis kaasa eluruumide tühjenemise. Sama probleem ja käsitlus on võimalik üle kanda ettevõtetele – kui kavandada magalarajooni madala tihedusega ettevõtlusalana, on tulemuseks odav monokultuurne tööstuspiirkond, mis ei paku teenuseid, töökohti ega toeta Annelinna jätkusuutlikku arengut. Multifunktsionaalne ärikeskus võimaldab ka uue majanduse ja majandusmudelite edendamist ja soodustab majandussektorite vahelisi koostöösidemeid, millise vajaduse toob välja analüüs „Tartu ettevõtluse ruumiline areng 2017“.

## Keskkonna mitmekesisus ja inimesekesksus

Kuigi ettevõtluse jätkusuutlikkuse seisukohast on oluline, et kaasaegne äri- ja teeninduskeskus oleks piisava hoonestuse ja seeläbi funktsionaalsuse kontsentratsiooniga, on samavõrd oluline luua hoonestusega koos mitmekesine ning inimestele atraktiivne keskkond st mugav ja turvaline liiklemine, atraktiivne arhitektuur ja avalik ruum, haljaspinnad jms. Käesoleval juhul on lisaks planeeritava kvartali sisesele ruumile vaja lahendada ka kvartali Lõhmuse tn poolne külg, mis piirneb eramukvartaliga, ning Anne tn poolne külg, mis on sisuliselt kvartali esifassaad.

Lõhmuse tn on üleminekujooneks 2-korruselisest elamurajoonist alguses 3-korruselisele ja hiljem kerkivale äripiirkonnale. Funktsionaalselt tiheda ärilinnaku hoonemahud on mõistlik liigendada vältimaks nö „müüri“ tunnet (nagu näiteks on 130 m pikkune Anne tn 51 elamu). Heaks illustratiivseks näiteks on Kvartali ärikeskuse mitmekesine fassaadilahendus ja selle taga peituv lihtne ehituslik konstruktsioon, kuid mitmekülgne äriline funktsionaalsus. Elurajoonilt ärilinnakuks üleminekut leevendab veidi ka osaliselt katkendlik kase-allee, milles II väärtusklassi puud on mõistlik säilitada ja III väärtusklassi puud asendada uue haljastuslahendusega. Näiteks on võimalik koos fassaadi liigendamisega kaaluda ka tänava-äärse haljasriba täiendamist hoonel vertikaalse haljastuse detailidega.

Käsitletavas ärimaa- ja ühiskondlike hoonete piirkonnas (KA 5, KA6, KA7) puudub ühtne hoonestuslaad. Siiski võib üldjoontes välja tuua tänava äärde paigutatud hoonestusviisi, mis iseloomustab nii kõrval asuvat eramukvartalit, lõunas asuvat korterelamute piirkonda, kui ka Sõpruse pst äärset mitteelukondlikku hoonestust. Sõpruse pst 2 kinnistul on perimetraalne hoonestus kekse parkimisalaga. Ka käsitletaval planeeringualal on võimalik kavandada perimetraalne hoonestus, kus hoonete vahele rajatakse kvaliteetne avalik ruum haljastuse ja liikumiskoridoriga ning hooneid ümbritsevale tänavafrondile jalakäijate ja kergliikluse võimalus.

## Keskkonnahoid ja jätkusuutlikkus

Anne tn 46/48 kvartali väljaarendamisega kaasneb oluline keskkonnahoid. „Tartu ettevõtluse ruumiline areng 2017“ toob välja vajaduse vanade tööstusalade ümberehitamiseks kontori‐, teenindus‐ elu‐ ja tootmisaladeks. Tööstus‐ ja teenustöökohtade koondumispiirkondi täiendatakse liiklusvoogude vähendamiseks elamualade ja isikuteenustega ning vastupidi. Mittesaastava tööstuse ja teenindusettevõtete paigutamine suurtesse elamupiirkondadesse või nende vahetusse lähedusse, so peaasjalikult Annelinna või selle lähialale, kannaks sama eesmärki. Seejuures saab keskkonna mitmekesistamisega uutes arendustes ja planeeringutes vältida ainuüksi kaubandus‐, elamu‐ ja tootmisalade kujunemist. Sama seisukoht on esitatud ka „Tartu elamuprognoos 2040“ analüüsis, mille kohaselt on Tartu linna elamuarengus kaks võtmeküsimust: a) kuidas konkureerida eeslinnaarendustega ja tuua korteriturg linna tagasi ning b) kuidas uuendada ja taasasustada vananevad paneelelamurajoonid. Seejuures on Annelinna käsitletud väheneva elanikkonna ja tühjenevate eluruumidega piirkonnana. Probleemi üheks põhjuseks on elamurajoonis käeulatuses olev piiratud teenustevalik ning vajadus käia selleks kesklinnas. Lahenduseks on kesklinliku miljöö toomine elamurajooni.

Annelinnas elab ca 25% Tartu elanikkonnast, kellest omakorda ca 55% eh ca 14 000 inimest on tööealised. Annelinn olles suurimaks elamupiirkonnaks ei ole kaugeltki mitte suurim töökohtade pakkuja Tartus. Töökohad on hoopis nö teise linna otsas – Ropka tööstusalal, Riiamäe asumis jms. Vastav veenev kinnitus probleemi olemasolule saadi Tartu bussivõrgu arendamise käigus töökohtade mobiilipositsioneerimise abil. Sellest tulenevalt on palju linnasisest tööhõivega seotud liikumist, mis lisaks ebaefektiivsele ajakasutusele ning keskkonnamõjudele koormab ka linna infrastruktuuri. Seetõttu on mõistlik lisaks piirkonna teenindamisele luua planeeritavale alale keskkond, millega luuakse töökohti Seda enam, et „Tartu ettevõtluse ruumiline areng 2017“ kohaselt on Tartus teenindussektori osatähtsus ca 75% ning kasvav. Annelinna elanikele. Seda arvestades tuleks planeeritava ala hoonestus pigem orienteerida teenindusettevõtetele, mitte 100%-liselt kaubandusele nagu see on kehtivas detailplaneeringus.

Planeeritava ala oluliseks eeliseks on asjaolu, et selle väljaarendamine ei eelda mahukaid investeeringuid ega ümberkorraldusi piirkonna või laiemalt Tartu linna infrastruktuuris. Oluline taristu on olemas ning toimib, planeeritav kvartal pakub sellele omapoolset täiendust. Piirkondliku äri- ja teeninduskeskuse rajamine mõjub positiivselt ka Annelinna väärtustamisele, aitab muuhulgas võidelda valglinnastumise vastu ning tõstab seeläbi ka piirkonna kinnisvara väärtust. Sellele viitab ka „Tartu elamuprognoos 2035“.

Arvestades nii Euroopas, Eestis kui ka Tartus seatud keskkonnaalaseid eesmärke (st „Tartu linna energia- ja kliimakava 2030“), tuleb kõnealusele alale hoonestuse kavandamisel silmas pidada ka hoonete energiatõhusust. Kuna suuremad hoonemahud on energiatõhusamad ja säästlikumad nii ehitus-tehnilises mõttes kui ka hilisemas halduses, siis ei ole mõistlik planeerida ka liiga palju erinevaid hooneid. Üks energiatarbe seisukohalt efektiivne hoonemaht ei pruugi olla arhitektuurelt parim lahendus, mistõttu võib kavandada hooned perimetraalselt ning luua seeläbi nende vahele siseväljaku. Kavandatava hoonestuse liitmine Tartu kaugküttevõrguga ning hoonetele lisatavad taastuvenergialahendused on kooskõlas Tartu linna kliimaeesmärkidega.

Lähtudes üldplaneeringust ja eelnimetatud „Tartu linna energia- ja kliimakava 2030“ tuleb planeeritaval alal keskkonnahoiu ja jätkusuutlikkuse küsimusega seoses käsitleda ka liiklus- ja parkimiskorraldust. Tartu linna arengudokumendid rõhutavad vajadust kergliikluse osakaalu suurendamiseks ning autotranspordi vähendamiseks, mille ühe osana on sõidukitele eraldatava linnaruumi osa vähendamine ning seeläbi kergliikluse sujuvam võimaldamine, samuti jagamismajanduse ja ühistranspordi parandamine. Selle tulemusena väheneb energiatarve ning CO2 heide.

## Liikuvus

Planeeritav ärikvartal paikneb elu- ja ärikondliku maakasutusfunktsiooni piiril, mis võimaldab vähendada inimeste ja teenuste vahelist liikluskoormust. Lõunaküljes eraldab arendusala korterelamute alast Anne tn ja idaküljes eraldab eramurajoonist Lõhmuse tänav. Lääneküljes on ärikvartali sisene põiktänav. Nimetatud tänavatel toimub nii sõidukite kui kergliiklus. Eraldi äripiirkonda läbivaid kergliikluskoridore ei ole, kuna pole ka vastavaid sihtkohti, mille vahel liikuda. Planeeritavale alale koostatakse eraldi liiklusanalüüs.

Liikluskorralduslikult on linnaruumi planeerimine kui protsess käesoleval ajal teelahkmel. Ühest küljest on elanikkonna jõukuse kasvuga kaasnenud mastaapne autostumine, mis on aastaid hoidnud prioriteetsena liiklusvoolude haldamiseks vajalike maaressursside reserveerimise planeeringutes. Teisalt on kaasaegsed uuringud (nt Arenguseire Keskuse 2021.a. „Liikuvuse arenguväljavaadete analüüs“, „Tartu linna energia- ja kliimakava 2030“ jms) üha veenvamalt jõudnud tõdemuseni, et piiratud maaressurss ning vältimatult vajalik keskkonnasäästlik lähenemisviis ei võimalda enam autostumist varasemate põhimõtete järgi teenindada. Tartu linn on valinud keskkonnasäästliku mõtteviisi ning seadnud autoliiklusest prioriteetsemaks jalakäijad, kergliikluse ning ühistranspordi (ÜT). Alal kehtiv DP selliseid eesmärke ei toeta, kuid uue planeeringulahendusega on võimalik Tartu linna eesmärke toetada järgnevalt:

* ärilinnaku siseselt lahendatakse avalik ruum, hoonete vaheline liikumine ning ühendused ümbritsevate sõlmpunktidega jalakäiate ja kergliikluse prioriteetselt positsioonilt
* sõidukite liikumist ei ole võimalik välistada, kuid seda saab mingil määral piirata ja peita nii, et see küll teenindaks linnaku kasutajaid (ettevõtted, kliendid) Tartu ligipääsetavuse kaardirakenduses nõutud mahus, kuid ei läheks konflikti eelneva punktiga.

 „Tartu linna ja lähiümbruse liikuvusuuring 2018“ kohaselt on 95% Annelinna elanikest ÜT peatus lähemal, kui 500 m. Annelinna elanike hulgas on ÜT igapäevaste kasutajate osakaal (34%) sisuliselt sama kui autotranspordi kasutajatel (juht/kaassõitja 35%). Nimetatud uuring toob ka välja, et autokasutamise vähendamist soodustaks senisest paremad ÜT liinid (sobivam marsruut / tihedam graafik) ning paremad jalgrattateed. Planeeritava ala vahetus läheduses (st kuni 500 m kaugusel) on 5 ühistranspordipeatust – Anne, Sõpruse pst, Jaama, Männi, Eeden (kokku 9 erineva bussiliiniga), mistõttu võib öelda, et planeeritav ala on väga hea ühistranspordiühendusega. Uuringu kohaselt eelistaks paljud igapäevases liiklemises kasutada rohkem jalgratast (talvel tõenäoliselt siiski ÜT). Uuringust saab käesoleva planeeringu koostamiseks võtta kaasa sisendi jalgrattaliikuvuse parandamiseks selliselt:

* planeeritava ärikvartali siseseste kergliiklusteede (jalakäijad, jalgratturid, lapsevankrid, puudega liiklejad) ohutu ühendamine piirnevate tänavate kergliiklusteedega
* luua turvalised jalgratta hoiuvõimalused (sh Tartu rattaringlusele jt jagamisteenuste pakkujatele)

Keskkonnahoidliku liikuvuse idee toetamiseks võiks arendustegevuse käigus kaaluda ka lühiajalise lastehoiu jms teenuste pakkumist ärilinnakus eesmärgiga lihtsustada ärilinnakus töötamist. See saab olema siiski ettevõtlusalane, mitte planeerimise ülesanne.

„Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ ning Tartu ligipääsetavuse kaardirakenduse kohaselt on planeeritav ala hea teenustasemega piirkonnas, millele kohaldatakse standardi järgsest parkimisnormatiivist 51-52%-list parkimiskohtade nõuet. Antud juhul on siiski tegemist alaga, kuhu luuakse teenuseid juurde ja seeläbi parandatakse ümbritseva elurajooni teenustega kättesaadavust, mis pikas perspektiivis vähendab ümbritseva piirkonna parkimiskohtade vajadust. Analüüsi eelnevas osas põhjendatud soovitus rajada alale klassikalise monofunktsionaalse ostukeskuse asemel äri- ja teeninduskeskus võimaldab oluliselt väiksemat liiklus- ja parkimiskoormust, kui äärelinlikud kaubanduskeskused ning seega järgida Tartu ligipääsetavuse kaardirakenduses sätestatud normatiivi. Sealhulgas nähakse ette avalikult kasutatavaks vähemalt 60 parkimiskohta vastavalt Tartu LV ja arendaja vahelisele kokkuleppele.

# Kokkuvõte

Eelnevat analüüsi arvestades on mõistlik kavandada planeeritavale alale multifunktsionaalne ärikeskus, kus lisaks kaubandusele on kavandatud ka Annelinna rohkem töökohti loovaid ja piirkonda teenindavaid teenindusfunktsioone, büroosid jms. Kvaliteetsema linnaruumi ja hoonestuse loomine eeldab atraktiivse ettevõtluskeskkonna loomist, mis omakorda vajab funktsioonide ja pindade kontsentratsiooni. Anne tn 46/48 ärilinnaku eesmärk on kokku koondada erinevad kaubandus- ja teeninduspinnad, büroopinnad jms ühte kvartalisse, mis toetab Tartu linna arengueesmärke sh energiatõhususe suurendamine, sõidukikasutamise vähendamine, linnaruumi mitmekesistamine jne. Seeläbi on võimalik täiendada Anne tänava piirkonda ka arhitektuurselt ning seeläbi anda lisaväärtust linnaosale ka laiemalt.

Eelnevale analüüsile tuginedes on mõistlik kavandada:

* planeeritava ala ehitisesalune pind 50%
* täisehituse koefitsient kuni 2,0
* korruselisus 3
* hoonete paigutus, mahud ja visuaal antakse arhitektuurse lahendusega
* avalikel aladel suurem rõhk kergliiklusel ning autoliikluse võimaluste piires vähendamine
* ühendused keskküttevõrgu, taastuvenergia- jms keskkonnasäästlike lahendustega
* haljastuse puhul otsida lisaks normide täitmisele ka kaasaegseid lahendusi hoonemahtudega soetud mõjude kompenseerimiseks

Nimetatud parameetrid täpsustuvad planeerimisprotsessi käigus arvestades muid planeeringu käigus lahendamist vajavaid küsimusi (kujad, liiklus, haljastus jms).