

Tartu Ülikool
Loodus- ja tehnoloogiateaduskond
Ökoloogia ja Maateaduste instituut
Geograafia osakond

Uurimistöo aines „Linnaplaneerimine ja -keskkond“

Ranna tee kvartali arendamine

Sander Lõuk

Juhendaja: PhD Anneli Kährik

Tartu 2013

Sisukord

1. Sissejuhatus.....	3
2. Teoreetiline ülevaade	3
2.1 Trendid ja kontekst.....	3
2.2 Linnapoliitika	5
2.3 Linnapoliitika Tartus	6
3. Uuringu piirkonna kirjeldus	7
4. Uurimismeetodid.....	9
5. Arendus ja selle mõjud.....	11
5.1 Planeeringute analüüs.....	11
5.1.1 Algataja ja algatamise põhjused	11
5.1.2 Planeeringute eelne olukord piirkonnas	11
5.1.3. Planeeringu lahendus.....	12
5.2 Intervjuude tulemused	14
5.2.1 Intervjuud elanikega	14
5.2.2 Intervjuu arendajaga	15
6. Arutelu	15
7. Kokkuvõte.....	16
8. Viited.....	17

1. Sissejuhatus

Kesklinnade ja neid ümbritsevate elamualade (*inner-city neighbourhoods, ingl.k*) füüsiline regeneratsioon ehk linnauuenemine on Lääne-Euroopa linnades aset leidnud alates 1970. aastate lõpust, millega on seotud muutused elanikestruktuuris ning siselinna piirkondade staatuse üldine tõus (Roberts & Sykes 2000). Kesk- ja Ida-Euroopa linnades, nn. endistes sotsialismimaades, olid taolised muutused poliitiliste eripärade tõttu edasi lükkunud ja said alguse alles 1990. aastate lõpus (Sykora 2005).

Käesoleva töö eesmärgiks on analüüsida, mis on ajendanud avalikku- ja erasektorit Ranna tee kvartalis Tartus läbi viima viimase 10 aasta jooksul toimunud ruumimuutusi ning millised on nende protsesside tagajärjed ja tulemused. Samuti selgitada välja piirkonna tugevad ja nõrgad küljed ning analüüsi tulemustest lähtuvalt pakkuda välja lahendusi piirkonna elu edaspidiseks paremaks korraldamiseks. Töö uurimuslik osa tehti koos Jaanus Padrikuga.

Uurimistöö uurimisküsimusteks on:

- Mis põhjustel algatati piirkonnas suuremahuline arendusprojekt?
- Millised on piirkonna suuremad füüsilised ja sotsiaalsed muutused ning millised on nende mõjud elanikele?

Töö käigus antakse teoreetiline ülevaade linnaplaneerimise üldisematest trendidest ning linnapoliitikast Tartus. Uurimismeetoditena Ranna tee kvartali suuremahulise arendusprojekti uurimisel kasutati detailplaneeringute analüüsi ning poolstruktureeritud intervjuusid arendaja ja elanikega. Piirkonnas toimunud arengutest antakse ülevaade ning arutletakse nende mõjude erinevate tahkude üle.

2. Teoreetiline ülevaade

2.1 Trendid ja kontekst

Arenguid Tartus nagu paljudes teistes postsotsialistlikes ja Lääne linnades mõjutavad erinevad protsessid, mis on ajendatud nii majanduslikest, sotsiaal-kultuurilistest kui ka poliitilistest põhjustest. Poliitilistest muutustest võib ära märkida, et peale sotsialistliku režiimi taandumist algas kiiresti kinnisvara erastamine. Turumajandust ja kinnisvaraturu vaba arengut võib endistes sotsialistliku režiimiga riikides pidada suhteliselt uueks nähtuseks. Kulu (2004) järgi elas 1989. aastal 76% tartlastest riigile kuuluvates elukohtades ning vaid 16% eraomandisse jäävates elukohtades. Majanduslikest muutustest võib märkida üleminekut industriaalsest linnast postindustriaalseks linnaks. Peamiselt Nõukogude sõjatööstuse tellimustele orienteeritud tehaste eelisarendamine lõppes (Tartu 2030). Samuti on suur sotsiaal-kultuuriliste muutuste roll oluline. Tänu emantsipeerunud ühiskonnale on mitmed ühiskonnannormid lõtvunud, muutunud on peremudelid (sündimus on vähenenud, laste saamine on lükkunud edasi, peale laste täisealiseks saamist alustavad paljud uut elu kuskil mujal jne). Erinevatest teguritest, mis on linnade arengut mõjutanud, antakse järgnevatel lõikudel ülevaade.

Kui Nõukogude ajal peeti paneelilamukorteris elamist prestiižseks, siis tänapäeval on see suuresti asendunud teistsuguste soovide ja nägemustega, mille realiseerimiseks on palju paremad võimalused. Sellele vaatamata on tänu tugevale minevikupärandile ka tänapäeva Eestis kõige levinumaks elamutüübiks eraomand korterelamus (51%). Kuigi postsotsialistlike linnade paneelilamurajoonide puhul pole märgata getostumist nagu lääne linna praktikas (Marcuse ja van Kempen 2000), on nende maine pigem siiski negatiivne. Puudulikuks peetakse parkimiskohtade arvu, väheseid rohealaseid ning ehitiste üldist kehva muljet. Annelinna näitel sooviksid ligi pooled elanikud sealt lähitulevikus ära kolida. Seetõttu tuleks seal jätkata renoveerimistöodega, avaliku ruumi mitmekesisena hoidmisega ja infrastruktuuri eest hoole kandmisega.

Lisaks elukohaelistuste muutustele iseloomustab ühiskonda kultuuriline mitmekesisustumine, sealjuures pole vähem oluline elustiilide ja tarbimismustrite muutumine. Linnad koosnevad pidevas liikumises olevatest võrgustikest. Marcuse ja van Kempen (2000) toovad välja, et üheks põhiliseks liikumist põhjustavaks teguriks on töökoha järgi liikumine. Kuna ühiskond on muutunud palju mobiilsemaks ning Eesti on infoühiskonna rakenduste praktiseerimisel kindlasti väga eesrindlik, on paljudel inimestel võimalik töötada kodus. Samas paigas töötamine-elamine ja vajadus mitte füüsiliselt tööl viibida võib tähendada seda, et tulevikus ei pruugi inimesed enam kolida töökoha järgi.

Ajalooliselt on Tartu puhul väärtuslikuks peetud selle asukohta Euroopa ja Venemaa vahel, mistõttu kujunes see Lõuna-Eesti suurimaks kaubanduskeskuseks. 1632 rajati Tartu Ülikool, mis kiirendas märgatavalt piirkonna arengut ja on tänapäevalgi Tartu üheks põhitunnuseks. 19. sajandi lõpuks oli Tartust saanud ülikoolilinn (Kulu 2004). Tartus on rahvaarv viimasel aastakümnel püsinnud stabiilselt veidi üle 100 000 ning alates 2008. aastast on igal aastal umbes 500 inimese võrra kasvanud (Statistikaamet 2013). Alates 90.ndatest on tähelepanu hakatud rohkem pöörama inimkesksusele ja teistele euroopalikele väärtustele. Valdavalt idapoolsed välissidemed on asendunud Euroopa-suunalistega (Tartu 2030). Uuritava piirkonna näol on tegemist ühe osaga Tartu siselinna alast. Siselinna elamualadeks loetakse tavaliselt elumajadest koosnevaid piirkondi, mis asuvad keskuse vahetus läheduses. Täpsemalt määratleda on neid keeruline, sest erinevate linnade lõikes on arenguid ja linnapoliitikaid mõjutanud erinev ajalooline taust jms. Siselinna elamualasid seostatakse sageli sotsiaalsete probleemidega, füüsiliselt lagunenuid hoonetega ning suhteliselt kehvamate elutingimustega (Gregory *et al.* 2009), sest nõukogude ajal olid investeringud siselinna aladesse suhteliselt tagasihoidlikud. Tartus peetakse Ülejõe linnaosa (kuhu Ranna tee kvartal kuulub) selliseks linnaosaks, mis alles ootab uuenemist ja omanäolise arhitektuuripärandi väärtustamist (Tartu 2030). Linnaliste arengute hindamiseks ja prognoosimiseks kasutatakse postsotsialistlikes linnades tihti Lääne linnade näiteid, millega on küllaltki palju sarnaseid jooni. Tüüpiliste arengustenaariumite korral seostusid siselinna alad Lääne linnade jaoks põhiliselt tööliklassi elamispiindadega. Postindustriaalsel ajastul siselinnalade senine otstarve muutus, kaasnes ka mõningane eluruumide tühjenemine, luues vajaduse regeneratsiooniks (Gregory *et al.* 2009).

Tänapäevastest linna arengut mõjutavatest trendidest võib naabruskonnas välja tuua näiteks veeäärsete alade arendamise. Veeäärsete alade arendamist on uurinud mitmed teadlased, näiteks Tallinnas Ruoppila (2007), Helsingis Sairinen ja Kumpulainen (2006) ja Londonis Davidson ja Lees (2006). Kuna nende alade näol on tihti tegemist strateegiliste aladega, mis kujundavad linnade imidžit, pööratakse nende arendamisele palju tähelepanu. Näiteks Tartut kutsutakse tihti „Emajõe linnaks“ vms, mis näitab jõe mõju linna imidži kujundamisel. Ühtlasi on tegemist aladega, kus põrkuvad omavahel paljud huvigrupid ning kuna veeäärsed alad on tihti väljaarendamata, siis pakuvad need suurt huvi ka majanduslikust seisukohast (Sairinen ja Kumpulainen 2006). Ranna tee kvartali piirkond koosnes enne arendustöid suures osas tühermaadest ja amortiseerunud hoonetest, jõeäärne heakorrastatus ja arendustööd peaksid piirkonnale juurde andma lisaväärtust. Samuti võib piirkonna naabruskonnas täheldada vähesemal määral gentrifikatsiooni, mille all mõistetakse kõrgema sissetulekuga gruppide invasiooni traditsioonilistesse töölisklassi piirkondadesse. Sellega võivad kaasneda nii positiivsed kui ka negatiivsed nähtused. Positiivsete nähtustena tuuakse välja tavaliselt elamualade füüsilise ja sotsiaalse parandamise, kinnisvara väärtuse kasvu, sotsiaalse segunemise kasvumist ja üldise atraktiivsuse paranemist. Negatiivseks võib pidada kasvavat konkurentsi eluasemetele ning pingeid uute ja vanade elanike vahel. Tihti räägitakse kesklinna kolinute seas nn linnaidüllist (Tallon ja Bromley 2004). Inimestele meeldib paikneda teenuste (sh. kultuuriline meelelahutus, sportimisvõimalused, poodlemisvõimalused), sõprade/tuttavate ja töökohtade lähedal. Lisaks toovad Tallon ja Bromley (2004) välja nn „studentificationi“, mis tähendab tudengite koondumist kesklinna läheduses asuvatesse elupaikadesse ja on mõjutatud peamiselt ööelu võimalustest. Ranna tee kvartali puhul võib kindlasti välja tuua paiknemise keskuse lähedal ja suurepärased sportimisvõimalused. Kolmanda suunana võib välja tuua siselinnade alakasutuses olevate alade arendamist ja tihendamist. Linnapoliitika ei suuna arendustöid mitte linna äärealadele, kus on rohkem ruumi ja tõenäoliselt ka odavam arendada, vaid näeb olemasolevate keskusealade paremat struktureerimist ja ülesehitamist, mis on tasakaalustatud ja säästliku linnaarenduse koha pealt oluline.

2.2 Linnapoliitikad

Nagu eelmises peatükis kirjeldatud, on linnade arenguid mõjutavad tegurid erinevad. Seetõttu erinevad teineteisest ka elluviidavad poliitikad, näiteks tulenevalt linnade kasvamisest-kahanemisest võib strateegiad jagada kolmeks: kasvule orienteeritud strateegia, mille kohaselt pannakse suurt rõhku pannakse seniste elanike hoidmisele ja uute juurdemeelitamisele; alalhoidmise strateegia, mille järgi on rõhk asetatud elukvaliteedi tõstmisele olemasolevate elanike jaoks; vähenemisele suunatud strateegia, mille järgi kohandatakse infrastruktuur, teenused ja eluasemed optimaalsele tasemele vastavalt kahanemise prognoosile.

Üha olulisemaks muutub säästva arenguga arvestamine. Torremolinose Hartas märgiti, et laiema territooriumi planeerimine pole võimalik ilma sotsiaalse, majandusliku, kultuurilise ja looduskeskkonna tasakaalustatud käsitluseta. See on suuresti aluseks saanud tänapäeva planeeringutes kasutatava säästva arengu kontseptsioonile, mille rakendamist peetakse väga

oluliseks. Sageli mõistetakse säästvat arengut kui üksnes looduskeskkonnast lähtuvat arendamist ning näiteks kultuurikeskkonda ei käsitleta eraldi, kuid nagu Lass (2012) märgib, võib vahel kultuuriväärtuste hindamist olulisemaks pidada, sest siis on ühtlasi tagatud hoolivus looduskeskkonnast. Pidades silmas linnade keskkonnasäästlikust ja tasakaalustatud arengut, on oluline piirata nende laialivalgumist, mis võib põhjustada linnakeskuse tähtsuse vähenemist, eraautokasutuse kasvu jms. Üheks võimaluseks seda vältida on linnaala kompaktsem planeerimine (Tartu linna transpordi arengukava 2012–2020).

Vajadus süstematiseeritud planeerimise ja juhtimise järgi tekkis alates 1950.ndatest seoses tööstuse kiire kasvuga linnades. Sotsialistlikes linnades toimus riigi poolt ülevalt alla planeerimine. Linnaplaneerimine oli seotud peamiselt arhitektuurilise planeerimisega, mis oli planeerijakeskne ja tugines suuresti ekspertarvamusele, avalikkust sellesse protsessi praktiliselt ei kaasatud. Taolist planeerimist on kutsutud ka maestroplaneerimiseks (Lass 2012). Üheks suurimaks muutuseks võrreldes sotsialismiperioodiga võib pidada planeerimisprotsessi liikumist avatud demokraatliku planeerimise suunas. Eestis kehtib praegu kohaliku omavalitsuse planeeringu-monopol, mis tähendab, et omavalitsustele on antud täielik otsustusõigus, kuid samas ka vastutus. Olulisel kohal on inimeste kaasamine planeerimisse, mida tuleks teha kohe protsessi alguses ja terve protsessi käigus läbipaistvana hoida. Tegemist ei tohiks olla üksnes takistuste vältimiseks tehtava toiminguga, vaid peaks olema dialoogiga kogukonna ja planeerijate vahel. Ka tuleviku väljakutseid (piirkondade liigne monokultuursus, tasakaalustatud areng jms) silmas pidades on kaasava planeerimise roll oluline (Juhendmaterjal kaasamise kavandamiseks ning kaasamistegevuste läbiviimiseks 2012).

Peale planeerijakesksuse iseloomustas sotsialismiperioodiaegset perioodi eluasemete ja maade riigistamine. Kinnisvara erastamine ja tagastamine algas üleminekuajal. Neoliberalistlikus süsteemis on eluasemeturul turupõhine jaotus, kus oluliste tegutsejatena käsitletakse ettevõtjaid ja arendajaid. Oluline on era- ja avaliku sektori partnerluse roll arendustöodel. Heaks näiteks on linnaalade taaselustamiseks mõeldud lipulaevaprojektid, kus arendajate ja linna koostöös rajatakse silmapaistev objekt, mis peaks ümbruskonna arengut stimuleerima hakkama ja investorite jaoks atraktiivsemaks muutma (Temelova 2007).

2.3 Linnapoliitika Tartus

Piirkonna arengut mõjutavad erinevad strateegiad, arengukavad ja planeeringud. Seaduse järgi on planeering dokument, mis koosneb kirjast ja kaartidest. Eesti planeeringud on omavahel hierarhiliselt seotud (Lass 2012).

Ranna tee kvartali arengut mõjutavad otseselt sealsed detailplaneeringud, mille sisust antakse täpsem ülevaade detailplaneeringute analüüsi käigus. Kehtestatud on kolm detailplaneeringut, millest kaks on algatatud linna poolt ning üks ettevõtja poolt. Vähemal määral mõjutavad piirkonna arengut ka naaberalade detailplaneeringud. Näiteks Ujula 4 ja 6 kruntide ja Emajõe vahelise ala detailplaneering, mis käsitles Tartu Ülikooli spordihoone täielikumat väljaarendamist, Emajõeäärse ala arendamist jms.

Tartu linna üldplaneeringus on seatud eesmärgiks kasutada säästva arengu põhimõtteid, arvestades nii hetkeolukorda kui ka trende. Õppeaine „Geograafia uurimissuunad ja -meetodid“ raames on autor koos meeskonnaga läbi viinud Eesti olulisemate planeeringute diskursusanalüüsi, mille järgi leiti Tartu üldplaneeringust kuus põhilist diskursust: paremate liikumisvõimaluste loomine, elukeskkonna parandamine, kultuurikeskkonna säilitamine, roheline võrgustik, majanduse soodustamine ja roheline tootmine.

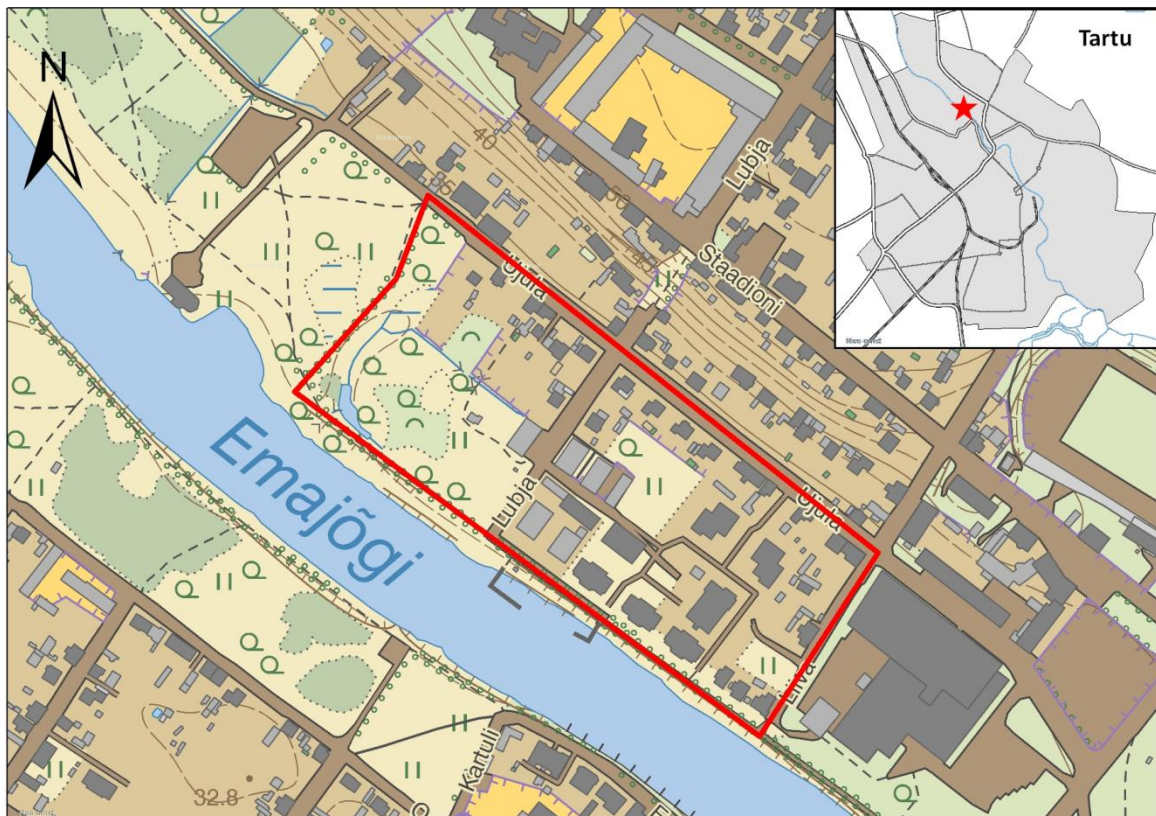
Üldisemad arengusuundumused ja tulevikuvision on kirja pandud arengustrateegias Tartu 2030. Selle kohaselt on Tartu põhiväärtusteks innovatiivsus, avatus, osalus ja sünergia. Tartut soovitakse arenemas näha viie linna tasakaalustatud ühendusena (teadmulinna, ettevõtluslinna, modernse elukeskkonnaga linn, hooliv linn ja loov linn). Lisaks tuuakse välja Tartu vaimu roll ja kultuurivõimaluste arendamine jms.

Lisaks arengustrateegiale mõjutavad piirkonna arengut mitmed valdkondlikud arengukavad. Tartu linna transpordi arengukava 2012–2020 üheks eesmärgiks on luua kompaktne linnaruum, kus maakasutuslikult on suudetud vältida ulatuslike monofunktsionaalsete asumite planeerimist ning soosida seeläbi jalgsi ja jalgrattaga liiklemist. Ranna tee väljaarendamine oleks üheks võimaluseks parandada liikumisvõimalusi ja siduda paremini erinevaid linnaosi. Tartu turismi arengukava 2008–2013 järgi on miljöö ja õhkkond põhilised väärtused, millega linn end reklaamib. Samuti tuuakse välja Emajõgi kui linnapildi ilmekamaks muutja roll ning erinevad puhke- ja vabaajaveetmisvõimalused. Keskuse ja Emajõeäärsete alade arendamisel on selles protsessis oma osa täita. Tartu linna keskkonna arengukava 2006–2013 toob välja, et kui varem tähendas looduskaitse enamasti üksikobjekti või territooriumi kaitset, siis tänapäevane lähenemine käsitleb pigem elupaikade kaitset või väärtuslikke maastikke tervikuna.

3. Uuringu piirkonna kirjeldus

Uuritav naabruskond asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas. Nagu eespool kirjeldatud, on Tartu puhul on tegemist umbes 100 000 elanikuga Eesti suuruselt teise ja Lõuna-Eesti suurima linnaga, mis etendab olulist rolli vaimu ja võimu tasakaalustamisel Eestis. Tartus elab 7,5 protsenti Eesti elanikest, tartlastest omakorda ligi neli viiendikku on eestlased. Tartu pindala on 38,8 ruutkilomeetrit. Linna läbiv Emajõgi jaotab linna suuremaks parem- (umbes kaks kolmandikku linnast) ja väiksemaks vasakkaldaosaks, millel asub ka Ülejõe linnaosa (Tartu linnavalitsus 2011). Arendatav ala jääb kesklinnast põhja suunda umbes 1 km kaugusele Emajõe vastaskaldale (Joonis 1). Naabruskonda piiritlevad kahest küljest Ujula ja Liiva tänavad, kolmandast küljest lõppeb piirkond avaliku ranna ja Lodjakojaga ning neljandal küljel voolab Emajõgi. Jõe ääres on tagatud avatud ligipääsuga kallasrada papliallee vahel kulgeva kergliiklustee näol (Joonis 2). Ülejõe linnaosa võib Tartu kontekstis määratleda siselinna hulka kuuluvaks, seega tuleb selles kontekstis käsitleda ka jõeäärse asukohaga ja kesklinnast kümneminutilise jalutuskäigu kaugusel olevat Ranna tee kvartalit. Piirkonnas on head sportimis- ja vabaaja veetmise võimalused. Kvartal piirneb looduslikult kauni kallasrajaga, läheduses paiknevad Ülikooli spordihoone, kergejõustikustaadion ja sõudebaas. Paarisaja meetri kaugusel asub avalik supelrand. Piirkonnal

on võrdlemisi hea ühistranspordiühendus, lähimad bussiliiklusega tänavad on Narva maantee ja Puiestee tänav. Läheduses asub suur toidupood ja mitu autoliiklusega silda. Lähimad kool ja lasteaed asuvad kaugemal Raadi linnaosas (Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneering).



Joonis 1. Uuritava ala asukoht Tartus. Punane joon piiritleb detailplaneeringutes käsitletud ala.



Joonis 2. Berliini paplitest koosnev allee Emajõe kallastel.

Arendaja kirjeldas oma projekti 2006. aastal järgmiselt: “2006. aasta lõpuks saab Tartu linna üks ilusamatest ja rahulikematest linnaosadest - Ülejõe linnaosa - täiendust 7 uue korterelamu näol, mis saavad paiknema Emajõe vasakkaldal, piirnedes rannapromenaadiga ja moodustades omaette rajooni. Arhitektuurselt on tegemist eksklusiivse elamuarendusprojektiga, kuna valmivad 7 maja moodustavad omaette turvalise koosluse, kus lisaks ehituskvaliteedile on suur rõhk pööratud ka elamuid ümbritsevale haljastusele. Siseõue jääb valgustatud puhkeala koos kõrghaljastuse ja laste mänguväljakuga.” (Colordia). Uurimistöös käsitletava piirkonna pindala on umbes 4,2 ha. Uutes elamutes on kokku 125 korterit (*ibid.*) ja kui eeldada, et ühes korteris elab keskmiselt 2 inimest, võiks oletatav uusarendusega piirkonda lisandunud elanike arv olla ligikaudu 250. Üldise naabruskonna olemasolevate hoonete seisukord on erinev – sinna jääb lisaks arenduse käigus valminud uutele korterelamutele ka lagunenud ja amortiseerunud vanemaid elamuid (Joonis 3). Vaadeldes lähiümbruse olemasolevat hoonestust, selle ajalist kuuluvust ning arhitektuurset väljundit, võib öelda, et puudub ühtne arhitektuurne joon. Suhteliselt kindel ehitusjoon on välja kujunenud Ujula ning Liiva tänava loodeküljel, samas Ranna tee Emajõe ehituskeelualaga pole kujunenud ühtset hoonetefronti. Maa-ala on kõrguslikult suhteliselt madal ning probleeme on liigniiskusega (Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneering 2012).



Joonis 3. Ranna tee kvartali uued korterelamud (vasakul) ja vanemad elumajad (paremal).

4. Uurimismeetodid

Selgitamiseks välja, milline oli Ranna tee kvartalis arendustööde eelne olukord, milliseid muutusi plaaniti arendustega (detailplaneeringutega) läbi viia ning milline on olukord peale arendusi, kasutati kahte uurimismeetodit: intervjuuid kohalike elanike ja arendajaga ning planeeringute analüüsi. Intervjuude käigus selgitati välja, kuidas on ruumimuutused piirkonna arengut mõjutanud. Elanike ja arendaja puhul kasutati erineva suunitlusega uurimisküsimusi. Elanike puhul selgitati, millised on olnud nende jaoks peamised muutused ning kuidas need elukvaliteeti mõjutanud on; arendaja puhul, millest sai arendustöö alguse ning kuidas on selle protsess kulgenud. Detailplaneeringute analüüsis toodi välja, milline oli arenduseelne olukord, millised olid arenduse eesmärgid ning mida nende saavutamiseks ette võeti. Lisaks vaadati

detailplaneeringutes toodud eesmärkide seotust Tartu linna üldplaneeringus ja arengustrateegias Tartu 2030 kajastatud eesmärkidega.

Kokku viidi läbi viis poolstruktureeritud intervjuud, millest neli viidi läbi piirkonna elanikega ja üks arendusfirma esindajaga. Intervjueeritud elanikest kaks elasid uutes kortermajades ning kaks vanemates eramutes Ujula tänava ääres.

Intervjuu küsimused elanikele:

- 1) Kas elasite piirkonnas enne 2006. aastal toimunud arendustöid?
- 2a) Kui jah, siis millistena on tajutavad muutused piirkonnas (looduskeskkond, sotsiaalkeskond, kultuurikeskkond jne). Milline oli piirkond varem? Kas näete arendust positiivse või negatiivse? Kas ja kuidas kaasati teid planeerimisprotsessi (kas teie häält võeti kuulda)?
- 2b) Kui ei, siis millal ja millisel ajendil asusite sellesse piirkonda elama? Kas piirkonnas läbiviidud arendustööd mõjutasid otsust kolida just sinna? Milline oli varasem elukoht?
- 3) Milliseks hindate praegust elukeskkonda? Millega olete rahul/mitterahul?
- 4) Mida võiks selles piirkonnas edasi arendada ja mida peaks kindlasti säilitama?
- 5) Kas on kavatsus kuhugi mujale kolida?

Intervjuu küsimused ettevõtjale/arendajale:

- 1) Millistel motiividel hakkasite piirkonda arendama?
- 2) Kas initsiatiiv oli puhtalt teiepoolne?
- 3) Millest sõltus piirkonna valik?
- 4) Kas linnavalitsus seadis mingeid piiranguid/takistusi?
- 5) Milliseks hindate arenduse tulemusi?
- 6) Mida võiks piirkonnas veel arendada?

Planeeringuanalüüsis kasutati kolme detailplaneeringut: Ranna tee detailplaneering (2002); Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneering (2004); Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneering (2012). Detailplaneeringuid analüüsiti allloetletud aspektide alusel ning võrreldi sisulise poole pealt Tartu üldplaneeringuga ja Tartu 2030 arengustrateegiaga.

Analüüsitud aspektid detailplaneeringutes:

- 1) Algataja ja algatamise põhjused
- 2) Planeeritava ala hetkeolukord
- 3) Planeeringu lahendus
 - a) Sihtotstarbe muutmine
 - b) Arhitektuurinõuded
 - c) Tänavate maa-ala liiklus- ja parkimiskorraldus
 - d) Keskkonnatingimused, haljastus ja heakorrastus
 - e) Tehnovõrgud ja -rajatised
 - f) Turvalisus

5. Arendus ja selle mõjud

5.1 Planeeringute analüüs

5.1.1 Algataja ja algatamise põhjused

Piirkonnas on kehtestatud kolm detailplaneeringut, neist kahe – Ranna tee detailplaneeringu (2002) ja Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu (2012) – puhul oli algatajaks Tartu linnavalitsus ning Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneeringu (2004) puhul kinnisvara ehitus- ja arendusprojektidega tegelev AS Colordia. Ranna tee detailplaneeringu (2002) eesmärgiks oli esmalt korrastada krundistruktuuri ja maakasutust väärtuslikel jõeäärsetel kruntidel. Samuti heakorrastada Emajõe kaldapromenaadi ning luua tingimused uute eramukruntide moodustamiseks ja veespordikeskuse arendamiseks. AS Colordia poolt algatatud detailplaneeringu (2004) eesmärgiks oli Ranna tee 1 jaotamine kruntideks ja kruntide ehitusõiguse määramine korruselamute püstitamiseks. Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu (2012) eesmärgiks on samuti ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks ning jõeäärsete elamukruntide baasil üldkasutatava puhkeala krundi moodustamine. Kõikide planeeringute eesmärkide puhul ilmneb jõeäärse ala arendamisele orienteeritus. Uuemates planeeringutes ilmneb orienteeritus korruselamute püstitamisele. Planeeritava ala asukoht on väga perspektiivikas, kuna lisaks jõe lähedal paiknemisele on olemas ka hea ühendus keskusega. Ka arengustrateegias Tartu 2030 tuuakse välja, et Emajõe kasutamisel on tekkimas justkui uus hingus ning kaldapealsed kogu linna ulatuses tuleks promenaadidena välja arendada. Ranna tee kvartali arendusvõimaluste mõttes tuleb kasuks sealsete väljaarendamata maade rohkus.

5.1.2 Planeeringute eelne olukord piirkonnas

Esimene detailplaneering Ranna tee piirkonnas (2002) hõlmas kõige suurema ala (TÜ spordihoonest kuni Ujula tänava supelranna krundini), kuhu jäi 22 väikeelamukrunti. Hoonete seisukord planeeritaval alal oli väga erinev: Ujula tänava kahekorruselised püramiidkatusega hooned olid heas seisundis, enamuse väikeelamuid (puitkonstruktsioonis) aga väga amortiseerunud. Samuti jääb alale amortiseerunud paadikuure, omavolilisi juurdeehitisi ja puukuure, mille puhul on täitmata tuleohutusnõuded. Mitmel krundil puudub tsentraliseeritud veevarustus või kanalisatsioon. Tänavaruumi ühtsusele ei mõju hästi erineval tänavajoonel asuvad majad. Üheks piirkonna üldmuljet kujundavaks sümboliks võib kindlasti lugeda berliini paplitest koosnevat kaldapromenaadi, mis on üsna hooldamata ja ka varisemisohtlik tänu puude vanusele. Kuigi allee nigelat seisukorda mainitakse ka uuemates detailplaneeringutes, ei ole sellegi senini midagi suurt ette võetud. Lisaks on amortiseerunud Ranna tee haljastus ja valgustus. Ranna tee 1 ja Liiva 10 detailplaneeringu (2004) alal paiknevad mitmed eriotstarbelised ehitised (osaliselt lammutatud endine kolmekorruseline õppehooneks planeeritud ehitis, metallist kõrvalhoone, ühekorruseline puidust paadikuur jne). Ranna tee ja Lubja tänava detailplaneeringu (2012) järgi on planeeritaval alal kontrastne pilt – esineb nii lagunenenud ja amortiseerunud kui ka uusi ja kaasaegseid korterelamuid, puudub ühtne arhitektuurne joon.

Seega võib lühidalt öelda, et planeeritavale alale jäi enne arendustöid mitmeid amortiseerunud ehitisi koos omavoliliste juurdeehitiste ja kuuridega. Lisaks oli paljudele väärtuslikele aladele lihtsalt võsa peale kasvanud või oli tegemist jätmaaga. Elukeskkonna kvaliteeti mõjutavad ka täitmata tuleohutusnõuded ja osaliselt puuduv tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus. Tartu arengustrateegias 2030 tuuakse välja, et Karlova, Supilinna ja Ülejõe linnaosa alles ootavad uuenemist, mille käigus tuleb väärtustada nende unikaalne ja ehe teise maailmasõja eelne puitarhitektuur. Samas tuuakse detailplaneeringutes välja, et piirkonnas puudub ühtne arhitektuuriline nägu, mida tingimata säilitada oleks vaja.

5.1.3. Planeeringu lahendus

a) Sihtotstarbe muutmine

2002. aasta planeeringuga taheti leida lahendused kõikidele eelmises peatükis toodud kitsaskohtadele, lisaks korrastati maakasutuspiire ja maakasutuse sihtotstarvet. Kokku määrati planeeritaval alal 46 krunti, millest 39 olid elamumaad, 4 sotsiaalmaad ja 3 tootmiskaad. 2004. aasta Ranna tee detailplaneeringuga taheti muuta ala juhtfunktsiooni sotsiaalmaalt väikeelamumaaks ja korruselamumaaks. Planeeringuga määrati 11 krunti, millest 7 olid korruselamumaad, 2 üldmaad, 1 väikeelamumaa ning 1 transpordimaa. Ka 2012. aasta detailplaneeringuga määrati 7 krunti, millest olid 4 korruselamumaad, 1 haljasala maa, 1 tee ja tänava maa ning 1 elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa. Elurajooni arendamisel on võetud selge suund korruselamute ehitamisele ning kuna 2012. aasta planeering jälgib Lubja tänava piirkonnas 2004. aasta detailplaneeringuga loodud korruselamute trendi. Ka Tartu 2030 arengustrateegias tuuakse välja, et elamumaa tihendamisel korter- ja väikeelamutega tuleb järgida piirkonna varasemat hoonestuslaadi ja arhitektuuristiili.

b) Arhitektuurinõuded

Varasemalt olid piirkonnas küllaltki erineva arhitektuuriga ehitised ning mingisugust ühtset “nägu” kujunenud polnud. 2002. aasta Ranna tee detailplaneeringuga määrati ehitusnõuded uutele elamukruntidele, olemasolevatele elamutele, grupigaraažidele ja ülejäänud ehitistele. Lubatud korruselisus oli kõikide hoonete puhul kuni 2, lahushoonete arv 1 kuni 3, täisehituse protsent 20–50%. Eelistatud katusevariandiks oli plekk- või kivikatus, katusekalle 30–45 kraadi uutel ning 10–45 kraadi olemasolevatel ehitistel. Välisviimistluseks lubatud materjalideks olid krohv, tellis või puit. Tulepüsisusklass varieerus TP 3–TP 1. 2004. aasta detailplaneeringu järgi oli uutel rajatavatel elamutel lubatud korruselisus 2–3, katusematerjaliks rullmaterjal ja katusekaldeks 0–5 kraadi. Lisaks sätestati erinevate korruste maksimaalsed ehitusalused pinnad. Seega võrreldes varasema planeeringuga lubati uuemas planeeringus kuni kolmekorruseliste hoonete ehitamist koos märgatavalt lamedamate katustega. Välisviimistluseks kasutatavad materjalid olid samad, mis 2002. aasta detailplaneeringu puhul. 2012. aasta detailplaneeringu puhul toodi välja, et elamute suurim lubatud pindala on tuletatud elamukrundi suurusest ja linnaehitusliku terviku saavutamise eesmärgist. Lõdvenenud olid nõuded hoone välisviimistluse materjalide osas – lubati kasutada kõiki kaasaegseid ehitus- ja viimistlusmaterjale. Lisaks märgiti arhitektuurilise lahenduse poole pealt ära, et see peab olema atraktiivne ja kaasaegne. Ülejäänud

ehituslikud nõuded korruselamule on sarnased 2004. aasta Ranna tee detailplaneeringuga. Tulenevalt erinevatest detailplaneeringutes käsitletud nõudmistest peaks piirkond kindlasti olema atraktiivsemaks muutunud, lisaks taotleti linnaosa üldpildi ühtlustumist. Tartu 2030 arengustrateegias tuuakse keskkonناسäästliku mõtteviisi tähtsustumisega seoses välja, et eluaseme rajamisel ja renoveerimisel võiks eelistada loodussõbralikke lahendusi ja materjale. Võib-olla on see koht, millega Ranna tee kvartal võiks Tartus silma paista.

c) Tänavate maa-ala liiklus- ja parkimiskorraldus

Varasemates detailplaneeringutes märgiti liikluskorralduse tuginemist linna liiklusskeemil ning lähiaastate realiseerimisvõimalustel. Ujula tänava puhul nähti ette ehitada see 8 meetri laiuseks äärekividega ja asfaltkattega sõiduteeks koos kahepoolse kõnniteega. Seega on arvestatud piirkonna liikumisvõimaluste parandamisega ja ühtlasi ka turvalisemaks muutmisega. Ujula tänava väljaarendamisel Puiestee tänavani on planeeritud sealt läbi ka bussiliiklus, mis parandaks inimeste liikumisvõimalusi ja ühistranspordi ühendust teiste linnaosadega. Ka Tartu üldplaneeringus on erinevate liikumisvõimaluste ja teedevõrgu arendamine üks olulisemaid teemasid, mille eesmärgiks on tagada inimestele turvalisem liikumine, luua juurde parkimiskohti ja reguleerida parkimiskorraldust. Analüüsitud detailplaneeringutes on parkimisalade puhul jälgitud piirnormatiive ning tagatud on minimaalne vajalik kohtade arv. 2012. aasta Ranna tee planeeringus on määratud perspektiivse jalakäijate silla asukoht ning sidumine jalg- ja jalgrattateedega. Tartu üldplaneeringus on samuti märgitud linna läbivate jalgratta- ja jalakäiguteede koridoride roll linna elukeskkonna kui ka liikumisvõimaluste parandamisel.

d) Keskkonnatingimused, haljastus ja heakorrastus

Planeeritavatel aladel on geoloogiliselt keerulised tingimused. Kõikides planeeringutes on märgitud, et planeeringute realiseerimisega ei kaasne kahjulikke keskkonnamõjusid. Ranna tee berliini papliteallee haljastuse rekonstrueerimist või täies ulatuses asendamist nähti ette juba 2002. aasta detailplaneeringus. Lisaks märgiti isekasvanud puude eemaldamistallee ja veepiiri vahelt, mis jätavad hooldamata mulje. Kallast tuleks kindlustada erosioonitõkke mattidega. Märgitakse ära ka krundisisest olmejäätmete kogumist ja sorteerimist ning äravedu selleks ettenähtud kohta. Ka uuemates planeeringutes tuuakse välja alleega seonduvaid probleeme ning isekasvanud puude eemaldamise vajalikkust. 2004. aasta planeeringus pannakse varasemaga võrreldes rohkem rõhku ühtse pildi loomisele, sest soovitatakse piirdeaiad ja haljastus rajada komplekselt, loomaks piirkonnale ühtne nägu.

e) Tehnovõrgud ja -rajatised

2002. aasta detailplaneeringus planeeritud elamute varustamiseks joogiveega tuleb rajada torustik. Üheks probleemsemaks kohaks on Ranna tee amortiseerunud valgustus, mis tuleks kindlasti asendada. Uuemates planeeringutes tuuakse välja liivast ja õlist puhastavate püüdurid sadevee puhastamisel, mis suunatakse Emajõkke. Elukeskkonna parandamise tähtsust kvaliteetse veevarustuse ja valgustuse tagamisega märgitakse ka Tartu üldplaneeringus.

f) Turvalisus

Turvalisuse aspekti pole kõige varasemas detailplaneeringus märgitud. Ranna tee 2004. aasta detailplaneeringus märgiti, et krundi hoonestamisel on soovitatav arvestada kuritegevuse riske vähendavate aspektidega ning 2012. aasta planeeringus toodi täpsustavalt välja selle jaoks järgmised linnakujunduse strateegiad: selgelteristatavate juurdepääsude ja liikumisteede loomine, hoonetevahelise hea nähtavuse ja valgustatuse tagamine, mis on ühteaegu seotud Tartu üldplaneeringus märgitud elukeskkonnakvaliteedi tõstmise tähtsusega.

5.2 Intervjuude tulemused

5.2.1 Intervjuud elanikega

a) Rahulolu elukeskkonna ja arendustöödega

Elukeskkonna hindamisel ilmnisid erinevused pikaegsete elanike ja uusasunike vahel. Uute tulijate arvates võib sealset elukeskkonda väga heaks ja turvaliseks pidada. Lisaks tuuakse välja eluasemete head hinnad, pidades silmas keskuse lähedust. Lisaboonuseks on piirkonnas kindlasti väga mugavad sportimisvõimalused. Pisivigadena toodi välja jõeäärse allee korrastamatus ja vähene valgustus, samas võiks alleed kindlasti säilitada. Soomlastest arstitudengid märkisid, et neile arenduse formaat väga meeldib (kodused hooned, laste mänguväljak jne). Pikaegsete elanike arvamused erinesid ka veidi teineteisest. Üks vanapaar aktsepteeris üldjoontes arendustöid, kuid pidas neid siiski pigem negatiivseks. Samas on piirkond nende jaoks jätkuvalt rahulik ja vaikne. Teiste pikaajaliste elanike jaoks on arendus olnud äärmiselt negatiivne. Toodi välja, et varsti pole enam midagi säilitada. Liigniiske ala uputab tänu uusehitistele rohkem (ehitistega rikuti tsaariaegne dreanaazüsteem). Murekohaks on ka privaatsuse vähenemine ja vaba ruumi kadumine. Lisaks märgitakse, et arendusega ehitati uusasukate majadeni asfaltkate, gaasitrass ja keskküte – nendel pole midagi. Samas aktiivseid piirkonnast ära kolimiseplaanide polnud kellelgi. Vanad olijad pidasid piirkonda siiski oma koduks, mistõttu ollakse nõus „suuremate lollustega“ võitlema. Uued tulijad tunnevad seal end samuti koduselt ja hindavad elukeskkonda kõrgelt.

b) Arendusprotsessi kaasamine

Ühe vanapaari sõnul teavitati ja küsiti, kas on poolt või vastu, täpsemat arvamust ei küsitud. Teiste pikaegsete elanike (arengusse äärmiselt negatiivselt suhtunud) sõnul ei teavitatud neid protsessist, kaasamisest rääkimata.

c) Piirkonna edasine arendamine

Nii uued kui vanad olijad toovad välja, et arendustöödeks ruumi on. Ühe uuselaniku sõnul võiks korda teha rannapoolsed tühermaad ning pikaegsete elanike sõnul võiks lammutada Ujula tänaval olevad amortiseerunud majad kui arendamiseks läheb. Endi puhul mingit arendustööd ei soovita näha (NIMBY¹). Uusasukke ei häiriks kui asustus piirkonnas tihedamaks läheks,

¹ NIMBY (ingl. k. *Not In My Back Yard*) – iseloomustab inimeste vastumeelsust arendustöödele, mida planeeritakse nende vahetus läheduses. Sageli tajutakse arenduste vajalikkust, kuid parem oleks kui need toimuksid kaugemal.

arvestades senise arenduse formaati, kuid kindlasti võiks säilida looduskaunidus ja roheline üldmulje. Teiste pikaajsete elanike sõnul võiks rajooni korda teha ja mitte ülepäeva detailplaneeringut muuta ning jälgida selle kooskõla üldplaneeringuga. Lisaks tuntakse muret, et erilubadega võib järgmisel päeval kasvõi karjalauda või tsemenditehase püsti panna.

Piirkonna elu edasiseks parandamiseks tuuakse uute elanike puhul välja liikumisvõimaluste parandamine. Näiteks võiks tuua lähemale bussipeatuse, mis jääb küllaltki kaugele (umbes 1 km). Samuti võiks välja arendada jalgrattatee Jõgeva maanteele, mis parandaks kergliiklust. Soomlastest arstitudengid toovad piirkonna arendamiseks välja, et lumekoristamine on senini allapoole arvestust.

5.2.2 Intervjuu arendajaga

a) Arenduse motiivid ja koostöö avaliku sektoriga

Arendustööde alustamisel oli määravaks olukord eluasemeturul. Initsiatiiv selleks oli puhtalt firmapoolne, lähtuvalt soovist rajada hea potentsiaaliga piirkonda kasumlikke korterelamuid. Välja plaaniti arendada terviklik kvartal. Linna poolt mingisuguseid soodustusi ei tehtud, samas ei seatud ka otseseid piiranguid ega takistusi. Linna poolt kehtestatud parkimisnormatiivide tõttu jäi üks hoone liigse tiheduse tõttu ehitamata.

b) Arendatava piirkonna valik

Ranna tee kvartali puhul peeti väga oluliseks asukohta kesklinna lähedal ning lisaks moodustab kvartal omaette turvalise ja kompaktse keskkonna.

c) Arenduse tulemused arendaja jaoks ja piirkonna edasine areng

Arendaja peab tehtud tööde tulemusi väga heaks. Ehitatud korterid müüdi maha lühikese perioodi jooksul, enamjaolt enne majade valmimist. Tagantjärele mõeldes leidis arendaja, et oleks võinud isegi kallimalt müüa. Kõik AS Colordia poolsed plaanid ja huvid realiseeriti ning konkreetseid edasiarendusplaane piirkonnas ei ole, samuti pole neil seal rohkem krunte. Samas leitakse et piirkonnal on palju potentsiaali, sest inimesed väärtustavad sealset elukeskkonda. Seetõttu võiks sinna juurde ehitada veel korterelamuid.

6. Arutelu

Ranna tee kvartali näol oli enne arendustööde alustamist tegemist tüüpilise postsotsialistliku linna siselinnaga. Vaatamata ajaloolise kesklinna läheduses paiknemisele olid piirkonnas asuvad kõrge potentsiaaliga veeärsed alad alla käinud – ehitistel puudus ühtne arhitektuuriline ilme, siin-seal vedelesid amortiseerunud puukuurid ning krundid seisid suuresti hooletuses ja alakasutuses. Kinnisvaraturu jätkuval kuumenemisel 2000. aastate alguses ning maa erakättesse minekuga olid kinnisvaraarendajatele loodud head tingimused piirkonna potentsiaali realiseerimiseks, rajamaks sinna tervikliku elukeskkonnaga prestiižne kvartal. Ranna tee kvartali näol on lisaks siselinnas paiknemisele tegemist ka Emajõe vahetus läheduses paikneva alaga, mille arendamisel nähakse tänapäeva linnades suurt potentsiaali. Seda nii majanduslikust perspektiivist kui ka väljaarendamata alade seisukohast. Uurimuse käigus leiti, et arendustöödega

on kaasnenud mingil määral ka gentrifikatsiooni, sest arendajate tegevusel tõrjuti varasematelt kruntidelt välja halvemas seisus puumajade elanikud.

Ranna tee kvartali arendamisega alustati 2002. aastal Tartu linnavalitsuse poolt, mille käigus määratleti kruntide piirid ja nende sihtotstarbed edasiseks arenduseks. 2004. aastal võttis erasektor initsiatiivi piirkonna arendamisel üle ning hakati ehitama korterelamuid. Arendus osutus edukaks ning enamused korterid müüdi juba enne valmimist. Arendustöid saanud edu on tõenäoliselt mõjutanud 2012. aastal kehtestatud detailplaneeringut, milles üldjoontes jätkatakse sarnaste trendidega (tühermaade väljaarendamine, korterelamute ehitamine jne), lisaks mõjub see hästi piirkonna ühtsema ilme loomisele.

Uurimistöös läbiviidud intervjuude põhjal uute elanike ja arendajaga leiti, et inimesed väärtustavad kvartali asukohta ja looduslähedast ning turvalist elukeskkonda väga kõrgelt. Samas detailplaneeringute ja pikaajsete elanike intervjuude põhjal võib öelda, et arendused on suunatud peamiselt uute ehitiste ja nende jaoks vajaliku infrastruktuuri loomisele. Seetõttu ei saa pikaajsed elanikud sellest muutusest peale ümbruskonna uuenemise midagi (näiteks tehnovõrgud ja gaasitrass arendati välja ainult uute majadeni).

Tulenevalt läbiviidud uurimuse tulemustest ja seniste arendustööde kitsaskohtadest, on töö autorite ettepanekud Ranna tee kvartali edasiseks arendamiseks järgmised:

- 1) Piirkond väärrib töö autorite arvates edasist arendamist kuna omab selleks head asukohta säästva linnaarengu seisukohalt, mis soosib rohelist elukeskkonda, linna tihendamist ja siselinna taasväärtustamist.
- 2) Planeerimisel tuleks kaasata rohkem pikaajseid elanikke, kes senini on teinud arendustöid näinud pigem negatiivsena ning leida moodused, kuidas terve piirkonna elukvaliteeti tõsta (näiteks tehnovõrkude terviklik arendamine).
- 3) Edasiste piirkonda puudutavate detailplaneeringute puhul pidada silmas kogu piirkonna sidumist ühtseks tervikuks ning kaldapromenaadi muutmist osaks Emajõe linnaajula ja Lodjakoja puhkepiirkonnast.
- 4) Detailplaneeringute ehituslike tingimuste all tuleks rohkem arvestada piirkonna eripäradest tulenevate liigniiskete tingimustega, et mitte kaasa tuua ümberkaudsetele elanikele soovimatuid tagajärgi.

7. Kokkuvõte

Siselinnaalasiid seostatakse sageli suhteliselt kehvemate elutingimustega ning kuna Nõukogude ajal olid investeeringud sealsetesse aladesse tagasihoidlikud, leidub veel mitmel pool praegugi füüsiliselt lagunenuid hooneid jms. Käesolevas töös uuritud Ranna tee kvartalit võib pidada osaks Tartu siselinnast. Piirkonda iseloomustab väga hea asukoht – paiknemine keskuse ja Emajõe vahetus läheduses, kuid vaatamata sellele koosnes piirkond 2000. aastal alguses peamiselt amortiseerunud vanadest puumajadest ja jätmaadest, mille potentsiaal oli kasutamata. Alates

2002. aastast hakkas linn piirkonda arendama ning 2004. aastal võttis initsiatiivi arendustöödel üle erasektor, kes plaanis piirkonda rajada uusi korterelamuid.

Arendustöid saatis edu ning suurem osa korteritest müüdi juba enne valmimist. Planeeringute analüüsi ja intervjuude tulemusel võib öelda, et arendustööd on uute elanike jaoks loonud nauditava elukeskkonnaga tervikliku kvartali. Samas pole piisavalt tähelepanu pööratud piirkonna ühtse näo kujundamisele ning paljudest arendusega kaasnenud privileegidest on pikaajagsed elanikud ilma jäetud. Töö autorid peavad tulevasi arendustöid vajalikuks, kuid nende efektiivsuse tõstmiseks ja parima tulemuse saavutamiseks tuleks rohkem tähelepanu pöörata kohalike elanike kaasamisele.

8. Viited

a) Kirjandus

Davidson, M., Lees, L., 2005. New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37, pp. 1165–1190.

Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M. J., Whatmore, S., 2009. *The Dictionary of Human Geography*, 1071p.

Kulu, H., 2004. Housing Differences in the Late Soviet City: The Case of Tartu, Estonia. *International Journal of Urban and Regional Research*, 27 (4), pp. 897–911.

Marcuse, P., van Kempen, R., 2000. Globalizing Cities: A New Spatial Order?, 318p.

Roberts, P., Sykes, H., 2000. *Urban Regeneration A Handbook*.

Ruoppila, S., 2007. Establishing a Market-orientated Urban Planning System after State Socialism: The Case of Tallinn. *European Planning Studies*, 15 (3), 25p.

Sairinen, R., Kumpulainen, S., 2006. Assessing social impacts in urban waterfront regeneration. *Environmental Impact Assessment Review*, 26, pp. 120–135.

Sykora, L., 2005. Gentrification in post-communist cities. In: R. Atkinson and G. Bridge (Editors), *Gentification in a Global Context*.

Tallon, A. R., Bromley, R. D. F., 2004. Exploring the attractions of city centre living: evidence and policy implications in British cities. *Geoforum*, 35, pp. 771–786.

Temelová, J., 2007. Flagship developments and the physical upgrading of the post-socialist inner city: the Golden Angel project in Prague. *Geogr. Ann.*, 89 B (2), pp. 169–181.

b) Internetiallikad

Arengustrategia Tartu 2030. <https://www.tartu.ee/data/Tartu%2020300.doc> – viimati vaadatud 15.04.2013

AS Colordia. <http://www.colordia.ee/elamuarendus.html> – viimati vaadatud 15.04.2013

Juhendmaterjal kaasamise kavandamiseks ning kaasamistegevuste läbiviimiseks.

http://issuu.com/hendrikson/docs/supilinn_juhend – viimati vaadatud 19.04.2013

Lass, J., 2012. Ruumiline planeerimine.

https://www.siseministeerium.ee/public/ruumiline_planeerimine.pdf – viimati vaadatud 15.04.2013

Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneering.

<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/DP-04-014> – viimati vaadatud 15.04.2013

Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneering.

<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/DP-07-018> – viimati vaadatud 15.04.2013

Statistikaamet. Rahvastikunäitajad ja koosseis. <http://www.stat.ee/rahvastikunaitajad-ja-koosseis>

– viimati vaadatud 15.04.2013

Statistiline ülevaade Tartu 2010.

[http://info.raad.tartu.ee/teated.nsf/0/9103E44DB7B1A413C225788F00318937/\\$FILE/Tartu_Aas_taraamat%202010_96lk.pdf](http://info.raad.tartu.ee/teated.nsf/0/9103E44DB7B1A413C225788F00318937/$FILE/Tartu_Aas_taraamat%202010_96lk.pdf) – viimati vaadatud 15.04.2013

Tartu linna keskkonna arengukava 2006 – 2013. www.tartu.ee/data/keskkonna_arengukava.doc – viimati vaadatud 15.04.2013

Tartu linna transpordi arengukava 2012 – 2020. https://www.tartu.ee/data/Tartu_TRAK.pdf – viimati vaadatud 15.04.2013

Tartu linna turismi arengukava 2008 – 2013.

<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/VOLM2008042400087> – viimati vaadatud 15.04.2013

Tartu linna üldplaneering. <http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/%C3%9CP-0065> – viimati vaadatud 15.04.2013

Ujula 4 ja 6 kruntide ja Emajõe vahelise ala detailplaneering.

<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/DP-03-087> – viimati vaadatud 15.04.2013

Ujula ja Liiva tänavate, Emajõega ning Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering. http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/DP_ujula_liiva – viimati vaadatud 15.04.2013