

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

Uurimustöö aines „Linnaplaneerimine ja -keskkond“

Tulbi-Veeriku elamukvartal

Ingmar Pastak

Tartu 2013

Sisukord

Sisukord	2
1. Sissejuhatus	3
2. Kaasaegse linnaplaneerimise poliitika	3
3. Linnaplaneerimine Tartus.....	6
4. Uurimismeetodid.....	7
5. Tulbi-Veeriku elamukvartal	8
6. Arendusprojekt ja selle mõjud	11
7. Arutelu.....	15
8. Kokkuvõte.....	16
Kasutatud kirjandus.....	17

1. Sissejuhatus

Linna võib käsitleda kui argipäeva maastikku ja igapäevase tegevuse ruumi. See ühendab endas linna füüsilise olemuse, mentaalse kujutletud linnaruumi ning inimeste sotsiaalsed tegevused. Samas võib käsitleda linna ka institutsioonide ja režiimide keskusena, kus seda vaadeldakse kui poliitilis-majandusliku tegevuse objekti, või keskenduda linna diskursiivsele olemusele ehk tähendusele ja tähenduslikkusele, imagole, atraktiivsusele. (Jauhiainen 2005)

Inimkond on viimastel ajal üha enam valimas linnalist eluviisi ja elukohta linnas. Seeläbi on linnad osalt ülerahvastatud, samas kindlasti ka kellegi unelmaastikud – on olemas nii häid kui ka halbu näiteid. Läbi arendamise kohtuvad linnas soovitud ideaal ja realiseerunud tegelikkus. Väga harva on linna uuendamise protsess piinlikult sarnane soovitud linnaplaneerijate visiooni ja arendaja kontseptsiooniga. Ehk mängib selles rolli linnakeskkond, mis iga kord muutub, kui seda muuta. Või hoopis asjaolu, et kõigile parimat ei olegi võimalik huvide paljususe tingimustes luua?

Käesolevas töös on analüüsitud ruumimuutuste põhjusi, protsesse ja tagajärgi Tartus, Tulbi-Veeriku elamukvartalis, kus on viimasel aastakümnel aset leidnud mahukas arendusprojekt – ehitatud on piirkonda endise tööstusfunktsiooniga alale kortermajade kvartal. Milline on soovitud ideaal ja realiseerunud tegelikkus? Mida on tehtud ja kuidas see on välja kukkunud?

2. Kaasaegse linnaplaneerimise poliitika

21. sajandi linnaplaneerimine on segu postmodernismist, performativismist ja digimodernismist. Omamoodi taotlusteks on multifunktsionaalsus, pluralism, relatiivne lähenemine, ka iroonia. Väga suurt rõhku pannakse ökonoomsusele ja eetikale: tähtsad on tõde ja moraal läbi keskkonnateadlikkuse ja jätkusuutliku arendamise. Meedia, eriti viimasel ajal sotsiaalmeedia revolutsioon on avanud uue lehekülje kaasamise ja osaluskultuuri esiletõusmises. Üha rohkem saavad tähtsaks märgid, sümbolid ja tähelepanu läbi linna brändimise, hea ja kvaliteetse elukeskkonna loomisel.

Kaasaegne planeerimine on paindlikum protsess ja arvestab kohaliku tasandiga ning eripäradega. Suurem osakaal on strateegilisel planeerimisel ja kaasamisel nõ alt-üles planeerides. Omaette eesmärgiks pluralismi taotluse rakendamisel on polüfunktsionaalne maakasutus. Varasem planeerimine oli arhitektuurne planeerimine spetsialistitööna (maestroplaneerimine), nüüd toimub planeerimine Lääne kultuuriruumis läbi majanduse, sotsiaalse, kultuuri- ja looduskeskkonna tasakaalustatud arendamise. (Jauhiainen 2005)

Praegused arengud planeerimisteooriates, mis avalduvad märksõnadena kollaboratiivsus, neopragmatism ja postmodernism, tulenevad eelkõige postpositivismist. Postpositivism läheneb

probleemile eelkõige läbi postmodernse sotsiaalteooria. Võib öelda, et kaasaegses käsitlemises heidetakse kõrvale klassifikatsioon kui alus arusaamise kujunemiseks, sest väga keeruline on leida parimat lahendust tuhandete erinevate võimaluste vahel, planeerides multifunktsionaalset „kõigile“ linna. Seeläbi on keeruline tagada kaasaegse planeerimise alustalade nagu multifunktsionaalsus, kaasamine ja erinevate valdkondade integreeritud arendamine puhtast esindatust reaalses planeerimisprotsessis. (Allmendinger 2002)

Kaasaegne planeerimine peaks olema kommunikatiivne ehk põhinema läbirääkimistel. Seeläbi sulanduvad omavahel ekspertide teadmine (planeerijad) ja linnaelanike (kui linnaruumi kasutajate) kogemus. Selline partnerlusplaneerimine realiseerub eelkõige põhimõttel, et avalikke teenuseid pakub eelistatavalt erasektor. Avaliku sektori roll on suunata, kontrollida ja juhtida arenguprotsesse ühiskonnale sobivas suunas ja võtmes. (Juhendmaterjal kaasamise kavandamiseks ning kaasamistegevuste läbiviimiseks 2011 – 2012)

Linnade arengut ei nähta enam linnasisese protsessina. Linnade rahvusvahelise maine parendamiseks ja omanäolisuse rõhutamiseks võib rääkida linna imidži kujundamisest, linna brändimisest ja arendamisest väljapoole. Üks peamistest mõjutajatest on globaliseerumine, kuid selle konkreetset ruumilist mõju on raske välja selgitada. Globaliseerumine on seotud ülemaailmsete rahavoogude ja erasektori võimu kehtestamisega. Avaliku sektori roll Lääne linnades muutub ja väga palju otsuseid on tehtud erasektori initsiatiivil. Muutused ühiskonnas nagu kiriku rolli vähenemine, naiste rolli muutus, majanduse mõju suurenemine igapäeva- ja linnaelule, individualismi levik, muutused perekonnas ja paindlikkus, mis avaldub kiiremate muutustega töökarjääris ja ebastabiilsema perekonnaelu näol, kiirendavad linnade elurütmi ja samuti linnaplaneerimise ning erinevate epohhide läbimise kiirust linna arengus. (Markuse & van Kempen 2000)

Euroopale on iseloomulik suur eluruumide osakaal linnakeskustes võrreldes Põhja-Ameerika linnadega (Melia 2010). Viimastel aastatel on aset leidnud kesklinna eluruumide osakaalu suurenemine. Selle põhjuseks on gentrifikatsioon, mille käigus muudetakse vanad tööstusalad elamualadeks. Linna atraktiivsus kasvab läbi multifunktsionaalse ruumi arendamise ja erinevate võimaluste pakkumise, mis saab üha rohkem linna tõmbeteguriks tänu teenuste ja kultuuri tarbimise tõusule. Ka majanduslikud faktorid nagu töökohtade lähedus on elukoha valikus tähtsad. Linnapoliitika soosib sageli kesklinnas ja vahevööndis elupindade suurenemist. (Tallon & Bromley 2004)

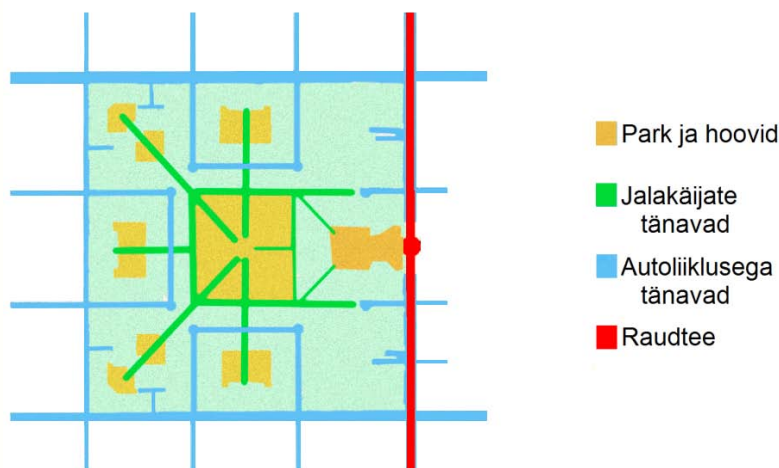
Suurel määral on uute elamualade ehitamine seotud deindustrialiseerimisega ehk majanduses põhirõhu asendumisega tööstuselt teenindusele. Seega võib öelda, et need muutused on loomulikud linnakeskkonna elutsükli. Elamukvartalite või tervete linnaosade funktsiooni teisenemisel muutub piirkond nii füüsiliselt, majanduslikult, sotsiaalselt kui ka demograafiliselt.

Selliste arenduste peamised sotsiaalsed mõjud on:

- identiteedi muutus – tekib kogukond, mis võib olla nii avatud kui ka kinnine;
- sotsiaalse staatuse muutus – arenduste läbi muutub linnaruum kvaliteetsemaks ja see võib tingida kinnisvarahindade muutuse (kvaliteedi indikaator);
- piirkonnale juurdepääsu ja selles igapäevaste tegevuste muutus.

Üks viimase aja trende, mis kaasneb linnastumisega, on elamurajoonide tarastamine. See avaldub selles, et elamupiirkonnad piiratakse füüsiliste tõketega suurendamaks turvalisust ja privaatset elukeskkonda. Sageli on erasektori poolt arendatud elamupiirkondades ka mittefüüsilised ja psühholoogilised barjäärid, mis muudavad need sisuliselt suletuteks. Seeläbi võib avalik funktsioon täiesti puududa. (Sairinen & Kumpulainen 2005)

Autovaba linnaruumi ja elamupiirkondade ideed hakkasid levima teaduskirjanduses valdavalt 20. sajandi lõpul. Üks esimesi lähenemisi autovabale linnaruumile pärineb aastast 1989, mil Peter Calthorpe töötas välja aastal nn jalakäijate tasku kontseptsiooni, mis on kuni 45 hektarit suur, jalakäijatesõbralik ja transiitliiklusega ühendatud multifunktsionaalne linnaruumi osa, mille keskmeks on rekreatsiooniala pargi näol (Calthorpe, Kelbaugh 1989). Jalakäijate tasku (joonis 1) on kooslus tihedatest elamualadest ja rohevööndist. Tulbi-Veeriku elamukvartalil on palju ühist Calthorpe jalakäijate tasku ja Ebenezer Howardi aedlinna ideedega.



Joonis 1. Jalakäijate tasku kontseptsioon

Calthorpe arvestas jalakäijate liikumise geograafilise ulatusega ja kujundas loodussõbraliku mugavalt kasutatava elamu- ja teenindushoonete kompleksi. Piirkonna suurus oli määratud hinnangul, et keskmine jalakäija on nõus kõndima kuni 400 m ehk 5 minutit.

Tänaseks hetkeks on enamikes Euroopa kesklinnades autovabad piirkonnad ja on katsetatud ka täiesti autovabu elamualasid. Kuulsaim neist on Saksamaal Freiburgi linnas Vaubani piirkond, mis ei ole küll täiesti autovaba, sest mõned põhitänavad on autoliiklusele avatud, kuid autovaba

linnaruumi on reguleeritud parkimiskohtade kaotamisega. Samuti leiab kümmekond näidet autovabadest elamualadest Suurbritanniast, Hollandist (näiteks Amsterdamis Westerpark, GWL Terrain projekt) ja mõned ka USA-s (Venice Los Angeleses). Olemuselt ei ole autovaba linnaruum täiesti uus idee. Maailma suurim autovaba piirkond on Veneetsia linn Itaalias. (Melia 2010)

Et hinnata avaliku ruumi ja puhkealade kvaliteeti, tuleb uurida inimeste tegevust linnaruumis. Põhiliselt tuleks keskenduda kahele nähtusele: esiteks vajalikud tegevused, mida inimesed teevad igapäevaselt – mida nad teeksid ka olenemata ümbritseva keskkonna kvaliteedist – ja teiseks toimingud, mida tehakse omal valikul vabast ajast. Viimase alla kuuluvad näiteks pinkidel istumine ja teised vaba aja veetmise tegevused. Inimesed tegelevad sellega siis, kui koht on meeldiv ja keskkond selleks sobiv. (Gemzøe 2001)

Avaliku linnaruumi muutmise protsess on pikaajaline ja toimub erinevate projektide kaupa. Vajalik on muutuste tagajärgede jälgimine. Kui ühed muudatused on edukad ja vastavad püstitatud eesmärkidele, saab neid rakendada ka edaspidi. Seeläbi on tähtsad nõ lipulaevaprojektid uudse planeerimise katsetamise mõistes linnamaastikul, milleks Eesti kontekstis võib lugeda Tulbi-Veeriku roheline õuealaga kvartali Tartus.

Kvaliteetse linnaruumi loomine on avaliku linnaruumi tootmine, kus inimene saab veeta vaba aega ja puhata. Et arendada inimsõbralikku linnaruumi, mis inimeste poolt omaks võetakse, on tähtis asetada rõhku tänavate esteetilisele väljanägemisele ja disainile, sest sellel on suur roll inimeste tarbimiseelistuste muutumises. Hästi läbiplaneeritud linnaruum võetakse paremini omaks, isegi kui see tähendab auto kasutamise vähendamist. (Pastak jt 2012)

3. Linnaplaneerimine Tartus

Tartu linna arengut juhivad strateegia „Tartu 2030“ ja käesolev arengukava aastateks 2013-2020. Ruumilise arengu põhisuunad on pandud paika üldplaneeringuga.

Strateegia „Tartu 2030“ on kinnitatud 16.09.2010. „Tartu 2030“ on linnajuhtimise strateegiline dokument, mille alusel koostatakse linna arengukavad, valdkondlikud arengukavad ning planeeringud. Dokumendis on esitatud pikaajalised strateegilised suunised linna looduskeskkonna, majanduse, sotsiaal- ja kultuurivaldkonna, linnaruumi arenduse kohta ning neid tuleb linnaelarve koostamisel ja projektide kaudu lisavahendite hankimisel silmas pidada. Visiooni Tartu 2030 kohaselt on Tartu tegusate, loovate ja õnnelike inimeste linn. Tartu on Eesti vaimupealinn ja traditsioonidega ülikoolilinn. Tartu on unikaalse kultuuripärandiga ja modernse elukeskkonnaga, turvaline, säästvalt arenev ja aktiivset koostööd tegev euroopalik linn. Strateegias on võetud on suund kompaktselt ja kaasaegsele linnaruumile. Linnaruumi kompaktsus on saavutatav läbi selle tihendamise. Strateegiaga on paika pandud, et elamumaa tihendamine korter- ja väikeelamutega peab järgima piirkonna varasemat hoonestuslaadi ja -mahtusid. (Tartu arengustrateegia „Tartu 2030“)

Tartu arengukava aastateks 2013-2020 kinnitati 16.02.2012. Tartu linna arengukava on pikemaajalisest arengustrateegiast lähtuv dokument, mis sisaldab linna majandusliku ja sotsiaalse olukorra ning keskkonnaseisundi analüüsil põhinevaid meetmeid ja tegevusi lühemaks perioodiks. (Tartu arengukava 2013-2020)

Tartu linna ruumilist arengut suunavaks dokumendiks on üldplaneering, mis peab tuginema linna arengukavas ja -strateegias paika pandud eesmärkidele ja suundadele. Tartu linna üldplaneering on kehtestatud 2005. aasta sügisel ning üldplaneeringu ülevaatamine toimus 2010. aasta esimesel poolel. Üldplaneeringus kavandatu viiakse ellu arengustrateegiast „Tartu 2030“ lähtuvalt ja linna arengukavadest tulenevate ülesannete täitmise kaudu. Üldplaneering on aluseks linnaosade üldplaneeringute, üldplaneeringut täpsustavate teemaplaneeringute ja detailplaneeringute koostamisele ning seadusest tulenevatel juhtudel projekteerimistingimuste määramisele. Tartu üldplaneeringus on kajastatud senise tootmiskasvatuse kasutusotstarve muutmise korruselamumaa kasutusotstarbega maaks kruntidel Veeriku 12b, Tulbi 2a ja lisaks on eelnevalt pandud paika, et Tulbi-Veeriku elamukvartal kuulub korterelamute maa alla, kusjuures korterelamute maksimaalne korruselisus on 5 korrust maapinnal. (Tartu üldplaneering)

Tulbi-Veeriku ala planeerimise üldsätted paneb konkreetsemalt paika Veeriku 12B ja Tulbi 2A kruntide ning lähiala detailplaneering, mis on koostatud aastal 2005 AS K&H poolt. (Veeriku 12B ja Tulbi 2A kruntide ning lähiala detailplaneering)

4. Uurimismeetodid

Antud piirkonnas füüsiliste, sotsiaalsete ja demograafiliste muutuste uurimiseks kombineeriti kaks uurimismeetodit: poolstruktureeritud intervjuu ja osalusvaatlus. Vaatlus ja 7 intervjuud viidi läbi pühapäeval, 14. aprillil 2013 ja esmaspäeval, 15. aprillil 2013. Täiendav vaatlus viidi läbi kevadisemate ilmadega (õuealal tegevust soovivate õhutemperatuuride tulekul) pühapäeval, 21. aprillil 2013. Intervjuud viidi läbi konfidentsiaalselt ja seeläbi on nende tulemused kajastatud antud uurimistöös intervjuueeritavaid personifitseerimata.

Intervjuu käigus arutleti järgmiste avatud küsimuste/teemade üle:

- Mis on esimene asi, mis seoses Tulbi-Veeriku elamukvartaliga meelde tuleb?
- Milline oli piirkond enne arendust ehk enne aastat 2005?
- Millega olete rahul ja millega mitte antud elamupiirkonnas?
- Kuidas kirjeldate selles piirkonnas elavaid inimesi?
- Millised on elanike omavahelised suhted?
- Millised on toimunud muutused Tulbi-Veeriku elamupiirkonnas (füüsilised, sotsiaalsed, majanduslikud, demograafilised)?

- Mis on Tulbi-Veeriku elamukvartali omapära?
- Kas piirkond on avatud või suletud? Mis selle põhjustab?
- Milliseks võiks antud piirkond muutuda (tulevikus)?

5. Tulbi-Veeriku elamukvartal

Tulbi-Veeriku kvartal, nagu seda meedias ja avalikus käsitluses on hakatud aega mööda nimetatama, asub Tulbi, Veeriku ja Sangla tänavate vahelisel alal. Endisesse osaliselt amortiseerunud ETKVL-i autobaasi ehitati aastatel 2006 – 2007 AS Linnaehituse poolt 9 korterelamut. Kortereid on kokku 178 ja kvartali netopindala on 18 090 m² (Tartu nüüdisarhitektuur, Tartu linna kodulehekülj).

Kvartal on planeeritud olema osaliselt autovaba ehk parkimine on jäetud majadevahelisest ruumist väljaspoole (joonis 2).



Joonis 2. Vaade parklast kvartali äärealalt rohelse siseõue poole.

Niiviisi on kasutades tehiskünkaid ja kergliiklusteid loodud avalikus kasutuses olev hooviala, kus on suur lastemänguväljak ja roheline rekreatsiooniala kõnniteede ning istepinkidega (joonis 3).



Joonis 3. Visuaalselt loodussõbralik avalik ruum majade keskel.

Hea asukohta, kvaliteetsemate ehitusmaterjalide nagu näiteks betoonist kandekonstruktsioonide ja hea arhitektuurilise lahenduse poolest valmimisajal silma paistnud elamukvartali korterite müük leidis aset kinnisvarabuumi tipp hetkel. Praktiliselt kõik korterid leidsid omaniku majade planeerimisjärgus ja korterid müüdi keskmisest kõrgema turuhinnaga.

Uusasumites ja –arendustes on tavapärase mõnevõrra suurem sotsiaal-majanduslik segregatsioon. Tulbi-Veeriku elamukvartalis on hinnanguliselt suurem keskklassi koondumus: väga vaeseid ja rikkaid elanikke on vähem. Sellise keskklassi suurema koondumise on põhjustanud hinnanguliselt ühelt poolt selle aja korterelamuarendustele iseloomulik (väikeste korterite järele nõudluse poolt põhjustatud) väiksemate elamispindade ehitamine, samas müüdi korterid keskmisest turuhinnast kõrgemalt eelnimetatud kvaliteedinäitajate tõttu. Tulbi-Veeriku korterelamute keskmine korteri netopindala on 67 m² (OÜ Albatrek kinnisvara koduleheküljel).

Tulbi-Veeriku elamukvartali näol on tegemist hea näitega, kuidas kaasajastada linnaruumi. Linna kasvades jäävad vanad tööstusalad linna sisse ja saavad aja jooksul ümbritsetud sageli elamutega. Sellised vanad tööstusalad elamupiirkonnas on sageli edukate kinnisvaraarenduste heaks näiteks, sest piirkonnas on juba välja kujunenud elamufunktsiooniks vajalik taristu: olemas on kauplused jm teenindusasutused, transpordiühendus, vaba aja veetmise võimalused. Samuti on teoreetiliselt sellistel kinnisvaraarendustel nagu Tulbi-Veeriku ümberkaudsetele elamutele positiivne mõju: piirkonna esteetiline välimus, piirkonna maine paranevad ja ebaturvaline amortiseerunud garaažidega tööstusala kujundatakse ümber turvaliseks elamualaks (joonis 4).



Joonis 4. Räämas tööstusbarakid asendusid kvaliteetse ja turvalise elukeskonnaga.

Intervjuudest selgus, et elanike omavaheline suhtlus on suhteliselt vähene. Osalt tuleneb see sellest, et korterid on liigendatud selliselt, et naabreid on juba puhtfüüsiliselt vähem kuulda ja näha. Uue elamukvartali puhul on igapäevaprobleeme vähem, mis võiks põhjustada elanike omavahelise läbikäimise piirkonna murede lahendamisel ja olmetingimuste parandamisel sarnaselt korteriühistute tegevusele vanemates majades. Samas tuleb tunnistada, et korteriühistud on olemas ja need tegelevad igapäevaste olmeprobleemide, näiteks trepikodade ning haljasalade korrashoidmise korraldamisega, kuid ei ole aktiivsed kooskäimiskohad. Tulbi-Veeriku elamute katustele on planeeritud poolavalik ruum katuseterrasside näol, mida võiks kasutada ühe maja elanikud koos. Intervjuudest selgus, et katuseterrasse praktiliselt ei kasutata. Elanike omavaheline läbikäimine on vähene. Sageli ei teata oma naabermajade elanike isegi nägupidi ja ühe maja elanike vaheline suhtlus jääb tervitamise tasandile. Piirkonnas elab palju väikeste lastega perekondi. Avalikku õueala kannab endas pigem laste mänguala rolli.

Elanikud ei kasuta hooviala ja sealseks ajaviitmiseks puuduvad ka võimalused. Võib oletada, et piirkond on ka elanike vanuse poolest homogeensem, mistõttu puuduvad näiteks Nõukogude ajal ehitatud korterelamutele iseloomulikud vanemad inimesed istumas pinkidel ja seltsielu õuedes.

Vaatluse käigus kogutud andmetele tuginedes võib väita, et korterelamute vahele jäävad rohelist õueala kasutati aprilli esimeste soojade ilmadega tunduvalt vähem kui ümberkaudsed eramajade ja isegi vanemate kortermajade hoove. Seeläbi on puhkeala siseõue näol olemas, kuid seda ei kasutata. Lisaks puuduvad ka vaba aja veetmiseks erinevad lahendused. Üksikud pargipingid ei jõua kanda seda rolli.

Ümberkaudsete vanemate korterelamute ja eramajade elanikud tõid intervjuude käigus välja, et Tulbi-Veeriku siseõues oleks hea ka enda lastega käia mängimas, kuid lastemänguväljaku kui piiratud eramaa tõttu neil sinna asja ei ole. Viimase kõrval olev silt keelab ümbruskonna lastel sellel mängida. Samuti kurdetakse, et paljud uute kortermajade elanikud pargivad ümberkaudsetele teedele. Iga korterile kuulub üks parkimiskoht krundil asuvas parklas. Sellise olukorra on ilmselt põhjustanud perre teise auto soetamine või külaliste parkimine. Seeläbi ei ole Tulbi-Veeriku võrreldav eespool teoorias vaadeldud roheline ja loodussõbraliku alaga, sest sisehoov, lähedus linnale, hea ühistranspordiühendus ei ole mõjunud auto kasutamist vähendavana nagu Euroopa linnade praktikast võib häid näiteid tuua. Pigem on leitud parkimiskoht väljaspool ala ja jõukam keskklass leiab nii omandatavale teise autole parkimiskoha.

6. Arendusprojekt ja selle mõjud

Tulbi-Veeriku kvartal hõlmab ca 2,3 hektari suurust ala (joonis 5). Nõukogude perioodil ehitati piirkonda ETKVL-i autobaas ja remonditöökoda koos tanklaga (joonis 5 - A), nende kõrvale autobaasi töötajatele elamud (joonis 5 - C) ja lasteaed. Nõukogudeaegse tööstuse hääbumise pärandina amortiseerus kvartal ja erinevaid hooneid renditi välja autoremonditöökodadele jt ettevõtetele. Piirkond oli poolenisti lagunenu ja väga täbaras seisus, samas sobis see tollaegsetele alustavatele ettevõtetele madalate rendihindade tõttu.



Joonis 5. Endine ETKVL-i autobaaas 2003. a kevadel (Tartu linna kodulehekülg).

Aastal 2004 korraldati arendaja AS Linnaehituse poolt planeeringuvõistlus, mille võitsid arhitektid Indrek Allmann ja Katrin Koit Arhitektuuribüroost Pluss. Haljastus ja asendiplaaniliste detailide autor oli Kerli Sirk Aktsiaseltsist K&H. Aastatel 2005 – 2006 valmisid projekt ja detailplaneering ning ehitustööd vältasid aastatel 2006 – 2007.

Amortiseerunud hooned lammutati ja alles jäi juba osaliselt renoveerituna endine kontorihoone Tulbi 2c (joonis 5 - D), kus asusid juba enne arendusprojekti lastehoid, Tulbi kohvik ja erinevad rendipinnad. Antud hoone jäeti alles tõenäoliselt selle pärast, et see ei kuulunud arendajale ning seda on edasi renoveeritud hoone omanike poolt. Hiljem, aastal 2008 ehitati hoonele lisaks kahe trepikojaga majatiib, mistõttu Tulbi 2c uus juurdeehitus on ümbritsevatest arendusprojekti raames ehitatud hoonetest nii sise- kui ka väliskujunduse poolest erinev. Otseselt arendusalal jäi arendusprojekti käigus alles vaid vana veetorn (joonis 5 - B).

Tulbi-Veeriku kvartal on tõenäoliselt esimene Tartus ja Eestis, mis on terviklikult planeeritud ja välja ehitatud aedadega eraldamata elamuala (joonis 6).



Joonis 6. Tulbi-Veeriku elamukvartali detailplaneering (Arhitektuuribüroo Pluss kodulehekülg).

Planeeringukonkursi võidu töid põhiväärtustena kujundatud privaatsus, ökonoomsus, mugavus, turvaline tzoneering, keskkonnatundlikkus ja kvaliteetne haljastus. Omapärasena hinnati seda, et õueala oli koondatud kõikide majade keskele nii, et kõikide hoovide roheala moodustaks ühtse terviku. Õueala kujundamisel oli mõeldud eelkõige lastega peredele loomaks turvalist mänguala, kus puudub autoliiklus. Tehiskünkaid võib kasutada talvel kelgumäena ja vaba aja veetmiseks on loodud erinevad pingid kõrvuti lastemänguväljakuga. Planeeringu eesmärgiks oli luua avalik, poolavalik ja suletud ruum. Avaliku ruumi moodustab siseõu, poolavaliku ruumi katustele rajatud ühiskasutusega terrassid ja suletud ruumi korterite rõdud. (Arhitektuuribüroo Pluss kodulehekülg)

Uudne ja keskkonnasõbralik lähenemine tõi Tulbi-Veeriku elamukvartalile ka Tartu „Aasta parima ehituse 2006“ tiitli (Uustalu 2008).

Lisaks on Tulbi-Veeriku elamukvartal suhteliselt soodsas asukohas mõeldes elamufunktsioonile. See asub vahetult Veeriku kooli, lasteaia, rohe- ja rekreatsioonialade nagu Mathieseni ja Veeriku pargid ning Veeriku kooli staadioni läheduses. Lähedal on toidupoodidest Selver ja Veeriku Konsum. Kvartali tööstus- ja tootmisfunktsioonilt elamualaks ümberkujundamine oli perspektiivikas, sest ala on ümbritsetud ühepereelamute ja kuni viiekorruseliste kortermajadega, omab väga head asukohta ja on lähedal teenindustevõtetele. (Veeriku 12B ja Tulbi 2A kruntide ning lähiala detailplaneering).

Detailplaneering nägi ette elamute vahel paikneva veetorni renoveerimise kas korterelamuks, alajaamaks või spordi- või puhkerajatiseks. Veetornile on lubatud juurde ehitada rõdud ja trepikojad ning ka kõrguses lisakorruse. Torni nähti ala silmapaistva maamärgina, kuid seda ei ole renoveeritud ja seisab hetkel tühjana.

Peale veetorni renoveerimise on kogu arendus, sh ühiskasutatav ala siiski lõpule viidud. Kuna kvartal valmis lõplikult majandusbuumi ajal, ei jäänud arendajal võrreldes hilisemate ehitusprojektidega midagi pooleli. Probleeme oli Tulbi 2C majaga, mis ei kuulu antud arenduse koosseisu. Maja arendaja tõttu viibis haljastuse, parkla, kõnniteede ehitus, mistõttu ei saanud maja kasutusluba, kuigi elanikud elasid juba sees.

Ümberkaudsed elanikud näevad Tulbi-Veeriku elamukvartalit pigem positiivset mõju omavana. Eramajade elanike intervjuerimisest tuli välja, et sellist arendust pigem oodati ja samuti on kulgenud ehitusprotsess ning tulemus ootuspärased.

„Eks see vana autobaasi hoov oligi Veeriku häbiplekk. Nüüd on ilusad majad asemele ehitatud.“
[Eramaja elanik, elab vahetult Tulbi 2D vastas]

Suure tõenäosusega mõjus positiivselt kohalike inimeste hinnangute kujundamisele ka asjaolu, et kogu autobaasi ala ei lammutatud maha. Mainitud teenindusfunktsiooniga hoone jäi alles ja renoveeriti. Seeläbi säilitati ja sai uue kuue nii Tulbi Kohvik kui ka majas tegutsev lastehoid.

Tulbi-Veeriku elamukvartal omab ajakirjanduses küll suhteliselt vähest kajastust, kuid piirkonna ja arendusprojekti kuvand on olnud igati positiivne. Kui enamuses on leitav ajakirjanduslik materjal liigitatav infoteabe valdkonda, siis leidub ka üks ilukirjanduslikumast vaatenurgast kirjutatud artikkel, „Tartu Veeriku atollmajadel on mäginne koduhoov“ (Uustalu 2008). Selles tuuakse välja omapärasena ja iseäralikuna peamiselt rohelse sisehoovi võlud. Mõnevõrra huvitavam on siinkohal kõrvutada arendajate ja ajakirjaniku seisukohad antud korterelamutes elavate inimestega, kes ei too esimesena välja mitte niivõrd rohelist elukeskkonda ja sisehoovi, vaid head elamistingimused tervikuna. Viimaste all on rohkem mõeldud uut ja kaasaegset elamis- ja olmekeskonda ning visuaalselt head arhitektuurilahendust.

7. Arutelu

Arutelu proovib kokku võtta autori hinnangu struktureeritud moel. Esmalt tuuakse välja **peamised järeldused** ja seejärel **soovitused** edaspidiseks piirkonna arendamiseks.

1. Tulbi-Veeriku arendusprojekt on üks silmapaistvamaid Tartus.

Antud piirkond on elukeskkonnana ihaldusväärne. See tuleneb eeskätt heast arhitektuurilisest lahendusest ja haljastusest. Ehitatud majades on head elamistingimused: korterid on kvaliteetselt ehitatud, naabritega kontakte on osava planeeringu välditud, olmetingimused on head.

2. Tulbi-Veeriku arendusprojekt on tellija ühepoolne monoloog tulevase elanikuga.

Võib öelda, et antud elamupiirkond on just kui toode, mis on valminud tarbijaskonnaga läbirääkimata. Ilmselt on analüüsitud turusegmente ja saavutatud kvaliteetne elamuala. Samas ei ole arendusprotsessi kaasatud kohalikke ja tulevase elanikke. Arhitekt on öelnud välja, et idee on saadud Lääne-Euroopa kaasaegsest roheliselt planeerimisest. Samas on see katsetus Eesti kontekstis ilma tulevase elaniku eelistusi arvestamata, mille tulemuseks on kasutamata avalik ja poolavalik ruum. Kinnisvarabuumi tingimustes kvartali veel paremaks lahendamiseks ilmselt vajadust ei olnud, sest korterid müüdi maha enne valmimist.

3. Avalik ruum ei täida planeeritud eesmärki.

Kui kriitiliselt läheneda, võib öelda, et planeeritud avalik puhkeala on realiseerunud ühe suure liivakastina. Sisehoovil on vaid visuaalne efekt. See on just kui puhverala, eraldaja, mitte avalik ruum, mis peaks toimima inimeste kokkusaamise kohana. Kui mõelda lastega peredele, siis on see ideaalne mänguväljak, kuid puhkealana pole siiani kasutust leidnud. Seeläbi ei ole Tulbi-Veeriku taotlus pakkuda keskkonnasõbralikumat ja jätkusuutlikumat elukeskkonda, vaid kasumi juhitud äriprojekt.

Seonduvalt mainitud järeldustest on välja toodud kaks peamist soovitust, mille poole piirkond edasi arenema peaks.

1. Avaliku ruumi ja eelkõige õueala tuleks paremini integreerida vaba aja veetmise eesmärkidel.

Võib öelda, et on füüsiliselt on õueala olemas, aga inimeste poolt kasutamata. Sellel eesmärgil piirkonna arendamiseks võiksid näiteks korteriühistud viia läbi ühise arutelu, kus pannakse paika elamupiirkonna tulevikunägemus ja vajalikud konkreetset sammud. Autor soovib õuealale rajada juurde istumiskohti ja varjualusega grillimiskohad, jalgrattaparklad, mudilastele liikluslinnak vms. On häid näiteid, kus Karlova piirkonna inimesed on ehitanud kortermaja hoovi katusega vaba aja veetmise ja grillimise varjualuse. Seda kasutatakse suhteliselt intensiivselt.

2. Suurendada elanike omavahelist läbikäimist, piirkonna identiteeti ja sotsiaalseid võrgustikke.

Kui hetkel on ära tehtud arendustöö piirkonna füüsilise muutmise näol, siis vajaliku, nõ pehme arendamise vajalikkus on suur. Arendajal puudus selleks omal ajal initsiatiiv. Võib tuua näiteid, kus tugev ühtekuuluvustunne ja imidž suurendavad piirkonnas turvalisust, elukvaliteeti ja väärtuseid, mis kujundavad läbi omanäolisuse ka piirkonda edaspidi – tagavad jätkusuutlikkuse tugevate sotsiaalsete võrgustike abil.

8. Kokkuvõte

Antud uurimustöö peamiseks eesmärgiks on kõrvutada loojate illusiooni realiseerunud tegelikkusega. Selleks on selgitatud kaasaegse linnaplaneerimise seisukohti, toodud näiteid planeerimisprotsessist Tartus, iseloomustatud piirkonna arendajate seisukohti ja viimaks küsitlenud piirkonnas elavaid ning ümberkaudsete vanemate majade elanikke.

Peamise järeldusena võib tuua välja, et kuigi tegemist on ühe omanäolisema rohelise ja kaasaegse parkimislahendusega arendusprojektiga – pioneeriga selliste seas – Tartus, ei ole avaliku ruumi kasutamine tegelikkuses realiseerunud oodatud moel. Samuti puudub piirkonnal identiteet ja ühtekuuluvustunne. Inimesed praktiliselt ei tunne üksteist ja suhtlus toimub eraklik-ontliku tervitamise vormis. Võrrelduna Karlova või Supilinna kogukonnaga, oleks Tulbi-Veeriku kvartalil selles vallas palju areneda. Samas peab tunnistama, et sellised muutused võtavad kaua aega. Antud piirkond on hetkel vaid 6 aastat vana, seega on võimalik, et sellisteks järeldusteks on veel vara ning tuleb anda aega sotsiaalsete võrgustike ja piirkonna mina-tunde väljakujunemiseks.

Kasutatud kirjandus

Allmendinger, P. (2002). Planning Theory. London: Palgrave.

Arhitektuuribüroo Pluss kodulehekül. Viimati vaadatud 14.04.2013.

http://www.pluss.ee/projektid/urbanistika/tulbi_veeriku#

Calthorpe, P., Kelbaugh, D. (1989) The Pedestrian Pocket Book. Princeton Architectural Press.

Gemzøe, J. (2001) Copenhagen on foot: thirty years of planning and development. World Transport Policy & Practice, 7 (4), lk 19 – 27.

Jauhiainen, J. S. (2005) Linnageograafia. Eesti Kunstiakadeemia. Tallinn.

Juhendmaterjal kaasamise kavandamiseks ning kaasamistegevuste läbiviimiseks. Supilinna Seltsi, Tartu Linnavalitsuse ja Eesti Planeerijate Ühingu ühisprojekt "Osalusplaneerimine Supilinna teemaplaneeringu koostamisel". Tartu 2011 – 2012.

Marcuse, P., van Kempen, R. (2000) Globalizing Cities: A New Spatial Order? (Introduction: Studies in Urban and Social Change). Blackwell, lk 1 – 22

Melia, S. (2010) Potential for Carfree Development in the UK. University of West of England, Bristol. Doktoritöö

Pastak, I., Rõivas, T., Antov, D. (2012) Tartu kesklinna parkimiskohtade pakkumise ja nõudluse analüüs. Tartu Ülikool, Geograafia osakond. Bakalaureusetöö.

OÜ Albatrek kinnisvara kodulehekül. Viimati vaadatud 21.04.2013

<http://kv.albatrek.ee/>

Sairinen, R., Kumpulainen, S. (2005) Assessing social impacts in urban waterfront regeneration. Environmental Impact Assessment Review 26 (2006), lk 120 – 135

Tallon, A.R., Bromley, R.D.F. (2004) Exploring the attractions of city centre living: evidence and policy implications in British cities. Geoforum 35, lk 771 – 787

Tartu arengustrateegia „Tartu 2030“. Viimati vaadatud 22.04.2013.

http://ettevotlus.tartu.ee/webfm_send/153

Tartu arengukava aastateks 2013-2020. Viimati vaadatud 22.04.1013.

<https://www.tartu.ee/data/Tartu%20linna%20arengukava%20aastateks%202013-2020.pdf>

Tartu nüüdisarhitektuuri kaart, Tartu linna kodulehekülj. Viimati vaadatud 14.04.2013.

<http://www.tartu.ee/nyydisarhitektuur>

Tartu üldplaneering. Viimati vaadatud 22.04.2013.

<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/%C3%9CP-0065>

Uustalu, A. Tartu Veeriku atollmajadel on mäginne koduhoov. Eesti Päevaleht. 26. jaanuar 2008

Veeriku 12B ja Tulbi 2A kruntide ning lähiala detailplaneering. Esimene köide – planeering.

Viimati vaadatud 12.04.2013

<http://info.raad.tartu.ee/planlisad.nsf/ba4b2104fd73685fc2256ced00345489/85aefc849455a503c2256fe0004b49b1?OpenDocument>