



Saue linna keskusalal: kohtumised huvigruppidega Kohtumine maaomanikega 18.09.2013

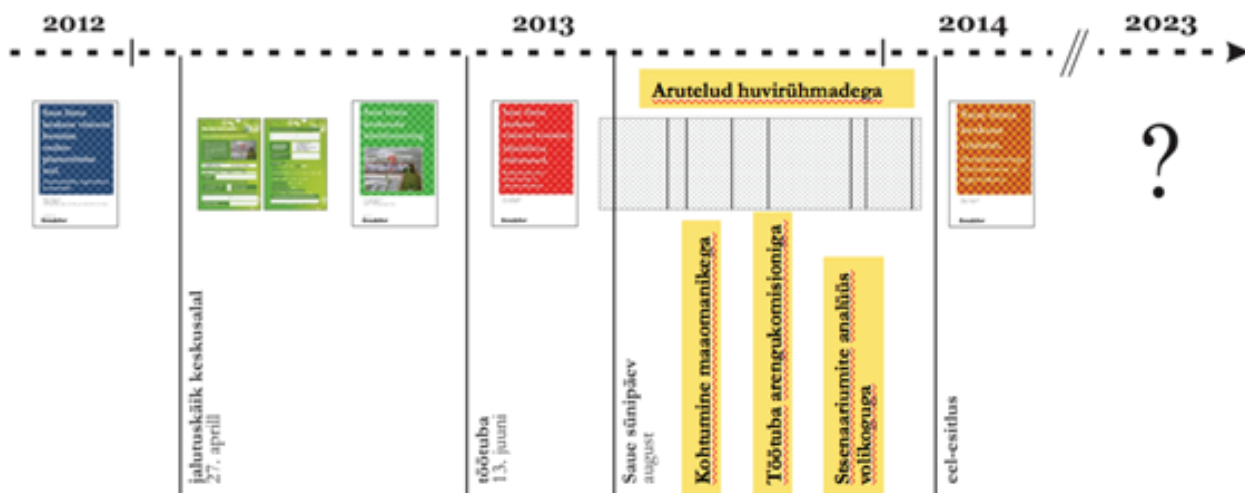
Osalejad: Avo Allikvee, Jaanus Eamets, Kristi Grišakov, Enno Kaljuste, Kadri Koppel, Ulla Männi, Henn Põlluaas, Peeter Tihhomirov, Jüri Tümanok, Simmo Ummik, Mihkel Uus, Vaiko Valk, Regina Viljasaar

Kohtumine koosnes sissejuhatavatest sõnadest aselinnapea Jüri Tümanoki ning Kadri Koppeli poolt, SWOT harjutusest, Ulla Männi tulevikuvõimalusi visualiseerivast ettekandest ning kaardiülesandest.

Sissejuhatuseks

2012. aasta sügisel alustas Saue Linnavalitsus koostöös MTÜ Linnalaboriga osalusplaneerimise protsessi Saue linnakeskusele visiooni loomiseks. 2013 aasta esimeses pooles tegelesime kohalikele elanikele keskuse arendamise mõtte tutvustamise ja ideede kogumisega: 11. aprillil toimus jalutuskäik keskuslal, paralleelselt viidi läbi keskusala arendamist puudutav küsitlus ning 13. juunil toimus Saue Gümnaasiumi saalis keskuse visiooni töötuba.

Sellel sügisel jätkub töö huvigruppidega. Esimesena kavandatud kokkusaamistest toimus töögrupp keskusala maaomanikega.



Osalusplaneerimise mõte on jõuda ideeni linnakeskusest, millest võidaksid kõik osapooled: kasvab linna konkurentsivõime ja atraktiivsus (avalik huvi), mitmekesine ja multifunktsionaalne keskusruum toob juurde uusi kvaliteete, mis on kooskõlas kohaliku nõudlusega (elaniku huvi) hästi läbimõeldud, terviklik ja kaasaegne kontseptsioon on atraktiivne arendajale ja tulevasele kliendile (maaomaniku huvi).

Kohtumise eesmärk:

- Soodustada maaomanike vahel keskusala arendamise teemalist diskussiooni.
- Kaardistada seda, mis täna keksuse kruntidel toimub ning kuidas on seal tegutsevad ettevõtted asukohaga seotud
- Selgitada maaomanike valmisolekut keskuse arendamise osas
- Tutvustada maaomanikele linnavalitsuse algatust:
 - möödunud poolaastal kogutud kohalike elanike ideid, ettepanekuid
 - selgitada osalusplaneerimise põhimõtteid.

Esimese mõtteharjutusena paluti maaomanikel analüüsida SWOT-meetodil Saue linna tervikuna ning tuua välja nii kohalikke tugevusi, nõrkusi, ohte kui võimalusi.



TUGEVUSED

- iseseisvalt toimiv linn
- hea ligipääsetavus
- hea asukoht
- hea töötajate kontsentratsioon
- pole ummikuid
- ruumi areneda
- säästlik elu on võimalik (kompaktne)
- tugev kool/suur lasteaed
- tugev väike-, keskmine tootmine

NÕRKUSED

- olematu Saue reklaam
- nõrk linnasisene logistika
- vähe vaba aja veetmise võimalusi
- pole uut elamispinda
- maaressursi killustatus
- puuduvad kaasaegsed kontoripinnad
- puudub pereturismi peatuspaik

VÕIMALUSED

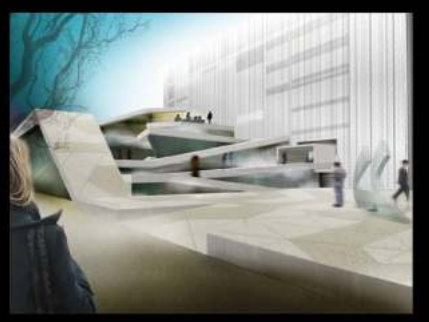
- iseseisvalt toimiv linn
- uude keskusesse kõrgema kvalifikatsiooniga tööjõud
- võimalus luua eristuvat
- (nt mõne tootmise) kompetentsikeskus, teadmuslinnak
- väärtustatud ühisruumi loomine
- üritused

OHUD

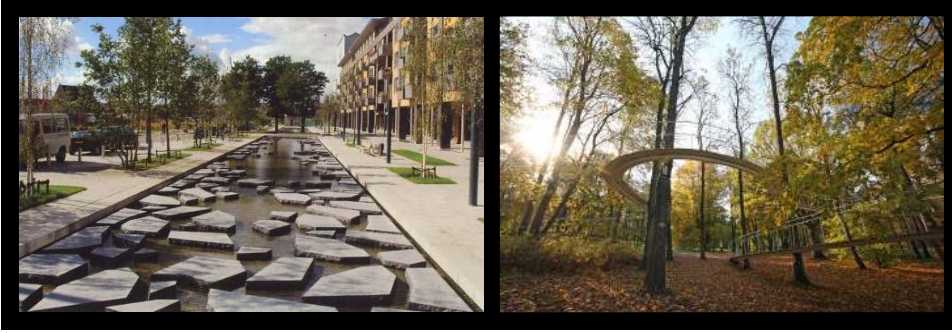
- transport (õnnetused)
- suurtele autodele ei jää juurdepääsu (arenduse käigus)
- töökohad (tahetakse spetsiifilisi oskusi)
- Gümnaasiumi kadumine
- Sauel ei ole seda, mis eristub
- Tallinn areneb kiirelt

Selleks, et mõtteid ka visuaalsetest stamparusaamadest lahti raputada ja järgnevat ülesandeks inspiratsiooni koguda, näidati presentatsiooni linnaelanike soovidest ja erinevatest võimalustest, kuidas neid saaks ellu viia.

Kultuurimaja võib iganevad ja inimvaenuliku kuubi asemel olla kaasaegne mitmfunktsiooniline keskus, milles sise- ja välisruum moodustavad teineteist toetava terviku. Kultuur peaks kultuurimajas olema ka siis, kui sees parajasti üritust ei toimu.



Stationsaarse turu aseainena võiks kaaluda mobiilsemaid lahendusi nagu Tagurpidi Lavka, internetipõhiseid kodumaise toidukauba turgusid või teatud päevadel toimuvat ajutise turu varianti.



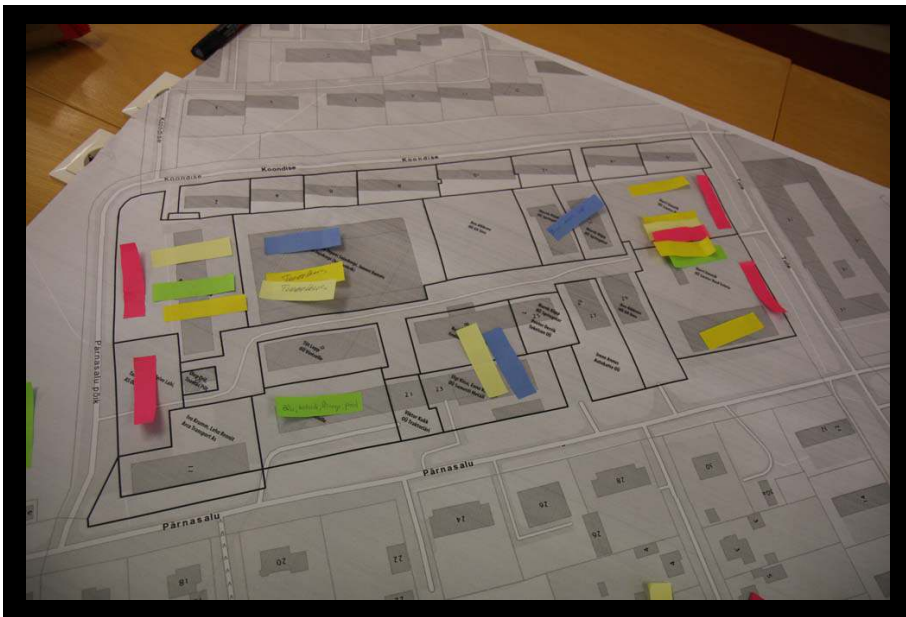
Kaasaegse pargi elemendid võivad olla leidlikud ja omapärased, kujundades nii kogu piirkonna kuvandit.

Linnaväljak ei tähenda tingimata väikese linna mastaapide jaoks hüglaslikku platsi, väljaku funktsiooni saab edukalt täita ka leidlikult lahendatud linnatänav.

Põnevad valguslahendused on meie pimedas kliimas headeks vahenditeks linnaruumi elavdamisel.



Kohtumise teises pooles koguneti ümber keskusala kaardi ning paluti kohale tulnud maaomanikel erinevaid värve kasutades kaardile märkida see, milliseid funktsioone oma krundil tulevikus nähakse.



Värvide tähendused:

- Sinine – tootmine
- Roheline – kaubandus/teenindus
- Helekollane – kontoripind
- Tumekollane – elamine
- Roosa – ühiskondlik ruum/ avalik funktsioon, teenused

Vaadates kaarti, peab kindlasti silmas pidama kaht järgmist aspekti:

1. osalejate hulk: maaomanikest olid kohtumisel esindatud ca pooled
2. osalejate erinevad seisukohad: kohale tulnute hulgas leidub nii neid, kes on valmis tegelema krundil kinnisvaraarendusega kui neid, kes soovivad jätkata tootmistevõimega.

Seega ei anna kaart kaugeltki veel tervikpilti sellest, milliseks keskusala tulevikus võiks kujuneda ega mis täpsemalt ühel või teisel krundil viie, kümne või 15 aasta perspektiivis saama hakkab. Küll aga on juba täna näha valmisolekut arendustegevuseks keskusala kahes otsas aadressidel Tule tn 8 ja 10 ning Pärnasalu põik 1.

Samuti on arvata, et lähema 10 aasta perspektiivis jätkub tänane tootmistevõime mitmel keskusala krundil (Pärnasalu põik 2, 4, 5 ja Pärnasalu tn 25).



Väljavõtteid aruteluteemadest

- **Kas ärilisel tootlikku arendust ja elanike soovitud keskusala funktsioone on võimalik omavahel ühendada?**

Funktsioonide segamine on oluline, et tulevane keskusala ei oleks ainult järjekordne kesk-magala või suletud kontooriala, mis õhtuti inimitühjaks muutub.

On selge, et keskus ei saa tähendada vaid väljakut, istepinke, turgu ja kultuurimaja vaid see tuleb täita nii müüdavate kui välja renditavate pindadega. Ometi ei ole need kaks lähenemist teineteist välistavad. Lahendust tuleb otsida nende kahe sünteesist: luua kaasaegne tihendatud keskusala, kus on pööratud oluliselt tähelepanu kesktänavale ja väliruumi korraldusele.

- **Kas eeskujuga võiks olla Rotermanni kvartal?**

JAH. Kuivõrd tegemist on kaasaegse arhitektuurilisel omanäolise kvartaliga kus leidub nii elamis-, äri-, kui kaubanduspindu, väikohvikuid, korraldatakse tänavaturge, kontserte ja festivale.

EI. Kuivõrd kvartali käimatõmbamine on toimunud väga vaevaliselt. Tallinlaste jaoks tekkis kvartal kohta, mida ei oldud harjunud kasutama ja milles tegutsevad kaubanduspinnad näisid olevat suunatud vaid jõukamale elanikkonnale – seega välistades enamiku võimalikest kasutajatest.

Samuti on tegemist n-õ suletud kvartaliga, läbi mille ei kulge liikumise tuiksoont.

Sauel saab Rotermanni kvartalilt õppida seda, mis on hästi õnnestunud ja arendada nüanse, mis Rotermanni kvartali arenduse puhul jäid algselt tähelepanuta.

- **Millised erinevad eelised on suuremate ja väiksemate kruntide omanikel?**

Suure ja väikese Peetri loogika: Eelis oma krundil tegeleda kinnisvara arendusega on suuremate maatükkide omanikel. Väiksemate kruntide eelis seisneb seevastu suuremas paindlikkuses ja vabaduses edasisi arenguid mõjutavate otsuste tegemisel.

- Igal ärimudelil peaks olema oma **väljumisstrateegia** – ehk mida teha siis kui ei soovita enam senise äritegevusega jätkata? Mis on täna ühe keskusala krundi väärtus praeguse kasutusmõtte juures? Milline on krundi väärtus tuleviku perspektiivis (nt keskuse arendamise kontekstis)?

- **Kuidas on omavahel seotud avatud koostöö ja kruntide väärtus?**

Läbimäeldud ja tasakaalustatud keskusala arengu puhul võivad kõik omanikud kuivõrd protsessi käigus kasvab kruntide väärtus. Seda isegi juhul kui arendused toimuvad erinevates etappides, sest ühe suurema maatüki arendus tõstab ka teiste kõrvalasuvate maatükkide hinda. Selleks, et teenida oma omandist maksimumi, tuleb planeerimisprotsessides osaleda, naabritega arvestada ja olla avatud koostööks nii linnavalitsuse kui linna elanikega.

- **Kuidas säilitada tootmine ja keskuse edasine areng?**

Keskusalal leidub nii ettevõtteid, mis ei ole otseselt oma asukohaga seotud ning mille ümberasumine mõistlikel tingimustel on lihtsamalt korraldatav. Leidub aga ka ettevõtteid, kus tootmise ümberkolimine on keerukas ja kulukas ning seetõttu hetkel mitte soovitud tegevus.

Kindlasti saab keskuse arendamine olema järk-järguline protsess. Seega üks oluline teema on kindlasti keskusala pikemaajalises perspektiivis kavandava tootmise sobitamine uude arengule suunatud ruumi.

Teine küsimus on, milline tootmine võiks kuuluda keskuse juurde kaubanduse, kontoripindade, korterite ja avaliku ruumi kõrval? Erinevate tegevuste kohalolu muudab ala kindlasti elujõulisemaks.

- **Kas Sauel üleüldse kunagi keskus saab olema?**

Lisaks praktilistele küsimustele nagu: milline peaks kvartal olema? kuidas teha edukalt koostööd? kuidas jõuda ladusa detailplaneeringu kooskõlastamiseni? kust leida investorid keskuse arendamiseks? leidis arutelu ka skeptitsismi idee teostumise võimalikkuse suhtes. *“Tore on ju mõelda, et Sauel võiks olla atraktiivne keskus, ent seda ei juhtu nii kui nii. Pole juhtunud viimase 20 aasta jooksul, ega juhtu ka tulevikus”.*

- **Mida teha, et uus keskus ajale jalgu ei jääks?**

Arvestades, et keskuse arendamine on pikk protsess (10-15 aasta perspektiiv), tuleb keskuse visiooni mõtestada ka selliselt, et see ajale jalgu ei jääks. Ehk et tänased mõtted oleksid piisavalt innovaatilised, et olla realselt teostatavad 10 aasta pärast ja loodav keskkond niivõrd kvaliteetne, et see oleks väärtuslik ka 50 aasta pärast.