

Eeslinna-Eesti: kus on kasvu piirid?



Antti Roose,

Tartu Regiooni Energiaagentuur

Tartu planeerimiskonverents, 1.november 2018



ameerika
unistus



eesti
unistus



ameerika
unistus



eesti
unistus



ameerika
unistus



eesti
unistus



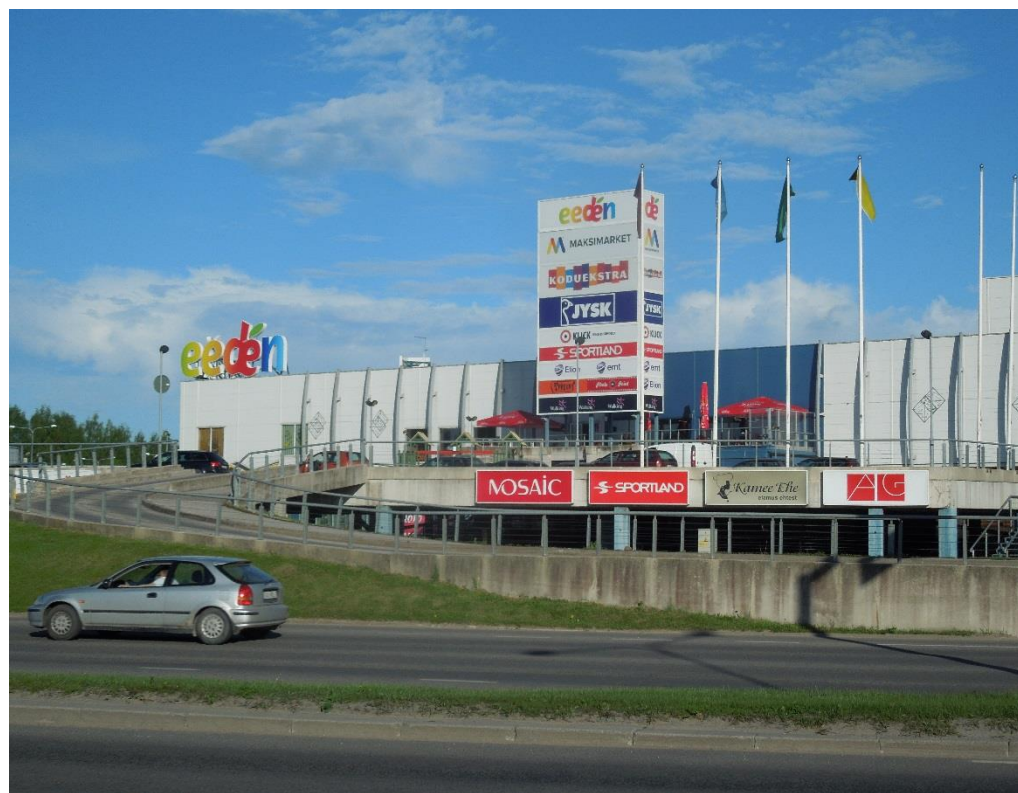
ameerika
unistus



eesti
unistus



ameerika
unistus



eesti
unistus

Linnastumine ja linna(de) kasv *urban growth (management) vs urban planning*

- **Kiire kasv = Hea areng!**

Hea planeering -> kiire otsus!

- **Aeglane kasv = Halb areng?**

Halb planeering -> kiire otsus?

- **0-kasv = Seisak \equiv Taandareng**

Hea planeering ...



Eeslinnakasvu hüpoteesid (1)

Eeslinnakasvul heaolu tõusu, maaressursi ülepakkumise ja liberaalse planeerimispoliitika tõttu vähemalt inimpõlveks/2040 **kasvu piire pole**. Jätkub eeslinnamustri täitmine (*in-fill*) lähivööndis, osalt ka laienevalt, tsoneerivalt ehk monofunktsionaalselt, ja senisest mastaapsemate arendustena.



Eeslinnakasvu hüpoteesid (2)

Negatiivsed välismõjud avalduvad teravamalt suurlinnamõõtkavas, metropoolses mudelis ehk Tallinnas.

Tartus langeb linna tiheduskõver eksponentsiaalselt ehk üsna reeglipäraselt ja linna intensiivsus sõltub kesklinnast, lõunakeskusest ja Maarjamõisast ning liiklutaristust, mitte niivõrd Ülenurmest või Vahist.



Eeslinnakasvu hüpoteesid (3)

Eeslinna haldusjaotust ei ole subsidiaarsust tunnustavates, küpsetes riikides konsolideeritud. (kui siis postkoloniaalsetes)

Sidus linnaareng üle halduspiiride peab toimuma koosotsustamisel ja koostöövormides. *De jure* võimestamiseks tuleb rakendada metropoolset/linnapiirkondlikku vahelhaldustasandit ja otsustuskogu.



ees-

linlased

Kus inimesed tahavad elada?

Kus inimesed jaksavad elada!

- Kes jaksab osta korteri kesklinna? Piirkasulikkus – eeslinnas saab elupinda rohkem. Tulevikutehing, mille alginvesteeringuks on 'mägede' korter.
- Pendeldamise piirkaugus sõltub töö iseloomust ja pere logistikast (mitte bensiinikulust). Kes on pere taksojuht?
- Elulaadi ja valikute küsimus. Kui hipsterist saab pereisa...



Tallinna eeslinnastumine

Viimsi, Rae, Harku, Kiili

Saue v, Saku ja Jõelähtme

17000 (am.12000) uut kodu, kuhu on kolinud ligi
55000 (am.37000) elanikku.

Harjumaalt käib Tallinna tööle 36000++ töötajat (2011),
lasteaeda mudilast, kooli 1100 gümnasisti (2013).

Eeslinna on tekkinuduut töökohta.



Tartu eeslinnastumine

Ülenurme, Tartu v.

Luunja, Haaslava, Tähtvere

4600 (am.3600) uut kodu, kuhu on kolunud 11000 elanikku.

Eeslinnast käib Tartusse tööle 7000 töötajat, lasteaeda 800 mudilast, kooli 1600 (am.800) õpilast.

Eeslinna on tekkinud mitu tuhat uut töökohta.

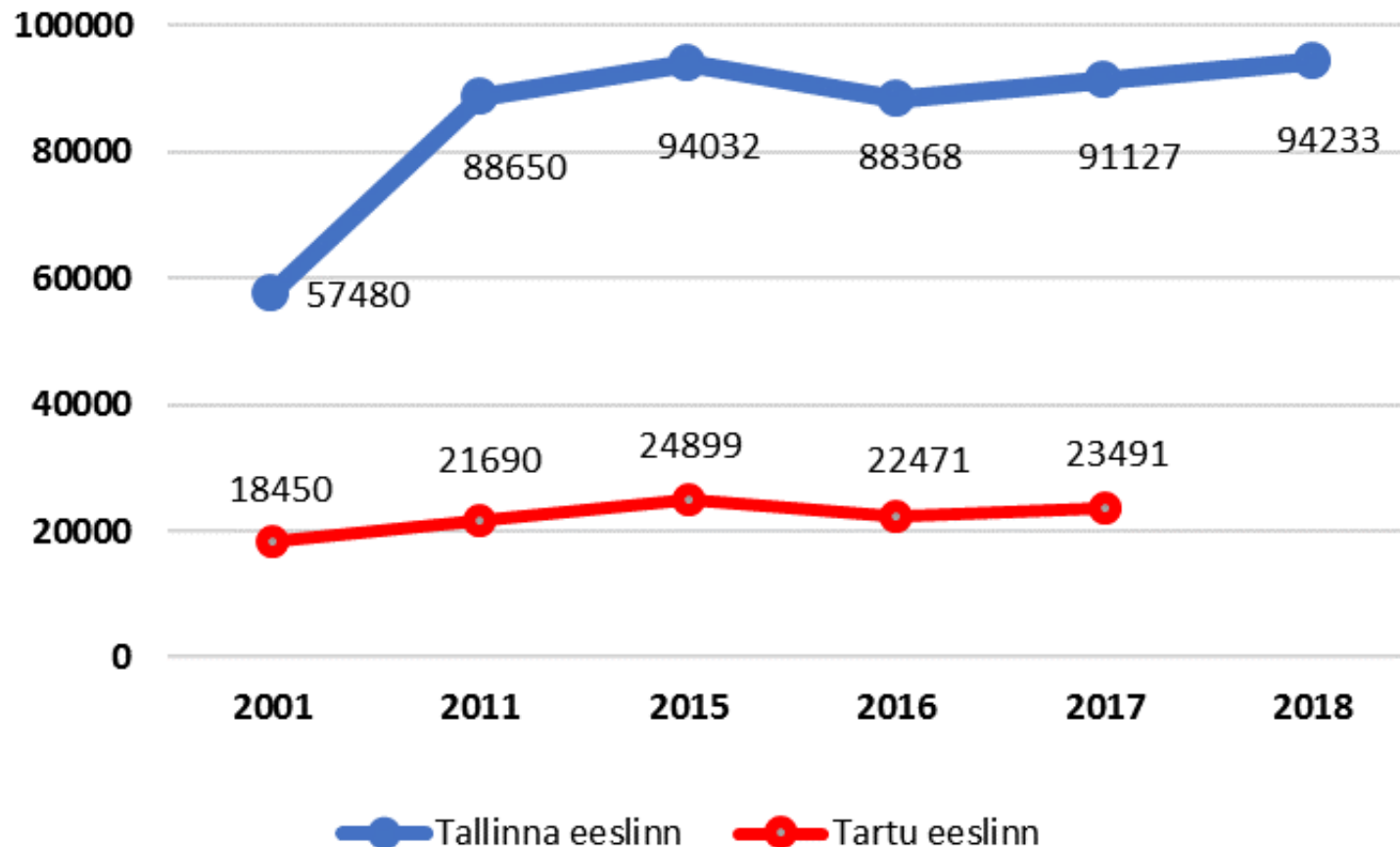
Morfoloogiliselt 115 km², sellest Tartu linn 39 km²



Eeslinlaste arv?

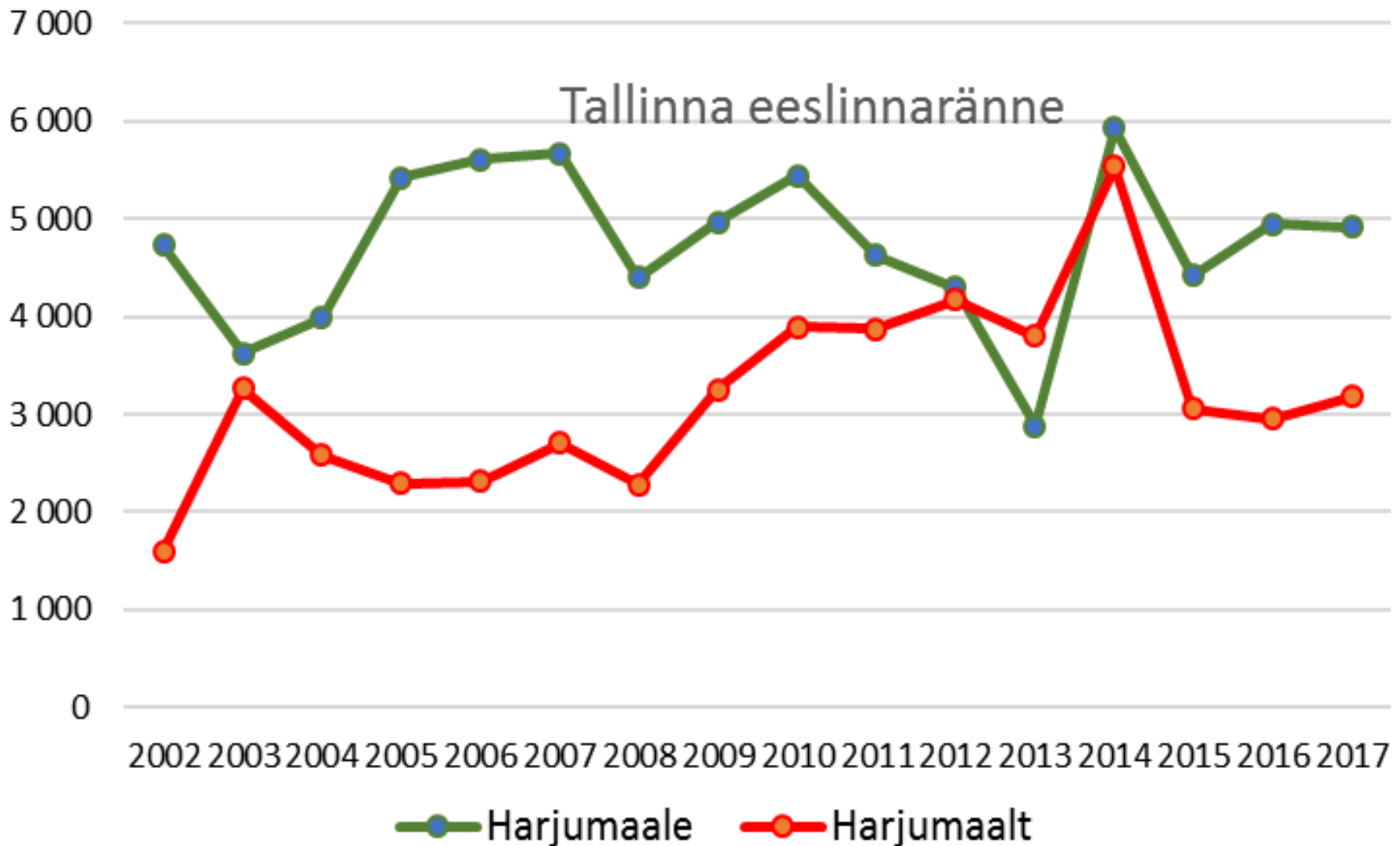
ametlikult Tallinnas +37 000, Tartu +5000

tegelikult Tallinnas +55 000, Tartu +11000



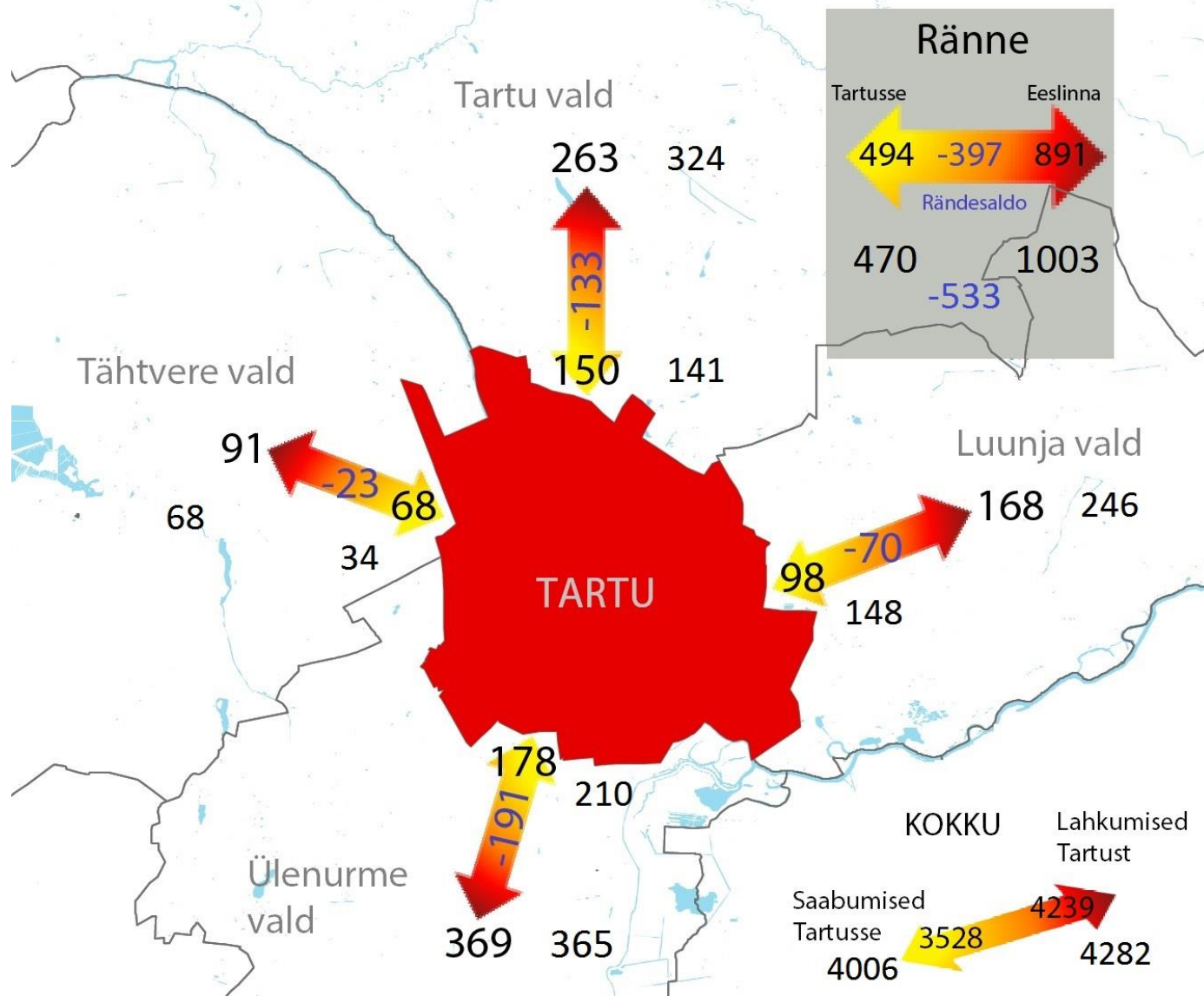
Eeslinnaränne Suur-Tallinnas

Tallinna eeslinnarände saldo -2000



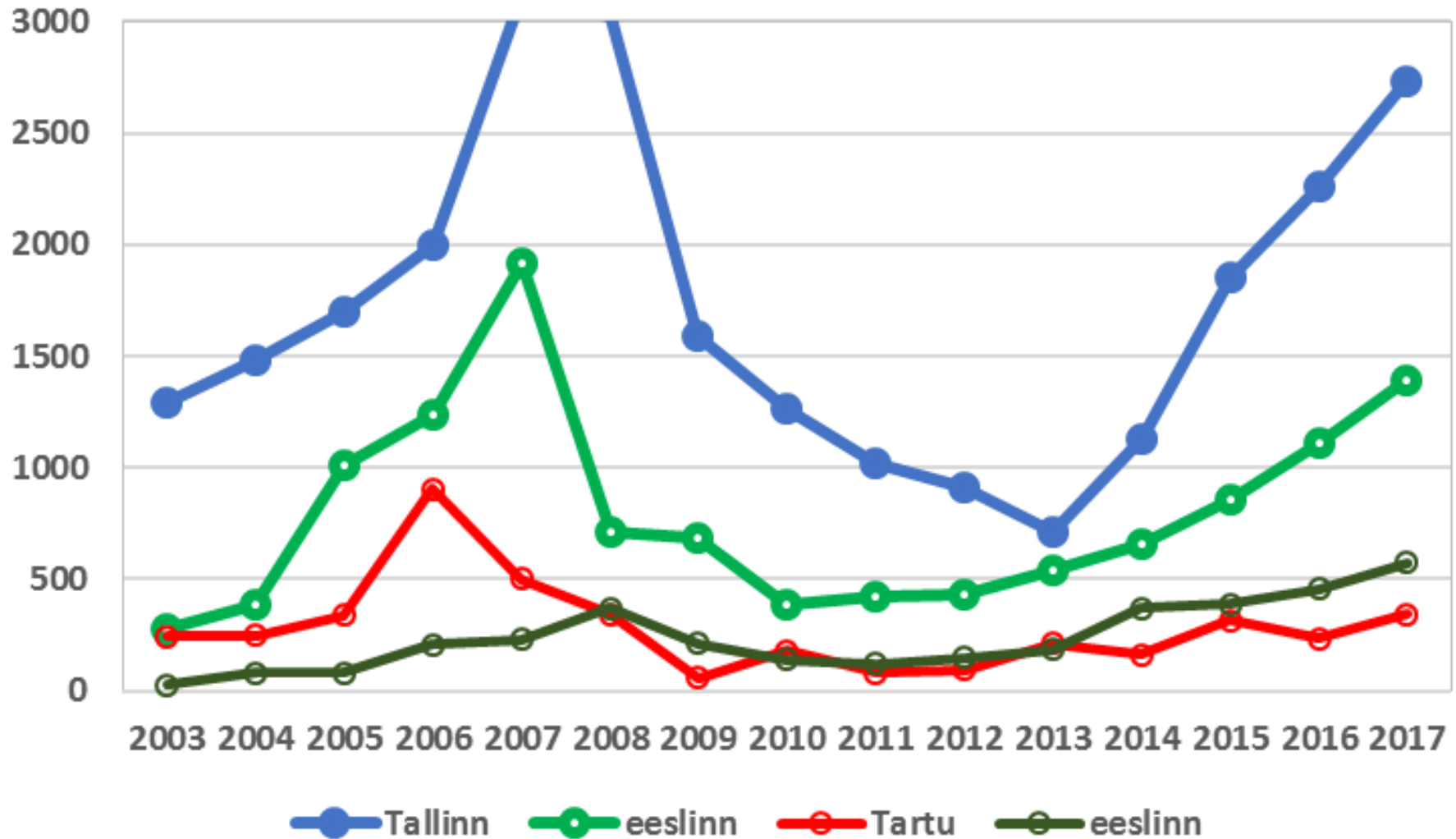
Eeslinnaränne Suur-Tartus 2013 ja 2017

Tartu eeslinna rändesaldo -533 (2017)



Elamuarendus Suur-Tallinnas ja Suur-Tartus

eluruumide kasutuslubade alusel



maa

-ressurss

ja planeerimine

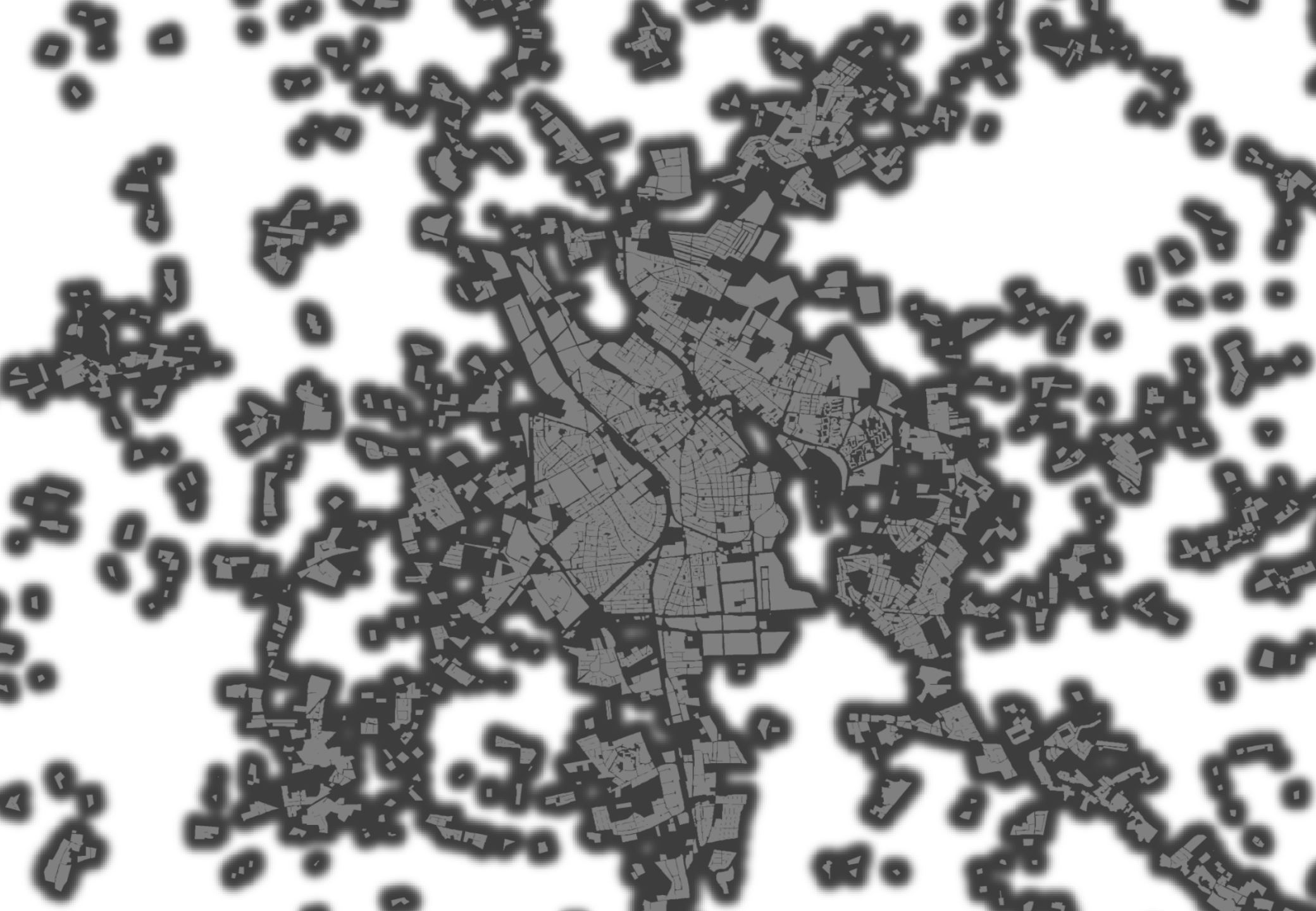
Eeslinlik maakasutus

Hajakülad on kasvanud eeslinna-asumiteks.

- **Elamualad**
- Ostukeskused
- Logistika-, tööstus- ja äripargid
- Teevõrk, sh kergliiklusteed ja inseneritaristu
- Avalikud alad







Eeslinnastumine

LINN: +230 eluruumi aastas


Ruumipotentsiaal: Jaamamõisa, Ülejõe, Raadi-Kruusamäe, Ujula-Kvissentali


Tõmbetegur: Uus kodu linnas, investeering, tudengikorter, jalakäiguraadius

EESLINN: +370 eluruumi aastas


Ruumipotentsiaal: Vahi, Kõrveküla, Veibri, Soinaste, Ülenurme, Räni, Märja

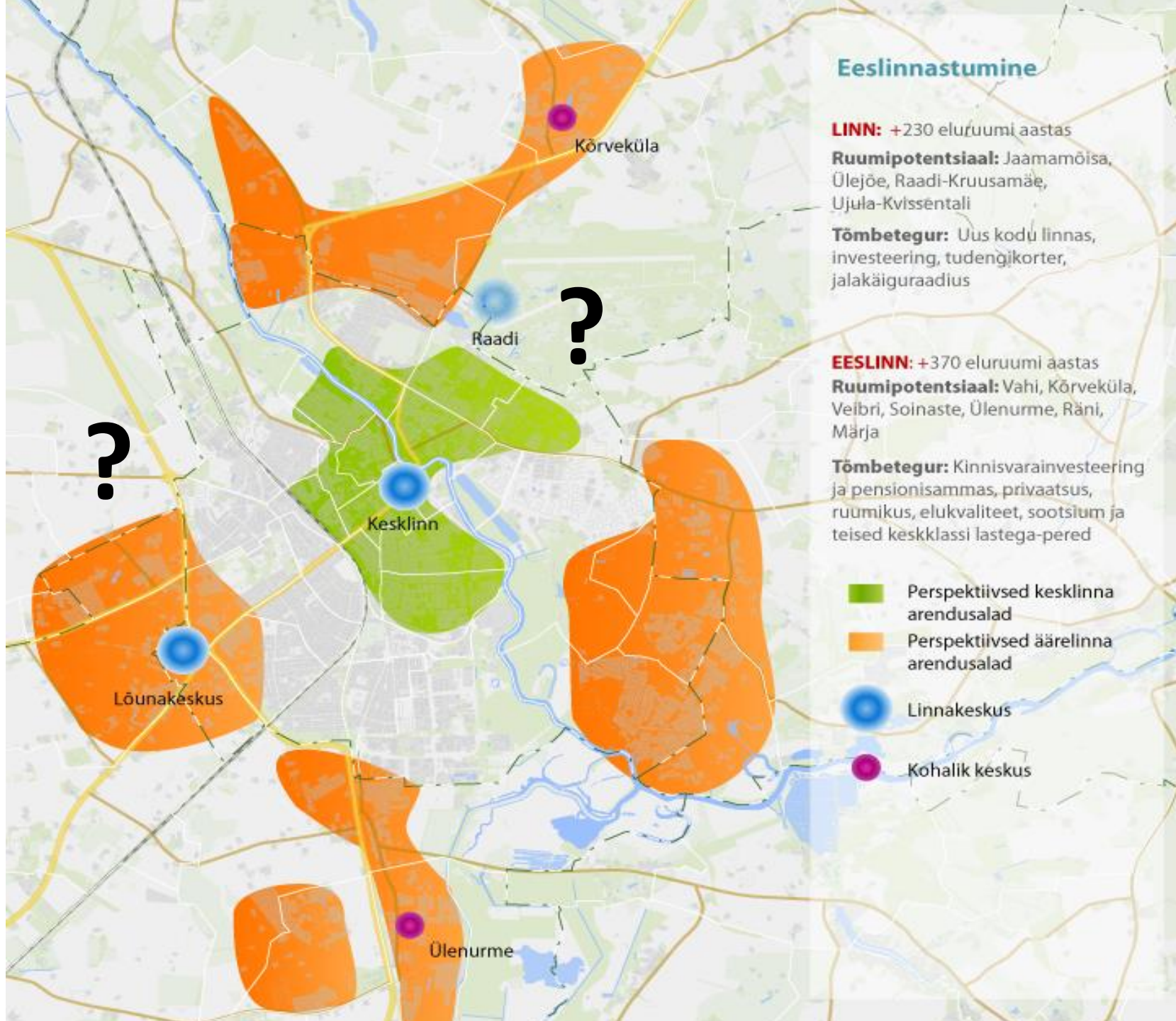
Tõmbetegur: Kinnisvarainvesteering ja pensionisammas, privaatsus, ruumikus, elukvaliteet, sootsium ja teised keskklassi lastega-pered

 Perspektiivsed kesklinna arendusalad

 Perspektiivsed äärelinna arendusalad

 Linnakeskus

 Kohalik keskus



Eeslinnamorfoloogia: ühepereelamud

180 eluruumi/km²

540 in/km²





Kõrveküla 2013

õik õigused kaitsitud.

100 200m



Kõrveküla 2017

Maa-amet

TMP 2030+:
14 eeslinna-
asumit

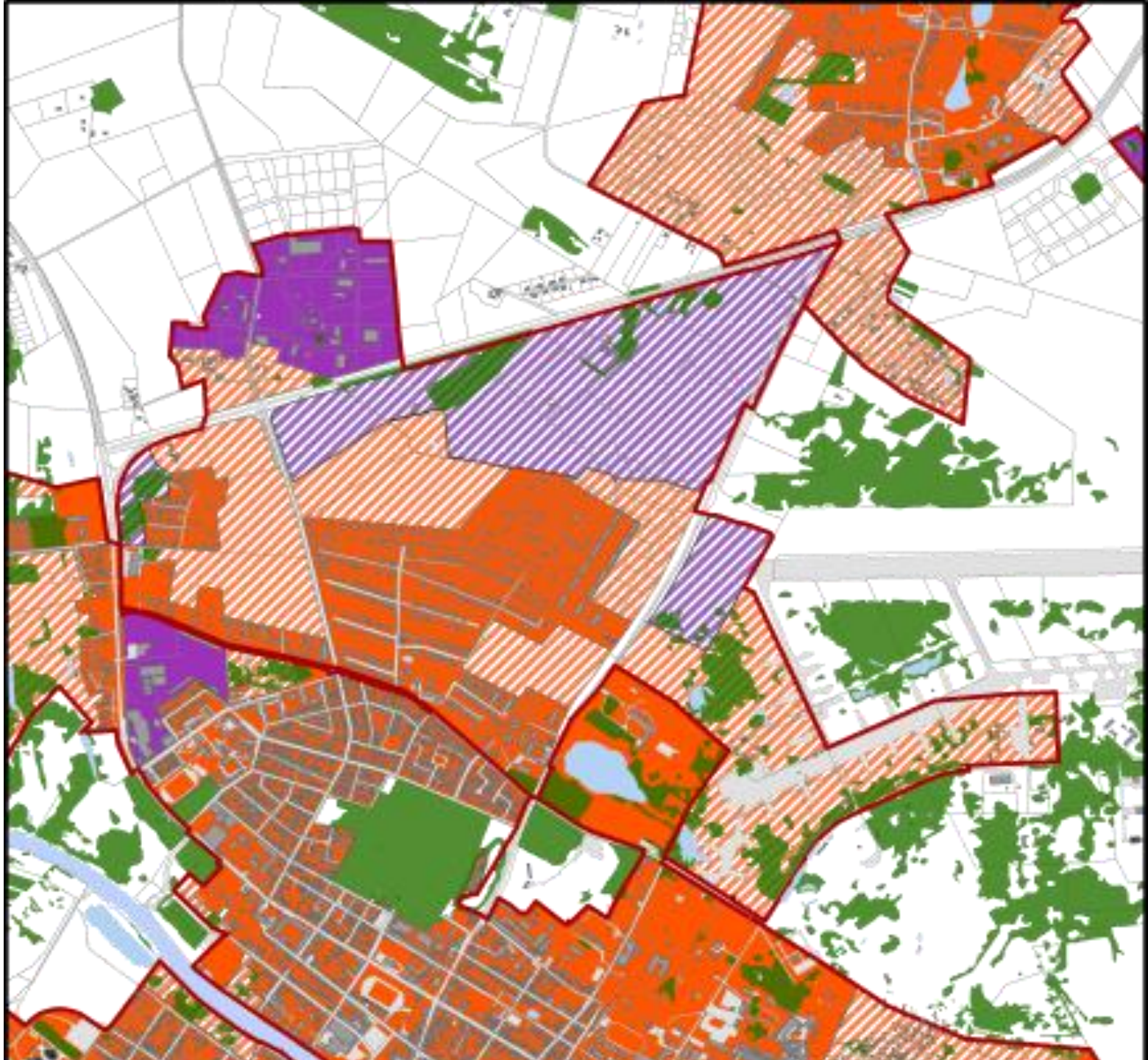
asustuse
arengualadena

Vahi ->

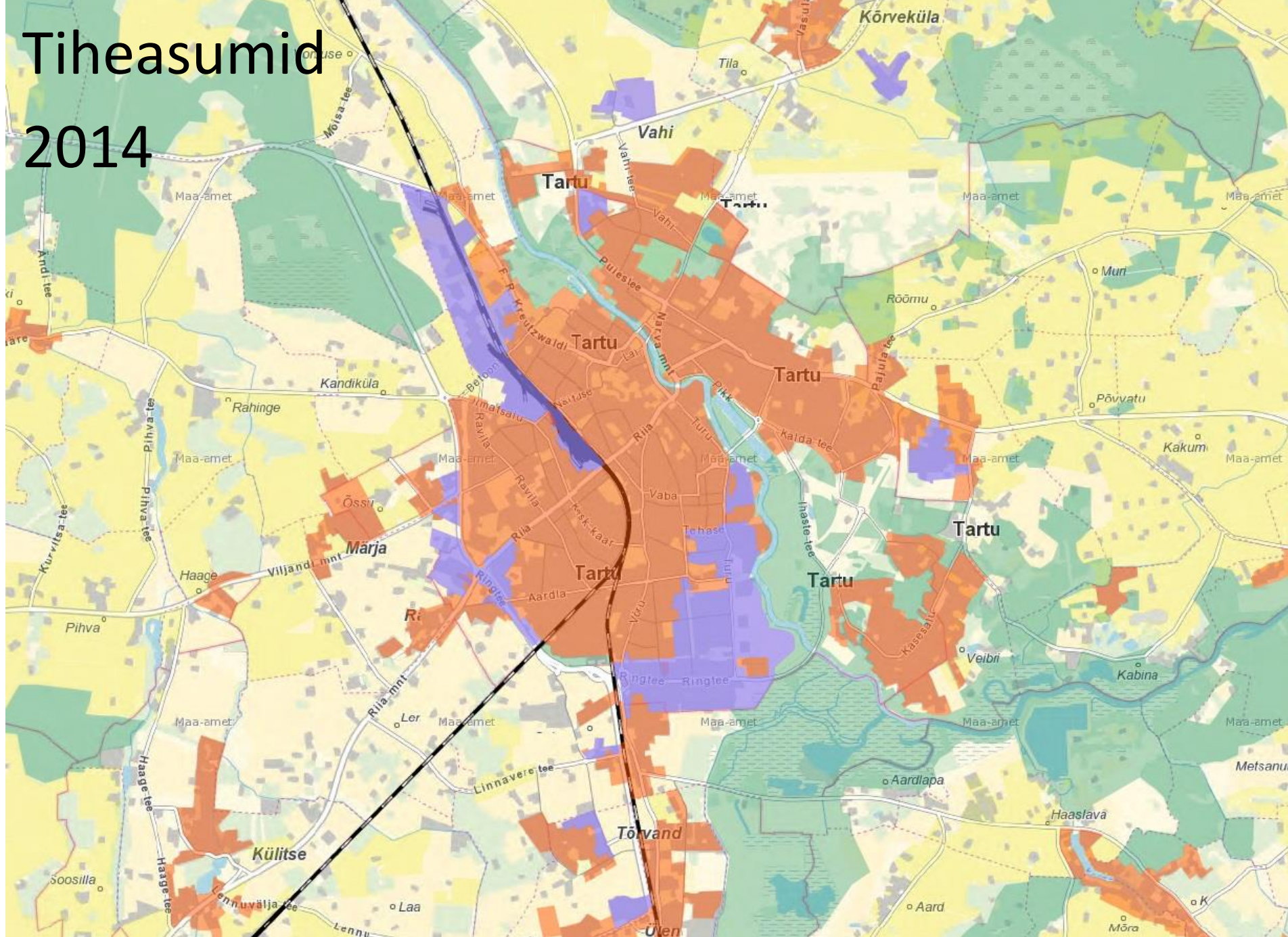
4600 elan.

Ülenurme

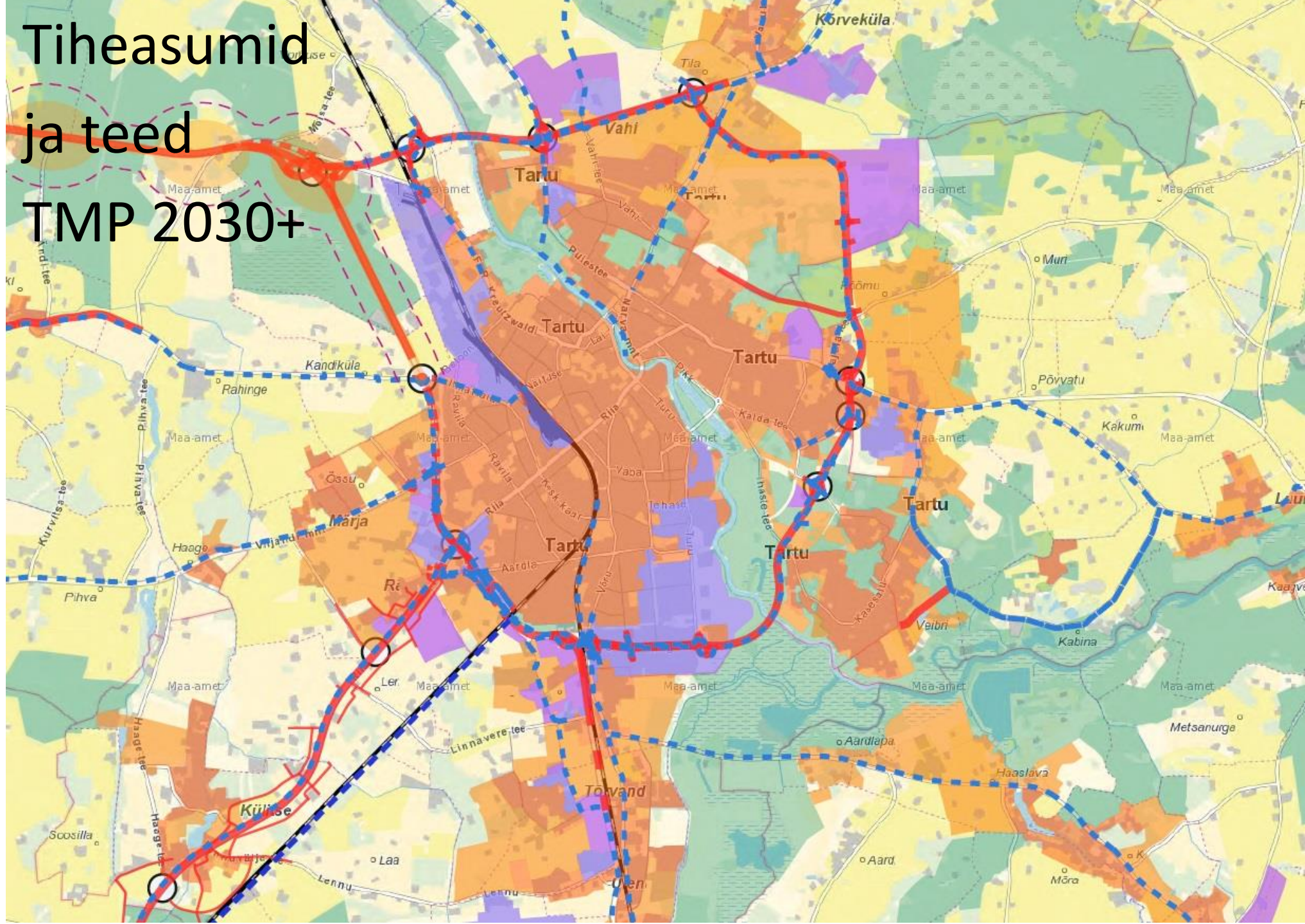
3600 elan.



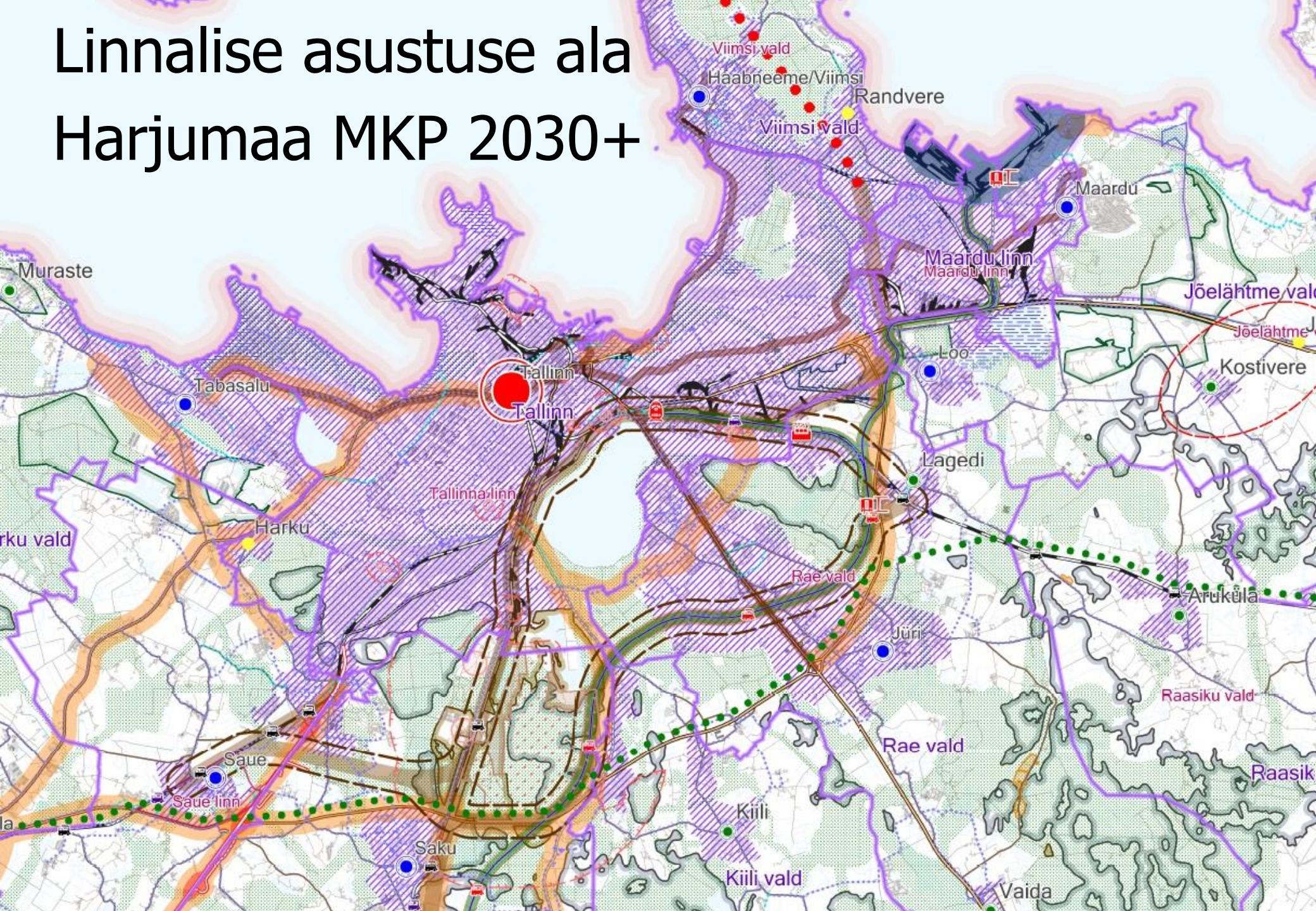
Tiheasumid 2014



Tiheasumid ja teed TMP 2030+



Linnalise asustuse ala Harjumaa MKP 2030+



Linnavormi alused

Linn =

tihe + mitmekesine + sidus
(kompaktne)

Eeslinn =

hõre + monofunktsionaalne
+ hajali

TIHEDUSKVALITEET

tiheduslävendid

HÕREDUSKVALITEET

Kas sidus laiendamine tõstab tihedust?



Haldusgeograafia vs linnageograafia

- City-making: liidetavate summa suurem liidetavatest (mitte väiksem). Loeb - linnakvaliteet!
- Linna tihedus muutub atraktiivseks alates mingist terviklikust küpsusest.
- Autod ja kõnniteetus. Milline on standard! Parkimine „krundi piires“.
- Küla tahab saada alevikuõigusi.
- Eeslinnaasum tõestab end kümnenendiga.



Linnalise asustuse arendamine maakonnaplaneeringuliselt

- Järgib olemasolevat asustusstruktuuri
- Põhineb tihendamisel
- Uushoonestu kompaktset kas tiheasumite sees või vahetult külgnevalt
- Ühtne linnatariistu



Kodugeograafia

- Asum / neighbourhood
- Linnatihedus kahaneb eksponentsiaalselt (Clark 1951).
- Tartu liinivõrgu katvus/peatuskaukus $r = 500$ m
- Uusurbanistlik asum $r = 400$ m
- EL on hinnanud mugavaks 5 min bussile ja 10 min rongile
- Sots.Infras 'teenusestandard' 30 min ühistranspordiga.
- Peremudel: 2 last - 2 autot



FUNDAMENTALS of Land Development

A Real-World Guide to Profitable
Large-Scale Development



David E. Johnson, P.E., P.P.

eeslinna kasvu piirid

maa?

ei!



eeslinna kasvu piirid

raha?

ei!



eeslinna kasvu piirid

inimesed? jah!





linna
unistus



eeslinna
unistus

Planeerimiseni!