



Saue linna keskuslale visiooni loomine

Kohtumine keskusala maa- ja garaažiomanikega 11.03.2014

Osalejad:

Daniel Märtnmaa – KÜ Koondise Garaažid; **Taavi Männamaa** – KÜ Koondise Garaažid; **Rein Joa** – OÜ Endoore; **Mart Ugam** – KÜ Koondise Garaažid; **Ülo Vainura** – KÜ Koondise Garaažid; **Simmo Ummik** – Saute AS; **Harri Ummik** – Saute AS; **Aare Eessalu** – Saute AS; **Viktor Kukk** – OÜ Traktoriäri; **Avo Allikvee** – OÜ EH Sivo; **Janis Aarne** – KÜ Koondise Garaažid; **Mihkel Uus** – OÜ Balti ATL; **Evelin Povel-Puusepp** - Saue linnavolikogu; **Henn Põlluaas** - Saue linnapea; **Jüri Tümanok** - Saue abilinnapea; **Teele Pehk** - Linnalabor; **Mari-Liis Alasi** – Linnalabor; **Kristi Grišakov** - OÜ Väike Vasak Käsi.

Kohtumise eesmärk

1. Tutvustada põgusalt senist keskuslale visiooni koostamise protsessi, Sauele loodud tulevikustsenaariume ja eri töötubade arutelude tulemusi (Kristi Grišakov)
2. Esitleda häid näiteid teistest linnadest, mis sobivad kokku uueneva Saue keskusega (Teele Pehk)
3. Arutada maa- ja garaažiomanikega keskusala tulevase ilme ja iseloomu üle, leppida kokku edasises koostöös

Sissejuhatus abilinnapea Jüri Tümanokilt:

Saue keskuslale visiooni loomise eesmärk on koostada 8 ha suurele keskuslale detailplaneeringu lähteülesanne. See lähteülesanne saab olema visiooni kujul ehk puudutab laiemalt nii uuenevat linnakeskust kui ka laiemalt Saue tulevikku. Visiooni koostame juba 1,5 aastat ning keskusala detailplaneerimisega tahame alustada augustis 2014.

Hirmude vähendamiseks sai välja öeldud, et linn ei takista linnakeskusesse majade ehitamist, pigem on see iseenesestmõistetav. Küsimus on selles, kuidas me linnaruumi kujundame (nii väimses kodeeringus kui ka tulususe mõttes), et tööle või koju minev inimene väärtustaks seda kohta. Saue linn tahab uue keskuse üle ka 50 aasta pärast uhkust tunda! Linna ülesanne pole maaomanikele asendusmaad pakkuda, vaid luua visioon, mis tõstaks keskusala kinnisvara väärtust. Kui ehitame keskuslale Lasnamäe, saame elanikeks lasnamäelased koos nende probleemidega. Kui ehitame Rotermanni või Ülemiste City, saame teistsugused inimesed.

Keskendumine keskusala visioneerimisel sellele, et ka majadevaheline ruum kujuneks atraktiivseks. Viimati kutsusime 14 maaomanikku eraldi kohtumisele septembris 2013, mõned on osalenud ka järgnenud töötubades. Täna kohtumisel on ka garaažiomanike esindajad.

Saue tulevikustsenaariumide tutvustus **Kristi Grišakovilt** (ruumikonsultatsioonibüroo Väike Vasak Käsi):

Saue 2030 stsenaariumeid koostades on arvesse võetud rahvusvahelisi, regionaalseid ja kohalikke trende ning suundumisi ja Saue linna siseseid võimalusi ning väljakutseid. Sellest lähtuvalt koostati

neli stsenaariumi, mis olenevalt tulevikus tehtavatest otsustest võivad kõik potentsiaalselt täituda. Lõpptulemus on aga erinevate huvigruppide poolt tehtavatest otsustest ja Saue suunavalikust. Loe stsenaariumite kirjeldusi kokkuvõtte lõpust.

Erinevates töötubades on nelja stsenaariumi analüüsitud, nende tugevusi ja nõrkusi läbi arutatud ning jõutud järeldusele, et ühtegi stsenaariumi ei saa puhtal kujul Sauele üle võtta. Pigem tekib Sauele nelja stsenaariumi elemente kasutades kombineeritud tulevikustsenaarium.

Nende nelja stsenaariumi põhjal oleme töötubades Saue tulevast keskusala visualiseerinud. Eriti viimases töötoas (Saue noorte ja volikogu liikmetega) selgus, et palju tähelepanu peab tulevasel keskuslal pöörama majadevahelisele ruumile, keskusala läbivale peatänavale/alleele, nii sise- kui väliruumis ajaveetmise võimalustele, nii väikeettevõtluks (ajutised poed, turg, butiigid, kohvikud) sobivate ruumide kui ka vabaõhuürituste (melu!) korraldamiseks. Palju rõhutati ka ökoloogiliselt vastutustundlikke ehituslahendusi ja selle kaudu keskusala kuvandi loomist. Samuti ihaldatakse keskusalale vee-elementi (voolav vesi, moodne purskkaev vms) ja lihtsalt olemise kohti (lebola, hängila). Allpool olevad pildid näitavad, milliseid lahendusi nähakse Saue keskusalale sobivat - mida suurem pilt, seda tihedamini sellist lahendust või selle taga peituvat mõtteviisi soositi.

“Kohi”, peamine fookuspunkt, kese, peatänav, allee, aastaringne kogunemispark, kaasaegne arhitektuur

väbaõhu-sündmused

(öko)elamud, uued ehitus-tehnoogiad

turg, väike-tootjad, kohvikud, pop-up poed

lebotamine + töö

kaasaegne arhitektuur + tõe

maastik aktiivseks kasutamiseks

loovatele kogukonnale, ettevõtetele traditsioonid

ajule tegevust

lebo ehk hängila

vesi (mis tahes kujul)

laste- noortele

büroo- hooned

Häid näiteid teistest linnadest, mis haakuvad Saue keskusala senise visiooniga

Teele Pehk, Linnalabor

Masthusen, Malmö

esimene BREAAAM Communities sertifikaadiga tervikarendus Rootsisis

700 elamuüksust, 70 000 m² kontoripinda, 20 000 m² poodidele ja teenustele, park, keskväljak. Arendajaks Diligentia, Rootsi üks suurimaid kinnisvarafirmasid. <http://www.masthusen.se/>

Mitte ainult energiatõhusad majad, vaid kogu kvartali arenduse aluseks jätkusuutlikkuse indikaatorid: sõidukivaba liikumine, sotsiaalne mitmekesisus, funktsioonide paljusus, jäätmekäitus, kestlike ehitusmaterjalide kasutamine.

Arvestatakse kohalike oludega, Masthuseni kvartali puhul väikeettevõtete üksteise täiendamisega, mitte konkureerimisega; toidukasvatamiseks kohtade tagamine, kogukonnaruumidega, valgusmüra ja saaste vähendamine, kogu elamiskulud, vastutustundlik ehitamine.

Sauele eesukuju: BREEAM Communities sertifikaati peetakse kvaliteedimärgiks ja heaks juhiseks jätkusuutlikul arendamisel.



Elamukooperatiivid

levinud kinnisvaraarendusviis Saksamaal

Arenduse põhimõte: tulevased elanikud on ise investorid, ehitatakse energiasäästlikult ja võimalikult soodsalt. Kortermajad, eakate kodud kas eraomanduses krundil või renditud maal. Keskkonnasäästlik ehitamine, suur rõhk ühisruumidel, jagatud hoovikasutusel jne.

Kooperatiive moodustavad kas arhitektid-planeerijad või tulevased elanikud.

Selline koduplaneerimise ja -soetamine on osutunud odavamaks kui valmiskorteri ost.

Berliini kooperatiivide (sh üleskutsed kooperatiiv asutada) portaal: <http://wohnportal-berlin.de/>

Saele eeskuju: taaselustada see esimese vabariigi ajal levinud elamuarendusvorm!



Vauban, Saksamaa

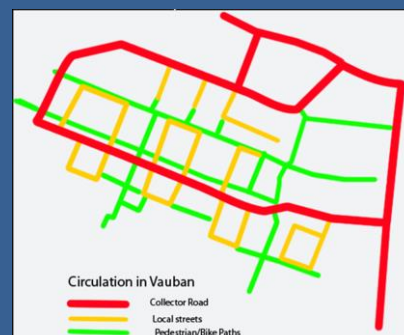
nutika parkimiskorraldusega arendus

Endisele militaartsoonile rajatud kestlik mudelnaabruskond, 5 000 elanikku, 600 töökohta. Paikneb 4 km Freiburgi kesklinnast, hea trammihendus.

Peamiselt elamukooperatiividena ehitatud majad. Madalenergiamajad ja passiivmajad, tudengite ühiselamud. Kohalik küte, päikeseenergia.

Üle 80% elanikest ei oma autot, peamiseks liikumisvahendiks jalgrattad. Autoomanikel ostenud eemalpaiknevas parkimismajas kohad.

Saele eeskuju: mõelda keskusala liikumis- ja parkimiskorraldus enne arendustega pih tahakkamist läbi ning soodustada jalutussõbraliku keskuse tekkimist!



Vinge, Taani

uue väikelinna üldplaneering

Vinge pakub elamist 10 000 elanikule, töökohti 4000 inimesele. Vingel olemas raudteejaam, läheduses uus maantee kiireks ühenduseks 30 km eemal paikneva Kopenhaageniga.

Üldplaneering 350 hektarile: elu keerleb ümber keskpargi, kus ka teenused ja rekreatsioonikeskkond, koolid, lastehoiud, spordiklubid jne. Raudteejaam jalutuskäigu läheduses.

Saue – vinge enne Vinget!



Kalasadama, Helsingi

endise kaubasadama järkjärguline arendus

135 hektarit, 17 000 elanikule, 10 000 töökohta, chituspinda kokku 1,3 miljonit m², millest 45 000 m² teenustele. Valmib 2030. aastaks.

<http://en.uuttahelsinki.fi/kalasadama>

Elumajade mitmekesisus: kortermajad, ridaelamud, villad, loftid, ujuvmajad. Avalikud teenused ja rekreatsioonivõimalused. Parkimismaja 1000 autole uue maantee alla, 5 km pikkune promenaad ühendamaks linna rohevööndit.

Kalasadama arendajad maksavad alates 2010. aastast lõivu 10 eur/m², et rahastada inimeste meelitamist piirkonda, kultuuri- ja linnakunstiüritusi, koordineeritud isetegevust, rattatee mahamärkimist, ajutist kohvikut.

Sauele eeskuj: järk-järguline terviklik arendus, vahepealse kultuuritegevuse rahastamine.



Arabianranta, Helsingi

1% arendusest avalikule kunstile

Järkjärguliselt valminud uus kvartal endisel tööstusalal. 7 500 elanikku, 8 000 töökohta, 280 000 m² äripinda, ülikoolikampus.

http://www.hel.fi/hel2/taske/dynamic_helsinki/Arabianranta.html

Privaatsemad sisehoovid, erinevate elanikegruppide segamine (üliõpilased, puuetega inimesed, linnaüürimajad, erakorterid).

Hästi planeeritud majad: ühissaunad katustel, pesuköögid, jalgrataste ja lastekärude ruumid tänavakorrustel jne.

Kuulus avaliku ruumi kunsti poolest – 1-2% ehituskuludega rahastatud kunstiteoseid.

Sauele eeskuju: kuidas hästi läbimõeldud arendusega ja avaliku ruumi kunsti panustades kuulsust koguda ja kliente meelitada.



Väljavõtteid arutelust maa- ja garaažiomanike ning linnaesindajatega Saue keskusala tulevase ilme ja iseloomu üle

- **Parkimine tuleb keskuslal kõigepealt lahendada, muidu saab see suureks probleemiks.**
Vaubani eeskujul oleks nutikas keskusala jalakäijatele-kergliiklejatele jätta ning parkimine lahendada pigem keskusala äärealadel või eemal. Parkimiskohad ümber majade ei väärtusta kinnistuid mitte kuidagi. Pigem peab targa parkimislahenduse leidma. Arutelu käigus tekkis kaks ideed: 1) parkimiskohad hoonete esimestel või -soklikorrustel; 2) parkimismaja, mille arendamiseks ja haldamiseks on mõistlik teha maaomanikel ühine kehend või ühistu.

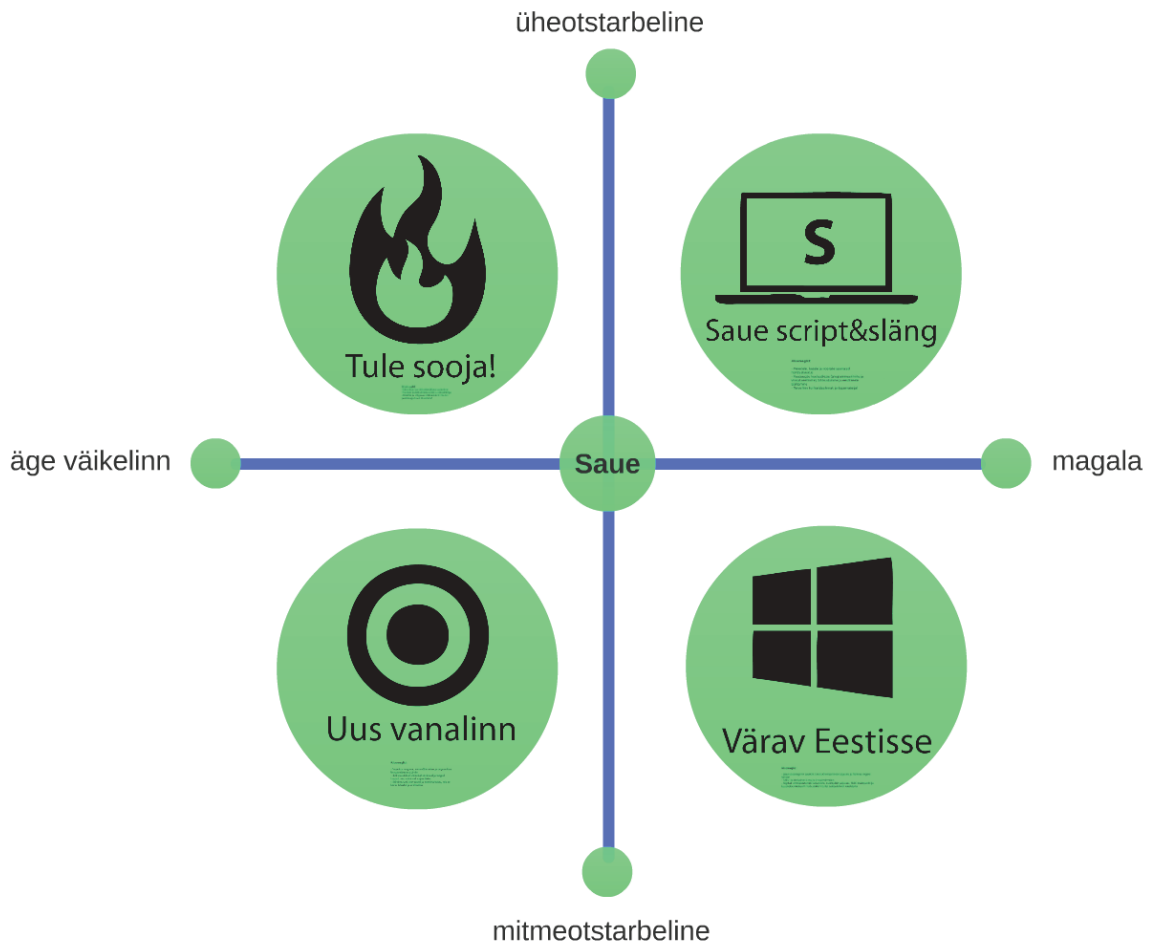
Linnalabori soovitus: Pigem rakendada tavapärasest väiksemat parkimisnõuet (1,5 parkimiskoha asemel näiteks 1 koht), et vähendada keskusala autokoormust. Parkimismaja ei tohiks keskuslal troonida, pigem võiks see keskusala äärel või isegi natuke eemal (nt üle tee keskusalast) paikneda, kui selleks tekib ruumilisi võimalusi.

Kuna keskuse maatükk on väike, saab seal ühest otsast teise või ka rongipeatusest keskusesse hõlpsasti jalgsi liikuda.

- **Keskenduda tuleb väikeäriridele, teenusepakkumisele, kontoripindade pakkumisele.**
Sellega nõustusid paljud kohalviibijad. Praegune olukord on nutune, millegipärast ei käida Sauel söömas ega aega veetmas, puuduvad välikohvikud. Keskusalal võiks kõigepealt õhtust süüa, siis pubisse minna ja siis jala koju kõndida. Samas leiti, et mõne ettevõtte peakontor võiks ka keskusalal paikneda, mõnes kõrgemas hoones näiteks.
- **Uueneva keskusala peab siduma tammiku, mõisa ja raudteega, et elavdada kogu Saut.**
Keskusala läbivu uus linnatänav, mis jälakäijate päralt ja palistatud väikeäriridega.
- **Kultuurile peab ka keskuses kohti jääma.**
- **Kõige kõrgem punkt keskuses võiks olla 8-9 korrust, ülejäänud hooned pigem 3korruselised.**
See kõige kõrgem 8-9korruselise hoone võiks olla astmeline, näiteks ühele poole langusega 5. korruse peale ja teisele poole 3. korrusele. Keskusala uushoonete esimesed korrused tuleb jätta äripindadeks!
- **Garaažiboksi omanikel tõsine vajadus panipaikade järele.**
Praegu 88 garaažiboksi, omanikke 80 ringis. Kortermajade elanikel tõsine puudus panipaikade järele, kuid lähiaastatel ei loobu veel keegi oma garaažist. Tekkis uus äriidee – rajada hoiuruume näiteks parkimismajja ning neid elanikele välja üürida.
- **Kuidas saavutada olukord, et eri maaomanikud saaksid omavahel kokku leppida, kes mida arendama hakkab?**
Selleks on vaja omavahel palju suhelda! Üks võimalus on luua ühine MTÜ või SA, kus linn ka otsustajate ringis. Jätkame selle teemaga 5. aprilli avalikul arutelul.



Saue stsenaariumid aastaks 2030



Nelja stsenaariumi kirjeldus

1. Üheotstarbeline äge väikelinn: väiketööstuse inkubaator ehk **Tule Sooja!**

- Alusreeglid:
- ettevõtluse ja väikeettevõtluse toetamine
 - koostöö kutsehariduskoolide ja ülikoolidega
 - moodne ja lõõgastav töökeskkond, mis on pealinnaga hästi ühendatud

Lühikirjeldus: Sauest ja Saue uuest kesklinnast saab väiketootmisele suunatud inkubaator. Saue on ruumi nii väiksemas mõõdus tootmispindade, kontoripindade kui ka elukohtade jaoks. Mugav on äri ajada, kui Tallinn on 20 min rongi- ja autosõidu kaugusel, aga Saue saab linnakärast kaugel roheliste tamme ja pärnade all rahulikult tööd püsida. Saue uus keskus pakub piisavalt võimalusi erinevate huvide ja suurusega ettevõtetele alates koostöökontoritest kuni iseseisvate büroodeni. Samas on tootmispinnad mugavalt lähedal, ümberringi on palju vajalikke teenuseid ja lõunatamiseks ning õhtuseks lõõgastumiseks vajalikke puhveteid. Asjal hoiab silma peal ja mentorlust suunab EAS ning nende käsilased. Koostööd tehakse nii TTÜ kui mitmete rakenduskõrgharidus- ja kutsekoolidega. Mentoreid leidub ka kohalike ettevõtete seas, mis teeb asja eriti mugavaks. Paljud oma pereelu alustanud ettevõtjad leiavad, et mugavam ongi sellisel juhul terve perega Sauele kolida, kus kõik vajalik ilusasti käe ja jala juures. Kuuldavasti on Ajujahi preemiaks justnimelt see koht Sauele.

2. Mitmeotstarbeline äge väikelinn: Uus vanalinn

Alusreeglid: - vajadus mugava, inimhõõtmelise ja orgaanilise linnakeskkonna järele
- jätkusuutlikud ehituslahendused ja targad majad, mis valmivad sajanditeks
- sündmused, teenused ja meelelahutus, mis on kodu lähedal ja erilmeline

Lühikirjeldus: Saue uus keskus on planeeritud maaomanike ühispingutusena tervikliku alana, mis oma vaimus markeerib ajalooliselt kujunenud vanalinnu. Majad ei ole kõrged, pigem linnamajade tüüpi, alumised korrused sobivad ka pisiäriride tegevuseks. Igal linnamajal on pisikesed õdusad tagahoovid, millest võib leida kodukohvikuid ja puhkenurki; mõned sisehoovid ja katuseterrassid on kasutusel aedadena, mis muudab üldmulje õdusaks ja tänu vertikaalaeade tehnoloogiale fassaadid roheliseks. Saue on midagi, mida ühelgi teisel Eesti linnal ei ole – võimalus ehitada omale uus linnasüda kaasaegseid ja tarku ehitusviise kasutades. See tähendab, et renoveerimiskulusid saab vältida, liikudes Eesti kõige esimese 0-energiaga linnasüdame suunas. See muudab Saue tuntuks terves Euroopas (nagu Rakvere Tarkvere) ja tänu kinnisvara populaarsusele tõukab käima sarnased protsessid ka teiste suurarenduste puhul.

Saue keskus ei ole tark ainult tänu tehnoloogiale, vaid ka selle tõttu, et seda planeerides lähtuti avaliku ja poolavaliku ruumi vajalikkusest ja eraomandis pinnad kujundati vastavalt avaliku ruumi vajadusele, mitte vastupidi. Kuna tegemist on keskusega, siis on põhiohk butiikäridel (toit, puhvetid, antiik jms), meelelahutusel (kino, *blackbox* jne) ja avalikel üritustel, mida jätkub igasse aastaega – alates kontsertidest ja festivalidest kuni hooajalise turu ja uisuplatsini. Nädalavahetusel on kõik oranžid rongid Kalamaja ja Nõmme rahvast täis, kes siia oma nädalavahetust veetma saavad.

3. Üheotstarbeline puhkev magala: kaasaegse keeleoskuse keskus ehk Saue *Script&Slang* (või Suhtlev Saue)

Alusreeglid: - peredele, lastele ja noortele suunatud hariduskeskus
- kaasaegse keeleoskuse (programmeerimine ja visualiseerimine) tähtsustamine ja eesti keele säilitamine
- terve linn kui hariduslinnak ja õppematerjal

Lühikirjeldus: Saue uue keskusalatõmbekeskuseks saab täiesti ainulaadne teadus- ja huvikeskus. Kaua mõeldi selle peale, mis võiks olla asutus, mis paneks Saue korralikult kaardile. Alustati Eestis esimesena Saue gümnaasiumis eriklassidega, mis olid suunatud programmeerimiskeelele ja andmete visualiseerimiskeskusele. Sellest algatusest võrsus palju uusi programme, mängu ja rakendusi, mis tõstsid Saue teiste linnade seast esile kui uue IT-pealinna ja tänu mõnede programmide suurele rahvusvahelisele edule kui uue Skype'i sünnilinna. Saue jaoks tähendas see, et oma kogemust tuli teiste koolidega jagada. Sellest said alguse Saue *Script* haridusprogrammid, mis muutsid Saue kooliekskursioonide populaarseimaks sihtkohaks. Nüüd on Saue keskusel tuttuus kaasaegse keeleoskuse keskus, mille nimi on Saue *Script&Slang*. Peamaja ise toimib interaktiivse muuseumina, kus saab tutvuda keele kujunemisega, erinevate aegade slängiga ja tehnoloogilise keeleoskuse arenguga ehk siis erinevate programmeerimiskeelte ja programmidega.

Katsetada võib ka Avatud Saue enda rakendusi ja nende abil linna uuest vaatenurgast uurida. Erinevatele teemadele pühendatud töötoad toimuvad peamajas ja erinevates asukohtades üle linna. Töötubade-kõlbulikuks on kujundatud nii eramajad kui ka korterid, paar garaaži, kontorit. Kõige populaarsemad on tammiku väliauditooriumid, mis võimaldavad viia läbi

töötubasid erilises ja rahulikus keskkonnas. Saue *Script&Slang* on Saue identiteet, missioon ja linnaruum kõik ühes kohas. See ei ole ainult üks maja, vaid see ongi terve Saue.

4. Multifunktsionaalne puhkev magala: Värav Eestisse

Alusreeglid: - Saue strateegiline asukoht Eesti põhimaanteede alguses ja Tallinna ringtee lähisel

- välis- ja siseturismi kasv ja desorienteeritus
- nigelad veebiplatvormid, turismiinfo, materjalide paljusus, RMK teabepunkti ja loodusloomuuseumi halb asukoht turisti perspektiivist vaadatuna

Lühikirjeldus: Võttes aluseks Saue strateegilise asukoha Tallinna ringtee ja põhimaanteede lähisel, otsustas Saue võtta endale Eesti värava rolli. See on koht, millest kindlasti möödud Tallinnast lahkudes ja Tallinnasse sõites. Mööda rongiteed saad Tallinnat uurida Lilleküla ja Nõmme kaudu Saueeni välja. Kui seal ainult midagi teha oleks... Nüüd on, sest kui äpid ei aita ja raamatud tekitavad segadust ning kaardid juhatavad ainult turistilõksudesse, siis Sauele saab alati abi. Saue on terve Eesti infokeskus, kus saab teadmised põhiliste vaatamisväärsuste kohta, oma personaliseeritud kava ja marsruudi ning teada kõigist huvitavatest kohtadest alates poodidest ja hotellidest kuni soode ja rabadeni. Ja seda rõõmsatelt kohalikelt ja tarkadelt rakendustelt, kes ja mis ei sunni peale oma programmi ega ürita sulle sobimatut pähe määrada. Võid oma programmi kohe teada saada ja edasi sõita (teenus) aga võid ka Sauele pikemalt nautima jääda (elamuskeskus). Sind õpetatakse siin kuulama ja nägema, haistma ja maitsma; jälgima varasemast teistmoodi linna ja alalugu või hoopis kuulama ja märkama looduses toimuvat. Erilise huvi puhul autode, libikate või markide vastu saab samuti Sauele abi. Igal juhul näed sa pärast Sauele lahkumist maailma teisiti.

Uus külastuskeskus asub uues Saue keskuses ning lisaks siseruumidele on terve uus keskusalamaatiline õpituba meelte avamiseks ja treenimiseks, uute hetkede, lõhnade ja maitsete kogemiseks. Sauele tuleb ka palju inimesi eriti Tallinnast, sest Saue on ennast rongiteed ja jalutuskäike pidi sidunud Kalamaja, Lilleküla ja Nõmmega. Igas peatuses on sinu huvidele vastavalt midagi toredat avastada ja Sauele alustades jõuad õhtul väsinuna ja õnnelikuna Balti jaama tagasi. Seda jaama kutsutakse nüüd väravaks Sauele.