



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maehitusinstituut

Merli Avarmaa

**ENDISTE TÖÖSTUSALADE ÜMBERKUJUNDAMISE
BARJÄÄRID – TARTU ENDISE LIHAKOMBINAADI ALA
NÄITEL**

**REGENERATION OF FORMER INDUSTRIAL AREAS – A
CASE STUDY OF THE FORMER MEAT FACTORY
PROPERTY IN TARTU**

Bakalaureusetöö
Maakorralduse ja kinnisvara planeerimise õppekava

Juhendaja: ass. Helena Hass, dots. Siim Maasikamäe, PhD

Tartu 2016

Eesti Maaülikool		Bakalaureusetöö lühikokkuvõte	
Kreutzwaldi 1, Tartu 51014			
Autor: Merli Avarmaa		Õppekava: Geomaatika	
Pealkiri: Endiste tööstusalade ümberkujundamise barjäärid – Tartu endise lihakombinaadi ala näitel			
Lehekülgi: 40	Jooniseid: 5	Tabeleid: 1	Lisasid: 3
<p>Osakond: Geomaatika Uurimisvaldkond: Kinnisvara planeerimine Juhendaja(d): ass. Helena Hass, dots. Siim Maasikamäe, PhD Kaitsmiskoht ja aasta: Tartu 2016</p>			
<p>Käesolevas töös käsitletakse pruunalade tekkimist, kahjulikke mõjusid ning taasarenduse takistusi ja lahendusi. Töö eesmärk on kirjeldada endiste tööstusalade taasarendamise barjääre Teguri 43 (Tartu endise lihakombinaadi) näitel. Uurimustöö koostamiseks viidi läbi intervjuud arendajaga, linnavalitsusega ning kolme huvitatud maaomanikuga uuritavast sadamaraudtee, Teguri ja Tähe tänava vaheliselt alalt. Lisaks kasutati Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise osakonna arhiivi materjale, et koostada uurimisalast ajalooline ülevaade.</p> <p>Intervjuudest ilmnes, et endise lihakombinaadi ala taasarendus sõltub erinevatest takistustest, mistõttu ala on siiani arendamata. Barjäärid on omavahel sõltuvad ning keerukad, kuid nende lahendamine on erinevate osapoolte koostööl võimalik. Eesti pruunalade käsitlemist arengukavades ja planeeringutes on vähe. Pruunalade teadvustamine ning nende planeerimise lihtsustamine muudaks sellised alad atraktiivsemaks arendustegevuseks.</p> <p>Uurimustöö on kasulik edaspidistele uurimustele ning probleemi teadvustamisele Eestis. Pakutud on ka lahendusi pruunalade probleemi paremaks käsitlemiseks, tuues näiteid riikides kasutatud praktikast. Antud töö aitab kaasa pruunala mõiste levikule, et selle ametlikuks kasutuseks viidaks läbi asjakohaseid uuringuid.</p>			
Märksõnad: linnaplaneerimine, pruunala, taasarendus			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Bachelor's Thesis	
Author: Merli Avarmaa		Specialty: Geomatics	
Title: Regeneration of former industrial areas – a case study of the former meat factory property in Tartu			
Pages: 40	Figures: 5	Tables: 1	Appendixes: 3
Department: Geomatics Field of research: Real Estate Planning Supervisors: ass. Helena Hass, dots. Siim Maasikamäe, PhD Place and date: Tartu 2016			
<p>This research focuses on brownfield related problems such as creation of brownfields, its negative impacts on environment, redevelopment barriers and possible solutions. The purpose of the research is to identify brownfield development barriers appeared in Tartu's former meat factory area. For the purpose of the research interviews were held with the developer, Tartu City Government and three land owners from the area between harbour railway, Teguri and Tähe street. Also data from Land Survey and Use archival were collected to compile a historical review of the area.</p> <p>The analysis of the interviews show that the redevelopment case of the former meat factory area has many barriers. That is the reason, why the researched area is still undeveloped. The barriers are complex and interconnected, but still possible to solve through cooperation of different parties. Brownfield issue is poorly covered in Estonian planning and development program documents. To make brownfields more attractive for redevelopment, the planning regulations should be simplified.</p> <p>The result of this thesis can be used for future studies and to spread the awareness of brownfield issue in Estonia. There are also solutions used in other countries practises to improve handling the brownfield problem. This research contributes to spreading the term brownfield, so that appropriate researches will be made to take this to official use.</p>			
Keywords: urban planning, brownfield, redevelopment			

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. PROBLEEMI TEOREETILINE TAUST	6
1.1 Pruunalade taaselustamise probleemi olemus	6
1.1.1 Pruunala tekkimine ja negatiivsed mõjud.....	6
1.1.2 Pruunalade liigitamine.....	7
1.1.3 Pruunalade taaselustamise barjäärid ja lahendused	9
1.2 Pruunalade problemaatika ja selle teadvustamine Eestis	12
1.3 Tartu linna kahanemine ja valglinnastumine ning selle seos pruunala problemaatikaga.....	14
2. UURIMISALA KIRJELDUS.....	16
2.1 Ajalugu	16
2.2 Praegune olukord.....	18
3. HUVITATUD OSAPOOLTE INTERVJUEERIMINE	22
4. TULEMUSED	23
5. ARUTELU	28
KOKKUVÕTE	30
REGENERATION OF FORMER INDUSTRIAL AREAS – A CASE STUDY OF THE FORMER MEAT FACTORY PROPERTY IN TARTU.....	31
Kasutatud allikate loetelu	33
LISAD	36
Lisa 1. Tartu Linnavalitsusega läbi viidud intervjuu teemapunktid	37
Lisa 2. Arendajaga läbi viidud intervjuu teemapunktid	38
Lisa 3. Kvartali maaomanikega läbi viidud intervjuude teemapunktid.....	39

SISSEJUHATUS

Käesolevas lõputöös selgitatakse pruunala mõiste ning kirjeldatakse pruunalade problemaatika olemust. Ida-Euroopa on pruunalade käsitlemises Lääne-Euroopaga võrreldes algusjärgus. Nõukogude Liidu areng oli tööstusele suunatud ning Ida-Euroopa riikide iseseisvumisel muutus riikide majandus ning paljud tööstushooned linnades jäid kasutuseta. Pruunalade mõju vähendamist ning taasarendamist propageeritakse Euroopa Liidu programmide ning teadustööde kaudu. Siiski esineb pruunalade taasarendamisel takistusi, mis on tingitud arendajast, maaomanikust, kohalikust omavalitsusest ja selle poliitikast ning avalikkusest.

Antud uurimustöö eesmärgiks on pruunalade taasarenduse takistuste selgitamine Teguri 43 (Tartu endise lihakombinaadi) ala näitel. Uurimustöö koosneb teoreetilisest ning empiirilisest osast. Töö teoreetilises osas ülesanded on selgitada pruunala (*brownfield*) mõistet ning kirjeldada nende alade tekkepõhjuseid ning taasarendamise takistusi. Lisaks uuritakse mahajäetud alade problemaatikat Eesti kontekstis, võttes arvesse arengukavade ja üldplaneeringute dokumente. Töö empiiriline osa, mis on koostatud kvalitatiivse informatsiooni põhjal, jaotati kaheks. Esimeses osas kirjeldatakse sadamaraudtee, Teguri ja Tähe tänava vahelist ala ja ümbruskonda, mis vanasti oli tuntud Teguri tööstusrajoonina. Teises osas tuuakse välja Teguri 43 arendusprotsessi uurivate intervjuude tulemused ja analüüs, milles kirjeldatakse seoseid teoorias käsitletud pruunalade taasarenduse barjääridega. Uurimuses leitakse vastused järgmistele uurimusküsimustele:

- 1) mis on pruunala ning millised on selle negatiivsed küljed;
- 2) millised on pruunalade taasarendamise takistused;
- 3) millised on pruunaladele planeerimist lihtsustavad vahendid;
- 4) kuidas ja kas Eesti arengukavad ja planeeringud toetavad pruunalade taasarendamist.

Sooviksin tänu avaldada oma perekonnale ja sõpradele, kes mind lõputöö koostamise ajal toetasid. Tänapäev sooviksin ka Tartu Linnavalitsuse Planeerimisosakonna ning arhiivi esindajaid lõputöö materjalide kogumisel. Lisaks tänan uurimisala maaomanikke, kes lõputöö intervjuu tarbeks andsid nõusoleku.

1. PROBLEEMI TEOREETILINE TAUST

1.1 Pruunalade taaselustamise probleemi olemus

1.1.1 Pruunala tekkimine ja negatiivsed mõjud

Ida-Euroopas, nii nagu mujal Euroopas, on toimunud deindustrialiseerumine. Mõju on avaldanud Nõukogude Liit. Vene okupatsiooni ajal oli tööstusettevõtteid rohkem, kuna kõik vajaminev tuli Nõukogude Liidu siseselt toota. Eesmärgiks oli luua riigi poolt planeeritud majandus, mis varundaks vajalikud ressursid kõikidele inimestele (Cobărzan 2007). Nõukogude riigikord pärssis väikeettevõtete tegevust ning inimesed töötasid riigi poolt juhitud ühismajandites. Nüüdseks on endised suurtootjate tootmishooned amortiseerunud ja kasutuseta. Nõukogude võimu järgsed linnaplaneerijad puutuvad sageli kokku vastuolulise linna arendusega, sest probleemid tulenevad mitmete muutuste tagajärgedel, mis on aset leidnud endise Nõukogude võimu mõju vahetumisega turule orienteeritud majanduskeskkonna vastu (Duži, Jakubinsky 2013). Teisisõnu toimus linna planeerimises suur muutus võimu vahetuse perioodil pärast Nõukogude Liidu lagunemist. Ilmnesid probleemid, millega enne kokku ei puutunud. Näiteks linnade laialivalgumine ja mahajäetud hoonete ja alade tekkimine.

Inglise keelne termin *brownfield* on väga lai mõiste mahajäetud aladest. See on maa või üksus, mis on eelnevalt kasutuses olnud või arendatud ning hetkel ei kasutata. Samas võib pruunala (*brownfield*) olla osaliselt hõivatud (Duži, Jakubinsky 2013). Tegemist on väga keeruka ja mitmeti mõistetava terminiga, lahti seletades, on see ala või objekt, mida ei saa kohe kasutada ning vajab selleks sekkumist (Duži, Jakubinsky 2013). Eesti keelne definitsioon inglise keelest tulevale terminile „*brownfield*“ puudub. Peaaegu sünonüümiks võib olla tühermaa, sest *brownfield* on samuti asustamata või kasutamata ala. Samas on T. R. Klamp (2015) esmakordselt oma lõputöös sõna *brownfield* eesti keelse vastena pruunala kasutanud ning selgitanud seda CABARNET'i järgi. Võetud eeskujuks nimetatud lõputöö, kasutati ka antud uurimustöös eelnevalt kasutuses olnud, kuid hetkel kasutuskõlbmatuid krunte sõna pruunala tähenduses.

Mida suuremad on pruunalad, seda suurem on nende negatiivne mõju linna atraktiivsusele ja inimesesõbralikkusele. J. Kunc jt (2014) uurimustöö seisneb kahe Tšehhi endise

tööstuslinna Ostrava ja Brno elanike arvamustest linna pruunaladest. Uurimustöös ilmses asjaolu, et inimeste negatiivne hoiak pruunalade suhtes oli Ostravas suurem. Ostrava linna keskmes on suured reostunud tühermaad, kus asuvad endised lagununud tööstushooned. Samas Brnos ei märgata pruunalasid linnapildis, sest need on pindalalt väiksemad ning asetsevad arendatud alade vahel. Seetõttu ei kritiseerita sealset pruunaladega tegelevat poliitikat. Mida rohkem pruunalad linnapilti häirivad, seda suurem on inimeste negatiivne hoiak. Mahajäetud ning lagununud hooned vähendavad linna atraktiivsust (Tintëra jt 2014).

Pruunalade negatiivne mõju ei seisne vaid linnapilti mittesobivuses vaid vähendavad ka linna jätkusuutlikust, viivad ümbruskonna mainet alla ning vähendavad seega ümbritsevate kinnisvarade väärtusi ja soodustavad kuritegevust. Jätkusuutlik linna areng on harmoonilise ja tulu toova planeerimise viil, arvestades looduslikku ja majanduslikku keskkonda (Mustätea 2011). Tühjana ja kasutuseta seisvad hooned on vandaalitsejatele atraktiivseks paigaks, kes lagununud hooned rüüstavad. Näiteks süüdati endist lihakombinaadi kompleksi enne selle lammutamist 72 korral aastas (Postimees 2008).

CABARET'i uuringu põhjal on Rumeenias kõige rohkem pruunalasid. Rumeenia peamine huvi pruunalade korrastamisel on kaotada reostus, sest need mõjutavad suuresti inimeste tervist ja heaolu (Cobärzan 2007). Pruunalade reostust märgatakse tihti siis, kui kahjulikud tagajärjed on juba ilmnunud. Pruunalad omavad negatiivset mõju loodusele. Lähtuvalt EPA (United States Environmental Protection Agency) definitsioonist on *brownfield* ala, mida on eelnevalt kasutatud ja reostunud (United States Environmental Protection Agency s. a.). Pruunalade reostuse tagajärgedega puutuvad peamiselt kokku endised tööstuslinnad, kus see võib esineda maapinnal või ulatuda selle alla. Reostus võib tekkida ka mahajäetud jätmete lagunemisel. Rumeenia näitel puudub riigil reostuse likvideerimiseks vajalik rahaline ressurss, kuigi sealne poliitika soosib pruunalade korrastamist. Seetõttu püütakse äratada erainvestorite huvi pruunalade taaskasutamiseks (Cobärzan 2007).

1.1.2 Pruunalade liigitamine

Pruunalade liigitamine loob ülevaate nende seisukorrast ning ümberkujundamise võimalustest. Klassifitseerimiseks on vaja leida pruunalade kogu potentsiaal ehk nende alade turuväärtus ning nõudlus (Doleželova, Hadlac 2014). Lisaks arvestatakse majanduslikku kasu, mida arendus tulevikus toota võiks. Need on mõjutatud näiteks otsestest taasarenduse kuludest, oodatava tulu suurusest, finantseerimise tüübist ja

riskidest, võimalikest maksude kõikumise riskidest ning olemasolevatest kokkulepetest, mis on sõlmitud arendaja ja kohaliku omavalitsuse poolt (Đokić, Sumpor 2010). Antud uurimustöös kirjeldatakse liigitusi pruunalade arenduse investeerimise ja potentsiaali järgi.

Üheks pruunalade liigitamise võimaluseks on CABARNET'i (2005) klassifitseerimine A, B ja C süsteemi järgi, mis liigitab pruunalad arenduse finantseerimise põhjal. Nendeks klassideks on:

- 1) A klassi kuuluvad pruunalad, mis on ise taastuvad ja arenevad. Teisisõnu on need hea asukoha ja suurema potentsiaaliga alad, näiteks linna keskmes asuvad mahajäetud alad;
- 2) B klassi kuuluvad pruunalad, mis on potentsiaalsed arendusalad. Nende arendamine nõuaks kohaliku omavalitsuse ja arendaja koostööd. See tähendab, et vajalikud oleksid näiteks lisatoetused omavalitsuse poolt, sest B klassi alad pole investoritele piisavalt tulu teenivad;
- 3) C klassi kuuluvad pruunalad, mis vajaksid täielikku riigi või omavalitsuse arendamise eestvedamist ja rahastamist. Avaliku üksuse all olevad maad lähevad oma otstarbalt tavaliselt avalikuks kasutamiseks mõeldud objektideks (pargid, sotsiaalhooned vms).

Teine pruunalade liigitus jaotab alad klassidesse reostuse ja arengupotentsiaali järgi. Oma potentsiaali järgi saab pruunalad jagada nelja klassi (Cobărzan 2007):

- 1) elujõulised pruunalad, kus kasutus on võimalik ja selleks nähakse võimalusi erinevate investorite poolt, kuid vajaksid parandustöid;
- 2) arenduse potentsiaaliga pruunalad, mis on rohkem reostunud ning mille tulevik on ebakindel;
- 3) elujõuetud pruunalad, mis on arendustegevuseks ka pärast reostuse eemaldamist keerulised;
- 4) väga reostunud pruunalad, mille taastamine on võimatu suure reostuse tõttu.

Kõige atraktiivsemad on elujõulised pruunalad ning potentsiaalselt kõige vähem investoritele huvi pakkuvad on väga reostunud pruunalad. Järelikult vajavad reostunud pruunalad huvi tekitamiseks toetusi.

Liigitus on üks element, mis võiks pruunalade andmekogusse kuuluda pärast nende identifitseerimist (Doleželova, Hadlac 2014). Pruunalade A, B, C klassi jagamine tagaks ülevaate erineva potentsiaaliga aladest. Tšehhi teadlaste Doleželova ja Hadlac'i (2014) arvamuse kohaselt on nimetatud CABARNET'i pruunalade klassifitseerimise süsteem kõige praktilisem, sest see on lihtne ning konkreetne. Olenevalt kohalikust kinnisvaraturust

ja jäätmete koristusteenuste hindadest võivad pruunalad muutuda C st B ks või B st A ks (Đokić, Sumpor 2010). Teine klassifitseerimise süsteem keskendub ka pruunalade reostusele, et iseloomustada arengupotentsiaali. Reostuse ulatuse teadmine on investeerijatele tähtis, sest sellest sõltub investeerimise suurus ja risk. Selline klassifitseerimise süsteem annab võimaluse arenduse riski ette hinnata ning välditakse ootamatut olukorda, kus arendustegevuse käigus selgub, et planeerimisprotsessi ei saa lõpuni viia vähese rahalise ressursi tõttu (Cobărzan 2007). Mõlemad klassifitseerimise süsteemid on praktikas kasutusel ning hindavad pruunalade arengupotentsiaali, et äratada erasektori investeerimise huvi (Cobărzan 2007; Doleželova, Hadlac 2014).

1.1.3 Pruunalade taasestustamise barjäärid ja lahendused

Pruunalade taasestustamisel esineb erinevaid takistusi. Nende arendamisel puututakse kokku nii sotsiaalsete, füüsiliste, majanduslike, kui ka looduslike barjääridega (Duži, Jakubinsky 2013). Pruunalade arendus võib kujuneda keerulisemaks protsessiks kui esialgu hinnati, sest ilmnedä võivad suuremad kahjustused ja reostused maale ja hoonetele. Lisaks võivad planeerimise tingimused olla karmimad eelnevalt planeeritud aladel, kui puudub pruunalade arendust toetav poliitika. Linnas puutuvad planeerimisega kokku peamiselt kolm poolt: arendaja, maa omanik ning linnavalitsus. Arendaja võib olla kas maaomanik või arendama palgatud üksus. Lisanduda võib ka neljas pool ehk avalikkus. Järgnevalt iseloomustatakse pruunalade taasestustamise barjääre ning üldisi lahendusi.

Pruunalasid on linnades otstarbekas taasestustada hea asukoha ning liigipäasetavuse tõttu (Cobărzan 2007). See tähendab, et ära saab kasutada eelmise arendusega loodud infrastruktuuri ning suurt kasutamata ala, mis tavaliselt on ka väärtuslik. Arenduse planeerimisel kuluks vähem raha infrastruktuuri arendamisele ning lisaks on tihti nende alade maa hind soodsam. Pruunala arendamine on kasulik, kui taasestamise finantstulud on suuremad majanduslikest ja tööjõu kuludest (Laitos, Abel 2012). Arendus muutub oluliselt kallimaks, kui vanade ja amortiseerunud hoonete taasestamine pole otstarbekas ning lisanduvad lammutuskulud. Investeerija otsust pruunala taasestustama hakata mõjutab selle ala asukoht ja ümbrus ning looduslik eripära. Näiteks pole atraktiivne asukoht, mille ümbruses on palju vanu maju, tanklaid ja tehaseid (Laitos, Abel 2012). Pruunala saastatuse tase mõjutab samuti ala atraktiivsust investorite seas (vaata peatükk 1.1.2 pruunalade liigitamine potentsiaali järgi). Ala keskkonnasaastatus äärmiselt toksiliste ainete poolt on

tihti esinev ja tõsine takistus pruunala arendusel (Laitos, Abel 2012). Oluliseks indikaatoriks pruunala arenduseks on ka maa hind, krundi suurus, kuju ja asukoht. Kesklinnale lähemal asuvaid alasid arendatakse eelistatult. Samas takistuseks võib ilmned pruunala suurus. Mida suurem on maa, seda rohkem see vajab rahalist ressursi. Ära korraldatud maa (väiksemateks kruntideks jaotatud) on investoritele atraktiivsem, sest neid on kergem avaliku pakkumise teel müüa (Đokić, Sumpor 2010).

Kuna pruunalade taasarendamise barjääre on mitmeid, vajavad maaomanikud palju informatsiooni, et oma investeeringute tulususes kindlad olla. Eriti põhjalik ülevaade koostatakse arendatavast pruunalast. Rizzo ja Pesce (2015) uurimuses on iseloomustatud 10 informatsiooni kategooriat, mida maaomanikud arenduseks vajaksid. Nendeks olid strateegiline planeerimine, ala detailne uuring, riskianalüüs, taastamise strateegia ja võimalused, taastamiseks vajaminev tehnoloogia hinnang ja valik, hoone ja infrastruktuuri dokumendid, lammutamine ja selle käigus saadud materjali taaskasutamine, jäätmete käitlus, plaani täitmise võimalused, projekti rakendamine ja haldamine ning jälgimine. Omades kogu informatsiooni eelnevatest, on maaomanikul kergem ja kiirem arendust läbi viia. Kuna kogutud informatsiooni hulka peaks kuuluma ka majandusliku seisu analüüs (turuanalüüsi tulemused), siis on ülevaade ka arendusega seotud tururiskidest. Maaomanik loodab pärast arenduse valmimist vähemalt sama tulu saada, mis võrdub algselt ostetud krundi hinna ning sellele lisandunud jäätmete koristuskuludega (Cobărzan 2007). Kasu teenimine on peamine motivaator investeerimiseks. Mida suurem on investori risk, seda rohkem majanduslikku kasu projekt peaks tulevikus tooma (Cobărzan 2007).

Nagu eelnevalt välja toodi, on üheks linnaplaneerimisega seotud pooleks avalikkus. S. Martinat jt (2015) küsitlesid oma uurimustöös Ostrava (Tšehhi) linna inimeste arvamust, mida võiks vanade tööstushoonete asemel arendada. Tulemuses selgus, et kaubanduskeskusi soovitakse kõige vähem ja parke ning spordihooneid ja muid tervislikku eluviisi propageerivaid ehitisi rohkem. Äärelinnas oli soovitud ka elamuhoonete arendus. Avalikkuse arvamus võib samuti olla piiravaks faktoriks uue arenduse planeerimise protsessis. Inimeste arvamust arvestavad investorid näiteks kaubanduskeskuse planeerimisel, kus on oluline teada, kas külastajaid oleks piisavalt, et arendus tulu tooks (Martinat 2015). Inimeste arvamusi arvestavad ka omavalitsuse esindajad, sest avalikkuse kaasamine on planeeringute üheks osaks (Planeerimisseadus 2015, § 9).

Oluliseks pruunala arenduse protsessi kujundajaks on kohalik omavalitsus ja riik. Seadused reguleerivad planeerimist ning seavad kriteeriumeid, mis võivad seada takistusi kiireks arendustegevuseks. Kohalik omavalitsus jälgib, et arendus oleks jätkusuutlik ning parim võimalik lahendus ümbruskonda. Järgitakse ka üldplaneeringuga seatud arengusuundasid. Jättes pruunalad planeerimata, võib see kaasa tuua linna majandusliku arenemise võimaluse kaotamise (Glumac jt 2014). Taani ja Inglismaa teadlased järeldasid oma uurimustööst (Glumac jt 2014), et läbi mängides mingi ala arenduse arutelu (inglise keeles *game theory*), leitakse uusi vajadusi ja meetmeid, et pruunalade poliitikat täiendada. Selleks on kaasatud arendajad ehk investorid ning linnavalitsus, kes nõ teesklevad huvi mingisuguse pruunala arendusprotsessi vastu. Kõige olulisem selle juures on leida, kas arendus oleks huvipakkuv ja tulu toov. Edendades seeläbi endiste tööstuslade taasarendamise poliitikat, saavutatakse olukord, kus nende alade planeerimine oleks kasulikum, kui tühjale maa-alale arendamine. Samuti on sellise meetodika tulemuseks tulevaste konfliktide vähenemine arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel, mis kiirendaks planeerimise protsessi. Sellistest aruteludest võivad ilmned head ideed avaliku- ja erasektori ühisprojektiks pruunala arendamisel.

Ida-Euroopa riigid vajavad pruunalade probleemi lahendamiseks piisavat kohaliku omavalitsuste teadlikkust sellistest aladest. Mida rohkem riik käsitleb pruunalade planeerimist arengudokumentides ja seadustes, seda teadlikum on avalikkus. Täpsemalt tuleks sobitada kohalikku planeerimispoliitikat ja -programmi, et pruunalade probleemi lahendamine oleks prioriteetsem (Rizzo, Pesce 2015). Pruunalade kesine arendamise strateegia riigi poolt ning rahastuse puudumine, pärsib nende alade arendamise atraktiivsust. Kahjuks kõik pruunalad pole asukoha poolest atraktiivsed, mistõttu investeerijate tähelepanu need ei köida. Investeerijatel puudub huvi vaesunud alade ja hoonete suhtes, sest tulemused näitavad, et lihtsam ja odavam on alustada uue arendusega uuel alal (Burinskiene jt 2015). Aeg ning raha, mis omavalitsuse reeglite kohaselt arenduse korraldamiseks kulub, võib selle vähem ihaldusväärseks muuta (Laitos, Abel 2012). Kohalik omavalitsus peaks seega olema paindlikum ning olema see pool, kes huvi äratav. Pruunalade vähendamisel ja arendamisel on tegemist integreeritud mõtlemisega, pakkumaks välja jätkusuutlikku lahendust. Edukas pruunalade taasarendamise poliitika ja strateegia on kombinatsioon majandus- ja keskkonnakaitse poliitikast ning ruumilise- ja linnaplaneerimise strateegiatest (Đokić, Sumpor 2010).

Ida-Euroopas on Tšehhi kõige rohkem pruunalade probleemiga tegelenud ning neid uurinud. Abi on saadud rahvusvahelistest programmidest ning nõuannetest (Jackson, Hermann 2007). Erinevate uurimustööde tulemusena on teadaolevad pruunalad ära kaardistatud ning avalikult kättesaadavad. Suurel määral on abi olnud välisprogrammide rahastusest, mis pruunala problemaatika riigis esile tõi (Jackson, Hermann 2007). Näiteks on abi saadud PHARE programmist, mis toetab endiseid Nõukogude riike, et neil oleks kergem võimuvahetusega kohaneda (Laansalu 2009). PHARE programmi rahastab Euroopa Liit, mille abil jagatakse toetusi erinevate valdkondade arenduse tarbeks. Tšehhi sai suure toetuse pruunalade programmi tarbeks. Eestis on näiteks PHARE toetanud pigem põllumajandust ning teatud määral ka keskkonnakaitset. Tšehhis tegeleb rahastuse taotlemisega PHARE-lt ja teistelt programmidele organisatsioon CzechInvest, mis lisaks kajastab informatsiooni pruunalade asukohtadest ning arenduse võimalustest, et äratada huvi välisinvestorite seas (Jackson, Hermann 2007). Eestis ei keskenduta pruunalade propageerimisele kui potentsiaalset arenduskohta välisinvestorite seas (Estonian Business Agency s. a.).

Pruunalade probleemiga tegelemiseks on maailmas loodud erinevaid organisatsioone. Mõnikord võib pruunalade käsitlemine olla üleplaneeritud, mille tulemusena arengutegevus muutub keerulisemaks. Ameerikas tegeleb pruunalade reostuste likvideerimise toetamisega organisatsioon EPA (United States Environmental Protection Agency). Näiteks, kui arenduseks potentsiaalne ala on reostunud, otsib EPA üles reostuse eest vastutavad üksused ning nõuab nende poolset rahastust (United States Environmental Protection Agency s. a.). Kuigi see on olnud edukas lähenemine reostusega tegelemisel, takistab nende tegevus kiiret planeerimise kulgu. Kuna vaidlused reostuse likvideerimise rahastuse asjus võivad laheneda alles kohtus, siis see lükkab planeerimise alustamise võimalikkust kaugemasse tulevikku. Selle aja jooksul võivad muutuda turu seis ning majandus riigis. Pruunalade õige poliitika korral võiks nende alade arendamine toimida lihtsalt ja kiirelt, et arendaja huvi ei hääbuks.

1.2 Pruunalade problemaatika ja selle teadvustamine Eestis

Sarnaselt teistele Ida-Euroopa riikidele, tekkis ka Eestis probleem mahajäetud aladega, kui toimus taasiseseisvumine. Võimu vahetuse tagajärjel tagastati maad endistele omanikele ja pruunalad on peamiselt eraomandis. Pärast taasiseseisvumist oli pruunaladega tegelemine

teisejärguline, sest taasiseseisvumise järgselt oli tähtsamaid majandusküsimusi lahendada. Tänu majanduse kasvule, Euroopa Liiduga liitumisele ja toetustele on nüüd Eesti valmis pruunalade taasarenduse problemaatikaga tegelema (Tintëra jt 2014). Näiteks on Eesti säästva arengu riiklik strateegia Säästev Eesti 21 (2005) prognoosinud, et pärast 2015. aastat muutub inimeste mõtlemine mitmekesisemaks ning rohkem konstrueeritakse ka sotsialistliku mõjuga rajoonid.

Eestis on märgata arengut pruunalade teadvustamise suunas. Kajastatud on pruunalasid kui maastikupilti kahjustavate ja kasutusest väljalangenud krunte (Riigikantselei 2015). Eesti 2020 uuendatud konkurentsivõime kava (2015), on prioriteetide kava, mille eesmärgiks on Eesti tootlikkuse ja tööhõive tõstmine. Eesti 2020 toob välja, et nn pruunalasid tuleks lammutada, sellest tekkinud jäätmeid koristada ja taaskasutada. Seda on senimaani toetanud KIK (Keskkonnainvesteeringute Keskus) keskkonnaprogrammi raames, kus 2015. aastaks on toetatud 115 projekti (Riigikantselei 2015). Pruunalade keskkonnakahjudega tegeletakse prioriteetsemalt ning nende koristustöid võimaluse korral rahastatakse.

Pruunalade taasellustamise planeeringute kava, mis nende alade planeerimist soodustaks, pole Eestis välja kujunenud. Mahajäetud linnaalad on kohati raskem taas hoonestada, kui hoonestamata maid (Tintëra jt 2014). Eesti üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ (2012) on juhised maakonnaplaneeringute ja omavalitsuste üldplaneeringute koostamise põhimõtetest. Seal on välja toodud, et linnade planeerimisel tuleb säilitada nende kompaktsus eelkõige tihendades linna sisestruktuuri ning seda teha kasutuseta alade arvelt. See üldine suunitlus ei leia aga piisavalt rakendust, sest puudub teadlikkus pruunalade käsitlemisest. Peamised arendused toimuvad tühjad aladel, kus eelnevalt pole hooneid olnud (Đokić, Sumpor 2010).

Kohalikul omavalitusel on suur roll arenduse suunamisel (Tintëra jt 2014). Takistusteks on teatud nõuded linnavalitsuse poolt. Näiteks uue hoone sobivus linnaruumi tuleb lahendada arhitektuurikonkursiga. Taaskasutatav ala tahetakse teha võimalikult puhtaks ning täiendada parimaks võimalikuks kasutuseks. Parim kasutus kinnisvara hindamise seisukohast on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EKHÜ 1997). See on ühelt poolt vajalik, kuid teisalt raskendab pruunalade arendamise atraktiivsust. Parimaks kasutuseks leitakse tihti ka

linnastruktuuri sobiv planeering. Kergem on koostada uus planeering, mis on olemuselt üldplaneeringuga sätestatud sihtotstarbelt sama. Eestis on hetkel süsteem, kus maa-alal on määratud sihtotstarve, mis on tihti eelmise kasutusel oleva hoone sihtotstarbe järgi määratud ja mille muutmine võib uue arenduse jaoks vajalikuks osutuda. See võib kaasa tuua palju uusi probleeme ja takistusi pruunalade arendamisel. Näiteks on ala üldplaneeringus sihtotstarbelt teine kui uus arendatav objekt oleks. Sel juhul tuleb luua alale uus detailplaneering, mis oleks kooskõlas ka linna visiooniga. Kohalikud omavalitused peaksid pruunalade taas atraktiivseks investeerimiskohaks muutmiseks oma nõuded maaomanikele võimalikult paindlikuks tegema (Tintëra jt 2014).

Eesti linnadel puudub ka ametlik ning avalikult kättesaadav pruunalade andmebaas, mis annaks ülevaate pruunalade asukohtadest, suurusest jne. Andmebaas oleks kasulik probleemi teadvustamisel. Näiteks on Inglismaal terve riigi aladest andmebaas NLUD-PDL (National Land Use Database of Previously Developed Land), milles on ülevaade pruunaladest, mis on potentsiaalsed taasarendamiseks (United Kingdom 2014). Selline andmebaas loob investoritele ülevaate pruunaladest, mille arendamine on potentsiaalselt tulu toov. Andmebaas kajastaks riigi poolt toetatavaid pruunalasid, et investorid leiaksid lahendusi ka selliste alade taasarendamiseks, mis nõuavad suuremaid kulutusi. Valitsuse poolt määratud toetused pruunalade arenduseks muudaksid need alad linnas ka investoritele atraktiivsemaks (Tintëra jt 2014).

1.3 Tartu linna kahanemine ja valglinnastumine ning selle seos pruunala problemaatikaga

Kahanevatele linnadele on iseloomulikud hoonestamata või amortiseerunud hooned, mis on kasutuseta (Eesti Planeerijate Ühing 2015). Seepärast tekkis vajadus muuta linnad kompaktsemaks. Tartu linn kuulub kahanevate linnade hulka, kuid ei ole pruunalade probleemi piisavalt oluliseks pidanud. Näiteks on Tartu rahvaarv 2014. aastaga kahanenud 1117 inimese võrra, mis moodustab kogu linna elanike arvust (97 332) 1,1%. Tartus on noorte inimeste sissetulek suurem kui teistes Eesti linnades, mistõttu ei ole Tartus märgata rahvastiku vananemise probleemi, mis Euroopas on levimas (Siseministeerium 2012). Valga linn kahanes 2014. aastal ainult 85 inimese võrra (Statistikaamet 2015), siiski on Valga linnas toimunud suur väljaränne ja rahvastiku vananemine ning paljud alad on seetõttu jäänud kasutuseta (Klamp 2015). 2015. aasta seminaril esitleti Valga koostatavat

üldplaneeringut, milles esmakordselt Eestis toodi välja kahanemise mõju ning selle arvestamist linnaplaneerimises (Rahandusministeeriumi planeeringute osakond *s. a.*). Valga linn on loonud koos Eesti Planeerijate Ühinguga soovitusel, kuidas kahanevat linna planeerida (2015).

Tartu linna uues kesklinna üldplaneeringu seletuskirjas (hetkel veel kehtetu) (Tartu 2015) on märgata vajadust luua jätkusuutlik linn. Tartu eesmärk on kutsuda linna veelgi enam nooremat haritud rahvast, kes jääksid elama ja töötama Tartusse (Tartu 2015). Elukohad ja töökohad võiksid koonduda kesklinna suunas. Teisisõnu tugevdatakse tulevikus Tartu kesklinna funktsionaalsust, sest Tartu linna praeguseks probleemiks on valglinnastumine. See tähendab, et arendustegevus on aktiivsem linna ääres, mille tõttu on tekkinud eeslinnad. Praegu levib Tartus trend arendada äärelinna alasid (Lõunakeskus), sest linna äärde on tihti kergem planeerida arendust, kui linna keskele tihedamatele aladele. Madal maa hind on investeerijatele atraktiivsem (Diamantini, Vettorato 2011). Tartu eeslinnas on kehtivaid planeeringuid kaks korda rohkem, kui linnas sees (Roose jt 2014). Samas Eesti riigiplaneering Eesti 2030+ (2012) on andnud suunitluse, et vältida tuleks tiheasustuse kandumist väärtuslikele aladele (põllumaadele, kaitsealustele maadele, rohelistele aladele). See eesmärk toetab linnade tihendamist. Uues koostatavas üldplaneeringus (2015) on tähelepanu juhitud Tartu kahanemisele ning arvestatud seda linna kompaktsemaks muutmisel. Samas on jäetud välja kasutuseta olevate alade fookus.

Mitmed Tartu endised tööstusalad on tegutsemise lõpetanud ja nüüdseks tühjad (Jauhiainen 2003). Suurim vastutus selliste alade problemaatikaga tegelemisel lasub aga kohalikul omavalitsusel. Kahaneva linna näitaja on see, et aina rohkem alasid jääb kasutuseta (Eesti Planeerijate Ühing 2015). Kuigi Tartu linn on eesrindlikumaid säästva linnaplaneerimisega tegelejaid Eestis, on peamiselt planeerimise jätkusuutlikkust edendavad projektid suunatud looduse säilumisele (Keskkonnaministeerium 2010). Tartu peaks Valga linna näitel pruunalad prioriteetsemaks projekteerimise sihtmärgiks seadma, et jätkusuutlik linnaplaneerimine muuta mitmekesisemaks ning kasutuseta linna alad leiaksid rakendust.

2. UURIMISALA KIRJELDUS

2.1 Ajalugu

Uurimisala ajaloolised andmed on kogutud Tartu linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivist. Üldplaneeringuid, mida uuriti, on koostatud aastatel 1974 ja 1999. Kasutatud on üldplaneeringute kirjeldusi tööstusalade käsitlemisest ning neid võrreldud aja möödudes. Lisaks on uuritud tööstushooneid, mis asusid uurimisalas. Võrreldakse ka uurimisala arengusuundasid ning olukorda, mis on üldplaneeringutes välja toodud. Ajalooline taust annab ülevaate tänapäeva uurimisala arengusuundade tekkeloost.

1974. aasta Tartu üldplaneeringu generaalplaanid olid koostatud käsitsi ning tol ajal olid need salastatud Nõukogude Liidu reeglite kohaselt. Üldplaneeringu ülesehitus erines tänapäeva omadest täielikult. Rohkem rõhku oli suunatud linna äärealadele ning ümbruses olevate valdade põllumajandusele ja metsandusele. Tol ajal keskenduti linnaplaneerimises tööstusele rohkem kui tänapäeval. Näiteks olid generaalplaanel ära nummerdatud kõik tööstushooned. Tartus oli neid kokku 105. Kirjeldatavas, praeguse Karlova ja Ropka piirialal, oli neid kokku ligikaudu 17 (vaata joonis 1), mis teeb umbes 16% kõikidest tööstushoonetest. Tööstust kontrollis ning kõik seonduvad otsused võttis vastu riik. Tartu 1974. üldplaneeringu kohaselt oli majanduselu põhialuseks tööstus ning seal töötas 39% tööealistest inimestest (Tartu 1974). Tartus oli palju toiduaine- ja metallitööstust ning masinaehitust. Tartu elanikud kasutasid pool enda tööstussaadusi ise. See tähendab, et pool eksporditi teistesse NSV Liidu osadesse. Samuti oli import suur, sest vajati tööstuse toorainet. Tartu linnale oli iseloomulik kõrge toomistehniline tase (Tartu 1974). Seega oli tol ajal tööstuse arenemisel põhirõhk ning see täienes pidevalt uute tööstuskompleksi kuuluvate hoonetega.



Joonis 1. 1974. aasta Tartu üldplaneeringu generaalplaani väljavõte kirjeldatavast piirkonnast

Lihakombinaadi krundi pind 1970. aastal oli 59653 m². Sellest ehituse all oli 20177 m². Detailplaneeringutes oli välja toodud ka täisehituse %, mis lihakombinaadi alal oli 34%. Kuna tööstushooned kuulusid riigile ning olid peamised töökohtade pakkujad, siis arendati neid pidevalt. Näiteks oli iseloomulik vanade hoonete rekonstrueerimine. Hoonete amortisatsiooni kohta peeti arvestust, mis andis ülevaate halvas seisus hoonetest. Elamute amortisatsiooni kohta oli Tartu linna plaan, kus eraldi olid ära märgitud alad, mille amortisatsioon oli alla 40% või 41-80%.

1999. aasta Tartu linna üldplaneeringus oli kirjeldatud uuritud ala kui Taga-Karlova. See oli Tehase-Turu-Teguri-Tähe tänava vaheline ala, mis vahest leidis kasutust Teguri tööstusrajooni nimena. Tol ajal toimus seal tootmismaa sihtotstarbe jagamine ärimaaks, et

kõrvalolevatele elamumaadele ei avaldaks tööstus nii suurt negatiivset mõju. Tekkisid multifunktsionaalsed alad, mis tähendab, et ühel krundil on mitu sihtostarvet. Üleüldise tööstuse vähenemise ning teeninduse valdkondade populariseerumise tõttu, kasvas seal maade sihtotstarbe muutmisel ärimaaks registreeritud ettevõtete arv. Üleüldiseks suunaks oli Teguri tööstuspiirkonna ala tihendamine. Toodi välja ka selle ala positiivsed ja negatiivsed küljed rendituru seisukohast. Taga-Karlova positiivsed küljed olid (Tartu 1999):

- 1) kesklinna, Turu tänava ja perspektiivse Ropka silla lähedus;
- 2) rajatud tehnovõrgud;
- 3) arenev majanduskeskkond just äriettevõtete suhtes;
- 4) kaasaegsed äripinnad (E-Kaubamaja).

Tol hetkel oli E-Kaubamaja populaarseim mööbli- ja sisustuskauplus Tartus ning terve piirkond atraktiivsem. Negatiivseteks külgedeks toodi välja (Tartu 1999):

- 1) ebaühtlaselt arenev majanduskeskkond;
- 2) kvaliteetsete rendipindade kesisus, sest nõudlus ületas pakkumise;
- 3) madalama kvaliteediga rendipindade rohkus.

Teisisõnu oli juba siis märgata teatud tööstushoonete tühjaks jäämist ning vana ja uue ehituse vastandumist. Ala asukoht oli soodne, mis viitab selle koha heale arenduspotentsiaalile, kuid hoonete kvaliteet oli halb, mis tähendab, et need vajasisid suuremat alginvesteeringut.

2.2 Praegune olukord

Tähe tänava, sadamaraudtee ja Teguri tänava vaheline kvartal (vaata joonis 2) asub Karlova linnaosa nimistus. Karlova ja Ropka linnaosade vaheliseks piiriks on sadamaraudtee. Kuigi nimetatud kvartal kuulub Karlova linnaossa, siis oma olemuselt on see pigem Ropka linnaosaga sarnane. Tartu linnas on Ropka linnaosa ning Ropka tööstusrajoon ning mõlemad on Tartu linna üldplaneeringu ruumilise arengu kaardil (2005) iseloomustatud kui aladena, kus inimesed võiksid tööl käia. Ropka linnaosa on valdavaks kruntide sihtotstarbeks määratud väike- ja äriettevõtte maa ning Ropka tööstusrajoonis tööstusettevõtete ja ladude maa. Karlova linnajaos on valdavateks kruntide sihtotstarbeteks määratud väikeelamute maa või korruselamute maa (Tartu Linnavalitsus 2003). Seepärast on see ka üldplaneeringu ruumilise arengu kaardil kujutatud kui linnaosa, kus võiks Tartu linna elanikud elada (Tartu Linnavalitsus 2005). Kuna kirjeldatav kvartal on ka oma

sihtotstarbelt väike- ja äriettevõtte maa ning maid omavad peamiselt äriettevõtte, siis võib oma funktsioonilt Tähe tn, sadamaraudtee ja Teguri tn vahelise ala liigitada ka Ropka linnaosa nimistusse.



Joonis 2. Sadamaraudtee, Tähe ja Teguri tänava vaheline ala

Tähe tänava, sadamaraudtee ja Teguri tänava vaheline ala on oma sihtotstarbelt küll väike- ja äriettevõtte maa, kuid see-eest on Maa-ameti registrisse määratud kahe krundi (Tähe 100 ja Teguri 49) sihtotstarbeks elamumaa. Tähe 100 asuv krunt on hetkel kasutuseta. Teistest kruntidest erineb oma sihtotstarbe poolest ka aadressil Teguri 79a asuv krunt, mis on tervenisti transpordimaa. Kõik ülejäänud alad on äri- või tootmismaad. Need on kehtivas üldplaneeringus (Tartu 2005) alad, kus toimivad keskkonnasäästlikud väikeettevõtte, mille eesmärgiks on liikluskoormuse vähendamine. See tähendab, et linn on soovinud, et ümbruses olevad elanikud käiksid ka samas kohas tööl.

Tabelis 1 on iseloomustatud maa-alade jagunemist sihtotstarbe järgi. Lisaks on välja toodud kruntide hoonete alune pind. Kõikide kvartalisse jäävate kruntide maa-alade kogupindala on 73 854 m². Sellest alast ehitisealust pinda on 18 915 m², mis on 25,6% kogu kvartali maa-alast. Tootmismaad on kokku 54 818 m², mis moodustab tervikust 74,2% ehk enamuse. Teisena on pinnalt kõige rohkem ärimaad (16 439 m²), mis moodustab 22,3%. Ülejäänud osa (3,52%) on elamu- või transpordimaa. Detailplaneering

on koostatud Teguri tänav 47, 47 a, 47 b, 49, 49 a ja 51 kruntidele. Detailplaneeritud ala on kokku 14 504 m², mis moodustab kogu kvartali alast 19,6%.

Tabel 1. Tähe tn, sadamaraudtee ja Teguri tn vahelise ala kruntide kogupindalad ja hoonetealuste pindade ning nende suhete ülevaade ning kruntide jaotumine vastavalt sihtotstarbele

Aadress	Pindala (m ²)	Ehitise-alune pind (m ²)	Elamumaa (m ²)	Tootmis-maa (m ²)	Ärimaa (m ²)	Transpordi-maa (m ²)
Tähe 100	1339	171	1339			
100a	437	141		437		
Teguri 37a	5322	1552		4257,6	1064,4	
37	2663	552			2663	
37b	3665	1108			3665	
43	17481	0		17481		
39	8749	4070		6561,75	2187,25	
39a	63	0		63		
39b	2345	0		1172,5	1172,5	
45a	964	185			964	
45b	768	212			768	
45c	1036	364		362,6	673,4	
45	1519	791		1519		
45d	12999	5416		12349,05	649,95	
47b	4235	1201		3388	847	
47	4737	2733		3789,6	947,4	
49	323	109	323			
49a	89	0		89		
47a	935	0				935
51	4185	310		3348	837	
KOKKU:	73854	18915	1662	54818,1	16438,9	935

Kirjeldatav ala on siiani peamiselt tootmismaa. Sellel asub mitmeid laohooneid ning autotöökodasid. Suuremad ärimaad on näiteks Teguri 39 , kus asub mööbliäri ning Teguri 37 a, kus asub auto tehnoülevaatus. Ala ehitised on oma väljanägemiselt väga eriilmelised. Näiteks on kõrvuti vana ja uus ehtis. Osad endised lihakombinaadi kontori hooned (Teguri 45 c) on renoveeritud. Samas nende kõrval asub suur tühermaa ning mõningaid ehitusjätmeid. Samuti toimus Teguri 47 laohoone põleng 2016. aasta kevadel, mille tagajärjel on ka see ala kasutuseta.

Kehtivas Tartu üldplaneeringus (2005) on tähelepanu juhitud eelnevalt toimunud linnade tihendamise printsiibile. Selles üldplaneeringus on antud suunitlus, et pigem tuleks vältida

näiliselt kasutamata maade hoonestamist, sest linn ei vaja kõigi tühimike täisehitamist. Selline suunitlus võib toimida rohealade säilitamise eesmärgil, kuid näiteks lihakombinaadi lammutatud alal pärsib see tegevust. Selline ala ei tohiks tähelepanuta jääda, sest on välimuselt mitteatraktiivne tühermaa ning pärsib ka mingil määral ümbruskonna arengut.



Joonis 3. Endine lihakombinaat enne ja pärast lammutust *Vasaku pildi allikas: Erki Heiki Meerits 2008; Parema pildi allikas: Autor 2016*

Krunt Teguri 43 on hetkel hoonestamata tühermaa (vaata joonis 3). Veel enne 2008 aasta keskpaika asus seal endise AS Tartu Lihakombinaadi hooned. Linn andis krundi omanikule loa krundil olevate mahajäetud ja amortiseerinud hoonete (vaata joonis 3) lammutamiseks 1. juulil 2008. aastal (Mets 2008). See tähendab, et praeguseks on antud ala hoonestamata olnud üle seitsme aasta. Intervjuud koostati eesmärgiga uurida esinevaid takistusi endise lihakombinaadi ala taasarendamisel. Endise lihakombinaadi ala arendusprotsess on näide takistustest, mis võivad esineda endiste tööstusalade taaselustamisel. Nimetatud ala sai uuritavaks valitud, sest arendusprotsess on kestnud juba pea 10 aastat, kuid siiani ollakse selle algusstaadiumis.

3. HUVITATUD OSAPOOLTE INTERVJUEERIMINE

Käesolevas osas on ülevaade uurimustöö tarbeks läbi viidud intervjuudest. Need on koostatud uurimaks Teguri 43 endise lihakombinaadi ala taasarengu protsessi ning selle takistusi. Intervjuud kestsid 30-60 minutit ning toimusid vahemikus 21.03.16 – 13.04.16 (vaata lisa 1, 2 ja 3). Maaomanike hoiak näitab, kui tähtis on neile arenduse probleem (Rizzo, Pesce 2015). Intervjuud on olulised informatsiooni kogumiseks, leidmaks lahendust küsimusele, miks on praeguseks ala arendamata.

Uurimuses kasutati intervjuudest saadud informatsiooni, sest kvalitatiivsest informatsioonist on järeldused asjakohasemad. Intervjuu suur eelis teiste andmekogumismeetodite ees on paindlikkus ning võimalus spontaanselt reguleerida intervjuu kulgu selle toimumise ajal (Hirsijärvi jt 2010). Uurimuses kasutatud intervjuud olid läbi viidud spontaanselt, mis tähendab, et enamus küsimused tekkisid jooksvalt arutelu tulemusena. Selline mitteformaalne intervjuu vorm andis võimaluse intervjueeritavatel rääkida teemast laiemalt ning selle käigus ilmnisid faktid, mida esialgu küsida poleks osatud.

Uurimustöös avaldusid probleemid peamiselt kahe intervjuu põhjal, mis iseloomustavad kõige paremini endise lihakombinaadi ala arengu kulgu. Uuriti linnavalitsuse ja Teguri 43 omaniku huve antud krundiga seotult (vaata lisa 1 ja 2). Uurimustöös on läbi viidud viis intervjuud, millest kolm on maaomanikud samast kvartalist (vaata lisa 3). Intervjuude eesmärk oli taustainfo kogumine ning arenduse ja muude probleemide kõrvalt nägemine naabrite vaatepunktist. Nimetatud kolm maaomanikku samast kvartalist olid ainsad, kes intervjuuks nõusoleku andsid. Arutelude käigus ilmnisid teatud Teguri 43 arenduskulgu takistavad aspektid. Pikemad ja põhjalikumad intervjuud toimusid siiski arendaja ja linnavalitsusega. Linnavalitsusega tehtud intervjuu oli ülesehitatud teemapunktidele, mis aitasid suunata intervjuu kulgu, et arutelu teemast kõrvale ei kalduks (vaata lisa 1). Teisisõnu oli see piiritlevaks indikaatoriks. Teiste intervjuude puhul vastasid intervjueeritavad esitatud küsimustele, kuid eelnevalt oli lubatud teemast kaldumine, kui intervjueeritav pidas informatsiooni oluliseks teada. Lõpetuseks oli kõigil intervjueeritavatel võimalus veel teemat kommenteerida, kui selleks vajadust oli.

4. TULEMUSED

Antud uurimustöö peatükis kirjeldatakse intervjuude tulemusi, mis ilmsid osapoolte aruteludest. Leiti taasarenduse takistused, mis on jaotunud otsesteks ja kaudseteks. Otsesteks on need barjäärid, mis arendaja arvamusel arendusprotsessi takistavad. Kaudsed on tegurid, mis otseste barjääride lahenemist takistavad. Intervjueeritavad pooled on jaotatud kolmeks: Teguri 43 arendaja ehk maaomanik, linnavalitsus ja kvartali maaomanikud.

Arendaja on Teguri 43 krundiga seotud juba üle kümne aasta. Krunt osteti eesmärgiga, et kasutada uueks arenduseks vanu amortiseerunud lihakombinaadi hooned. Need olid kõrged ning vaade ülemistelt korrustelt oli tervele linnale. Sellest tulenevalt taheti ära kasutada selle hoonestuse kõrgust ka uue arenduse juures. Samad hooned taheti renoveerida ning kasutusse võtta erineva maakasutuse juhtotstarbega. Selle sooviga pöörduiti linnavalitsusse. Kuna üldplaneeringus on terve kvartali maakasutuse juhtotstarbeks väike äri- ja tootmismaa, siis Eesti planeerimisseaduse §142 kohaselt on detailplaneeringute kohustusega aladel vaja seda detailplaneeringuga muuta. Suur otsustamisvõim on kohalikul omavalitusel, kellel on antud seadusega õigus arenduse tingimusi seada. Kohalik omavalitsus algatas detailplaneeringu 2007. aastal (Tartu 2007), mille lähteülesandes seati teatud piirangud. Näiteks vähendati lubatavat korruselisust 2 korruse võrra ning samuti tuli leida krundile sissesõidu-tänaava lahendus.

Kuna arendaja leidis tellitud ekspertiisi tulemusena, et vanade lihakombinaadi hoonete seisukord oli halvem, kui arvatud, siis muudeti esialgset lahendust ning lammutati kõik hooned. Loodi uus eskiislahendus, mis on kujutatud joonisel 4. See pole rakendust leidnud, kuna puudub kehtiv detailplaneering, mis vajaks koostamiseks linnavalitsuse, teiste detailplaneeringu alasse kuuluvate maaomanike ja avalikkuse nõusolekut.



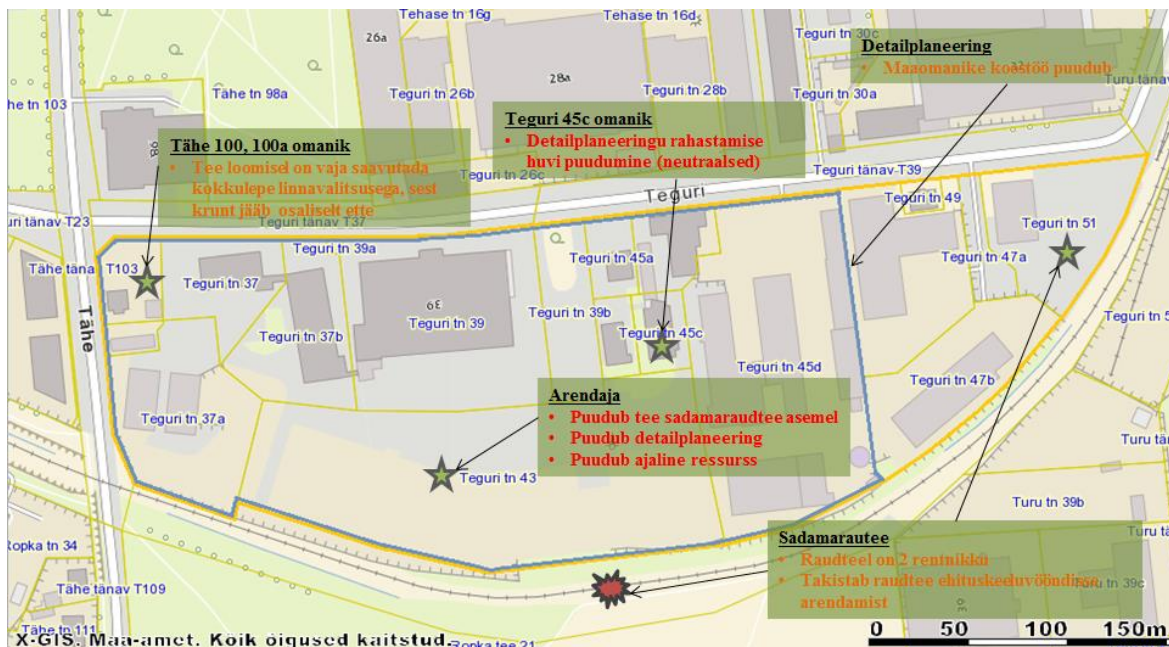
Joonis 4. Teguri 43 arenduse asendiplaani eskiislahendus *Allikas: Arendaja*

Detailplaneeringu rahastamise osas on toimunud läbirääkimised kvartalis olevate teiste kruntide omanikega, kuid nende huvi selle teostamiseks puudus, seega detailplaneering on algatatud, kuid pole koostamisel.

Linnavalitsuse huvi on see, et Teguri 43 saaks arendatud, sest linn vajab tihendamist. Kohaliku omavalitsuse roll on tagant utsitada arendustegevust, samas ei lubata arendada ükskõik mida. Seega tuleb leida parim kasutusviis Teguri 43 alale. Linn soovib, et uus arendus sobiks ümbrusega ja kvartaliga kokku. See tähendab, et uus arendus peaks oma funktsioonilt ja välimuselt olema põhjendatud ning sobiv. Seepärast on uuel arendusel arhitektuurikonkursi kohustus, kus leitaks keskkonda sobivaim eskiislahendus.

Arendaja huvi siinkohal on see, et arendus tulu tooks. Endist lihakombinaati kui pruunala võib lähtuvalt peatükis 1.1.2 CABARNET'i liigituse järgi klassifitseerida A klassi. Kui arendaja käest küsiti (vaata lisa 2), kas antud arendus vajaks lisainvesteeringut riigi poolt, oli vastuseks ei, sest nad pole oma arenduse planeerimisel sellega arvestanud. Teguri 43 ala on järelikult endine tööstusala linnas, mis on ise uuenev. Arendaja visioon antud krundile oli luua segahoonestusega ala, kus oleksid äri- ja elamuhooned kõrvuti. Teisisõnu luua inimestele ala, kus nad saaksid töötada ja elada lähestikku.

Intervjuude eesmärk oli arenduse takistuste välja selgitamine. Intervjuude tulemusena koostati joonis 5, millel on toodud intervjuueeritud maaomanikud (rohelistes tähekesed) ning takistused, mis vestluste põhjal teada saadi. Need takistused on ära jaotatud otsesteks ning kaudseteks, mis joonisel on vastavalt punase ja oranži kirja värvusega.



Joonis 5. Teguri 43 arendusprotsessi mõjutavad tegurid

Teguri 43 krunt piirneb lõuna küljest sadamaraudteega. Leiti, et arendusprotsess viibib, sest raudtee asemele pole ehitatud teed. Sadamaraudtee planeerimine on aktuaalne olnud juba enne 2007. aastat, kuid siiani oodatakse selle realiseerumist. Raudtee ehitamist teeks takistab asjaolu, et hetkel kasutatakse seda veel kahe rentniku poolt. Kuna tegemist on lisainvesteeringut vajava raudteega, siis selle ülalpidamine pole enam otstarbekas. Raudteed peaks kasutama rohkem rentnikke, et teha sellesse rahalisi investeeringuid. Näiteks vajaks raudtee lahendust kahe autode ülesõidukoha (Tähe ja Võru tänava) ohutumaks muutmiseks. Selle muutmise kergendaks liiklemist ning muudaks üldpilti kirjeldavast kvartalist. Raudtee muutmist tänavaks pooldavad kõik intervjuueeritavad maaomanikud, kaasaarvatud ka Teguri 51 krundi omanik. Ta leidis, et oma krundi arendamist takistab raudtee ehituskeeluvöönd. Hetkel on linna seisukoht, et selle ehitamine lükkub nii kauda edasi, kuni raudteed kasutavad firmad oma asukohta ei muuda. See võib viibida veel teadmata aja, sest linn pole ajalist piiritletust seadnud.

Teguri 43 krundile puudub juurdepääsutee ning tulevane arenduse eskiis on suunaga uue rajatava tee (sadamaraudtee) poole. Alternatiivset eskiislahendust pole loodud, seega arendajad ootavad samuti tee valmimist. Kuna veel pole teada kui lai ja mitmerealine see tee tegelikult tuleb, siis puudub ka teadmine sellest, kui palju see piirkonda mõjutama hakkab. Linna seisukoht oli, et uue rajatava tee ristumiskohad teiste tänavatega tuleb luua mahasõitudena, sest sadamaraudtee on allpool ümbritsevat maapinda. Mahasõitude ehitamine eeldaks läbirääkimisi kruntide omanikega, kelle kinnisvara jääb planeeritavale tee-alale ette.

Viidi läbi ka intervjuu ühe krundi omanikuga, kelle kinnisvara jääb kirjeldatud tee-alale (vaata lisa 3). Selle tulemusena saadi teada, et tegelikult võib lükkuda planeeritava tee ehitus veelgi kaugemasse tulevikku, sest lisanduvad maade erastamise protsessid. Linnal on näiteks plaan kasutada Tähe tänavala laienduseks Tähe 100 ja 100a krunte. Omanik oli aga seisukohal, et sobivat kompensatsiooni ta krundi eest ei saa. Kirjeldatud kruntidele on tehtud hindaja ekspertarvamus, mis telliti linna poolt. Krundi väärtuseks hinnati maaomaniku arvamusel väiksem väärtus tegelikust turuväärtusest. Kompensatsiooni määramise läbirääkimised kruntide erastamise eesmärgil viivitavad tee ehitust, mis omakorda endise lihakombinaadi arenduse algust.

Lihakombinaadi ala omanik leidis, et takistuseks on ka linna poolt määratud nõue detailplaneering koostada terve kvartali kohta. Linnavalitsuse andmete kohaselt on planeeritavat ala vähendatud kolmandiku võrra. Arendaja polnud sellest informatsioonist teadlik. Leiti, et ka väiksema ala detailplaneerimisel ilmneb takistus. Koostööd tuleks teha kõigi planeeritava ala maaomanikega, kuid läbirääkimised detailplaneeringu rahastamise asjus pole olnud edukad. Näiteks intervjuueriti Teguri 45 c omanikku, kes leidis, et tema maaomanikuna ei saa uuest detailplaneeringust kasu. Kuna tema krundile puudub ligipääs ning hoone omab piisavat funktsiooni, siis ei ole vajadust ja motivatsiooni areneda.

Nii linnavalitsus kui ka arendaja leidsid, et alal on meeletu potentsiaal arenemiseks, kui raudtee asemele tänav ehitatakse. Arendustegevust ei sega ka keskkonnakahjustused. Hetkel on passiivsus arendaja poolt, sest ajalist ja rahalist ressursi nõudvaid projekte on teisi. Kuna eskiislahendus on planeeritava tänavala poole suunatud, siis uusi lahendusi pole välja mõeldud, sest arendus pole nende jaoks kõige olulisem. Linnavalitsus on teadlik, et tee on oluline liikluskoormuse vähendamiseks kõrvaltänavatel, teisalt leidis arendaja, et tee määraks kogu kvartali ning ka Ropka teega piirneva kvartali tuleviku. Linnavalitsus on

seisukohal, et detailplaneeringuga peaks ala visioon selge olema, aga arendaja leiab, et tee muudab kvartali väärtust ning tõstab maaomanike motivatsiooni, sealjuures ka koostöö valmidust detailplaneeringu koostamiseks.

5. ARUTELU

J. G. Laitos jt (2012) on oma artiklis öelnud, et multifunktsionaalsed ehk mitmeotstarbega alad, kus elukohad ja töökohad oleksid samas kohas, on parim väljund pruunalade arenduseks. See muudaks keskkonna atraktiivsemaks ja samas linna ka keskkonnasäästlikumaks. Kui inimesed elavad ja töötavad samas kohas, väheneks autodega liikumine, mis omakorda vähendaks õhusaastet ja muid infrastruktuuri probleeme (Cobărzan 2007, Laitos jt 2012). Tartu endise lihakombinaadi alale soovitakse samuti multifunktsionaalset hoonete kompleksi rajada, kus ühed hooned oleksid korterelamud ning teised äripindadele mõeldud. Kirjeldatavast krundist pool võiks linna üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtete kaardi põhjal (2005) kuuluda elamumaaks. Sadamaraudtee, Tähe ja Teguri tänava vahelisel alal on kaks elumaja ning lisaks on kõrvalkvartalil kõrge hoone, mis on samuti mitme funktsiooniga. Endise lihakombinaadi eskiisprojekt (joonis 4) sobis linna visiooniga, kuid detailplaneeringu nõue kogu kvartalile osutus arendaja jaoks takistuseks.

Detailplaneering koostatakse koostöös teiste kvartali maaomanikega, linnavalitsusega ning avalikkusega. Viimase osapoolte kaasamine on planeerimisseadusega kehtestatud nõue. Teisisõnu on detailplaneeringu kehtestamiseks vaja pidada läbirääkimisi, et rahuldatud oleksid kõik osapooled. Antud uurimustöös ilmnes, et arenduse takistavaks teguriks võib olla ka osapoolte passiivsus ja ebapiisav informatsiooni levik. Linnavalitsust intervjuerides ilmnes arvamus, et arendaja on oma tegevuses olnud passiivne, samas on arendaja seisukoht, et linnavalitsus pole piisavalt huvitatud arenduse õnnestumisest, sest sadamaraudtee asemele planeeritava tee ehituse algus on lükkunud edasi ning siiani pole lahendust leitud. Takistusi oma töös on nii arendajal kui ka linnavalitsusel. Pooltel puudub piisav omavaheline suhtlus ning koostöö ühise eesmärgi saavutamiseks.

Linnavalitsuse esindajaid intervjuerides selgus, et antud ala sekkumist ei vaja, sest omanikud on seni ise huvitunud arendustest. Eestis üleüldiselt on rohkem eraomandis olevaid hooneid, seetõttu sõltub arendus tihti ka muudest majanduslikest näitajatest nagu kinnisvaraturu hetkeseis (Cobărzan 2007). Endise lihakombinaadi planeerimistegevus oli aktiivsem nn ehitusbuumi ajal, mil majandus õitses ning ehitati rohkem. Sellele järgnes aastatel 2009-2010 majanduslangus, mil kinnisvaraturg muutus järsult vähem aktiivseks,

sest nõudlus vähenes suurel määral. Pärast seda ei olnud arendajale lihakombinaadi ala planeerimine enam prioriteetne. Arendajal võib tekkida muutuva turu suhtes ka teatud ebakindlus (Cobărzan 2007). Näiteks endise lihakombinaadi ala omanik leidis, et nii suure ja perspektiivse arenduse toimimises nad enam kindlad ei ole. Seega arendaja huvipuudus on tingitud osaliselt ebasoodsast majanduslikust seisust.

Uurimuses ilmnis, et Teguri 43 endise lihakombinaadi ala arendamise protsessi on linnavalitsus käsitlenud kui tavalist arendust. Pruunala suurim kahjulik mõju oli vana lagunenu hoonete kompleks, mis meelitas vandaalitsejaid ligi. Mõlemad intervjuueeritavad pooled pidasid suureks saavutuseks selle lammutamist. Samas kogu potentsiaali pole ära kasutatud, sest arendus on jäänud seisma ning ala on tühi ning haljastamata. Selline tühermaa koos lagunenu aia ja ehitusprahiga vana raudtee ääres pole linnapildis atraktiivne ning kahjustab kogu piirkonna mainet. Takistuseks on ka see, et planeerimisprotsess on jäänud liiga kaua seisma ning arendaja huvi on kadunud. Linnavalitsus ei saa arendusele kaasa aidata, sest puudub poliitiline suunitlus pruunalade taasarendamise käsitlemiseks.

Arendaja poolsele huvi kadumisele aitasid kaasa veel mitmed pooltest mittesõltuvad asjaolud, näiteks tee puudumine sadamaraudtee asemel. Uus tänav aitaks uuritava kvartali arenduse taas atraktiivseks muuta, luues Teguri ja Tähe tänava sõlmpunktile uue visiooni. Kuigi linna jaoks on sadamaraudtee äärse teeninduspiirkonna detailplaneerimine prioriteetne (Tartu 2005), ei suudeta planeerimisprotsessi ellu viia, sest tee ehitus sõltub raudtee- ja maaomanike nõusolekust. Tekib nii öelda surnud ring, kus passiivsust nähakse vastaspooltes, kuid ala on arendamata ning seda teadmata ajaks.

KOKKUVÕTE

Ida-Euroopa linnades on pruunalad peamiselt tekkinud võimu vahetumisega pärast Nõukogude Liidu lagunemist, sest paljud tööstushooned on jäänud rakendusetu. Sellised alad mõjuvad negatiivselt ümbruskonna üldisele mainele ning võivad tekitada ka keskkonnale ohtu. Pruunalade arendamisel on mitmeid barjääre, mis on tingitud poliitilistest, majanduslikest, sotsiaalsetest jm aspektidest. Teadlikkus pruunaladest ning selle kajastamine arengukavades on tõstnud investorite huvi nende alade vastu. Eesti arengukavades ja planeeringutes mainitakse mahajäetud alasid vähe.

Eesti on eeskujulik looduskeskkonna säilitaja ning jätkusuutlikkus on planeerimise võtmesõna, kuid pruunalade arendamist pole planeerimisdokumentides käsitletud. Prioriteetselt tegeletakse vanade hoonete lammutamisega. Uurimustööga taheti tähelepanu pöörata pruunala problemaatika olukorrale Eestis Tartu Teguri 43 endise lihakombinaadi näitel. Selle tarbeks viidi läbi intervjuud endise lihakombinaadi arendajaga, linnavalitsusega ning kolme sadamaraudtee, Teguri ja Tähe tänava vahelise ala maaomanikuga. Intervjuude tulemusena selgitati välja endise lihakombinaadi ala taasarendamise takistused.

Uurimustöös selgus, et pruunala arendamise takistused võivad olla raskesti lahendatavad, sest sõltuvad mitmetest asjaoludest. Takistusteks olid planeeringutest huvitatud osapoolte ebapiisav informatsiooni vahetus ja koostöö, arendaja passiivsus ajalise ja rahalise ressursi vähesuse tõttu jm faktorid (tee puudumine sadamaraudtee asemel). Lisaks selgus uurimustöös, et endise lihakombinaadi planeerimise protsessi käsitleti kui tavalist arendust. Planeerimine on jäänud seisma, sest puudusid arendaja jaoks soodsad tingimused. Linnavalitsuse poolt ei ilmnunud arendusprotsessi kiirendavaid ja lihtsustavaid tegureid piisavalt, et taasäratada investori huvi. Andmebaaside loomine ja pruunalade dokumenteerimine aitaks kaasa nende alade arenduse propageerimisele. Luua tuleks pruunalade planeerimist lihtsustavaid tingimusi, et aidata kaasa nende alade arendamisele. Pruunaladega tegelemine algab riigi tasemelt.

REGENERATION OF FORMER INDUSTRIAL AREAS – A CASE STUDY OF THE FORMER MEAT FACTORY PROPERTY IN TARTU

Brownfields in Eastern Europe cities primarily appeared when the authorities changed after the collapse of the Soviet union, because many industrial areas became unused. These areas have negative impact on general image of the surroundings and could also be threat to the environment. Brownfield development has numerous barriers, which are caused by political, economical, social and other aspects. The awereness of brownfields and its recognition in development programs have raised an interest of investors for these areas. Brownfield issue is poorly addressed in Estonian planning and development program documents.

Estonia is exemplary when it comes to preserving the nature and sustainability is the keyword in planning, but brownfield issue is not considered in planning documents. Demolishing depreciated buildings is a priority. This research focuses on prioritizing brownfield issue in Estonia giving an example with Tartu's former meat industry. For the purpose of the reasearch interviews were held with the developer, Tartu City Government and three land owners from the area between harbour railway, Teguri and Tähe street. The analysis of the interviews showed the redevelopment barriers of the former meat factory area.

The result of theses proved that the barriers of brownfield redevelopment can be complex and hard to solve. Redevelopment barriers that appeared were poor information exchange and cooperation between the interested parties, inactivity of the developer caused by insufficient time and financial resources and other factors (lack of road instead of the harbour railway). It also appeared in the research that the planning process of the former meat factory was considered as a regular development. Planning process has been stopped because developer did not have favorable conditions. There were not enough factors provided by the local government to simplify and fasten the development process in order to awake investor's interest. Creating brownfield database and documenting them would help to promote the development of these areas. To contibute in developing of brownfield

sites simplifying of planning conditions are needed. Dealing with brownfield issue starts from the national level.

Kasutatud allikate loetelu

- Burinskiene M., Lazauskaite D., Bielinskas V.** (2015). Preventive Indicators for Creating Brownfields. – *Sustainability*. Vol. 7, pp 6706-6720.
- Cobărzan B.** (2007). Brownfield redevelopment in Romania. – *Transylvanian Review of Administrative Sciences*. No. 21. pp 28-46.
- Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network. (2005). *EC Project*. <http://www.cabernet.org.uk> (02.04.16).
- Diamantini C., Vettorato D.** (2011). Urban sprawl: can it be sustainable? An analysis on energy performances of different urban forms. – *Sustainable Development and Planning*. Vol. 5. pp 199-144.
- Dokić I., Sumpor M.** (2010). Brownfield Redevelopment Issues in Croatia. - *Privredna kretanja i ekonomska politika*. Vol. 123. pp 57-87.
- Doleželova L., Hadlac M., Kadlecova M., Martinat S., Polednik M.** (2014). Redevelopment potential of brownfields: A-B-C classification and its practical application. – *Ekonomie*. Vol. 17, No. 2, pp. 34–44.
- Duži B., Jakubinsky J.** (2013). Brownfield dilemmas in the transformation of post-communist cities: a case study of Ostrava, Czech Republic. – *Human Geographies*. Vol. 7. No. 2. pp 53-64.
- Eesti säästva arengu riiklik strateegia „Säästev Eesti 21“. (2005). Eesti: Keskkonnaministeerium. http://www.envir.ee/sites/default/files/elfinder/article_files/se21_est_web.pdf (25.04.2016).
- Glumac B., Han Q., Schaefer W., Krabben E. van der** (2014). Negotiation issues in forming public-private partnership for brownfield redevelopment: Applying a game theoretical experiment. – *Land Use Policy*. Vol. 47. pp 66-77.
- Hirsijärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P.** (2005). Uuri ja kirjuta. Tallinn: Medicina. 412 lk.
- Jackson J., Hermann G.** (2007). Towards integrated Regeneration Policies and brownfields advocacy in the Czech Republic. – *REAL CORP 007: To Plan Is Not Enough*. (Eds. CORP – Competence Center for Urban and Regional Development), Vienna, Austria, pp 327-331.
- Jauhainen J.** (2003). Urban planning and land-use in post-socialist Estonia. - *Baltic University Press*, Vol. 1. pp 35-43.
- Keskkonnajuhtimissüsteemide rakendamine avalikus sektoris. (2010). Eesti: Keskkonnaministeerium http://www.envir.ee/sites/default/files/keskkonnajuhtimine_avalikus_sektoris.pdf (25.04.2016).

- Kesklinna üldplaneeringu seletuskiri. (2015). Tartu Linnavalitsus.
[http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/fc7763c017c9f110c22568cd004625d4/5acb0cd21a9087fac2257d7100322703/\\$FILE/Kesklinna%20YP%20seletuskiri.002.pdf/Kesklinna%20YP%20seletuskiri.pdf](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/fc7763c017c9f110c22568cd004625d4/5acb0cd21a9087fac2257d7100322703/$FILE/Kesklinna%20YP%20seletuskiri.002.pdf/Kesklinna%20YP%20seletuskiri.pdf) (12.04.16)
- Klamp T. R.** (2015). Kohaliku omavalitsuse tegevused pruunaladele linnaruumi kvaliteedi tõstmise eesmärgil kolme Eesti linna näitel. (Magistritöö). Tallinna Tehnikaülikooli Tallinna Kolledž. Tallinn.
- Konkurentsivõime kava „Eesti 2020“ uuendatud elluviimiste tegevuskava. (2015). Eesti:Riigikantselei.
https://riigikantselei.ee/sites/default/files/elfinder/article_files/eesti2020_tegevuskava_14.05.2015_kodulehele.pdf (25.04.2016).
- Kunc J., Martinat S., Tonev P.** (2014). Destiny of urban brownfields: Spatial patterns and perceived consequences of post-Socialistic deindustrialization. – *Transylvanian Review of Administrative Sciences*. Vol. 41. pp 109-128.
- Laansalu A.** (Ilmumise aasta 2009, muudetud 2012). Eesti Entsüklopeedia. [on-line]
<http://entsyklopeedia.ee/artikkel/phare> (26.04.16).
- Laitos J. G., Abel T. H.** (2012). The hole of borwnfields as sites for mixed use development projects in America and Britan. – *Denver Journal*. Vol. 40, No. 1-3. pp 492-514.
- Martinát S., Kunc J., Klusáček P.** (2015). Spatial relations and perception of brownfields in old industrial region: Case study of Svinov (Ostrava, Czech). – *Geographia Technica*. Vol. 10. No. 2, pp 66-77.
- Mets, R.** (01. september 2008). Piltuudis: algas Tartu lihakombinaadi hoonete lammutamine. – *Tartu Postimees*. 2008, sektsiooni number 384, lk 2.
- Mustătea N. M.** (2011). Brownfield conversion- a challenge for sustainable development. Case study: the city of Iași. – *Quality- Access to Success*. pp 120-126.
- National land use database of previosly developed land. (2014). United Kingdom: Homes and Communities Agency. <https://www.gov.uk/government/collections/national-land-use-database-of-previously-developed-land-nlud-pdl> (02.04.16).
- Planeerimisseadus. (vastu võetud 28.01.2015). – *Riigi Teataja*
<https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003> (21.04.2016).
- Planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveeb. Eesti Rahandusministeeriumi planeeringute osakond.
<http://planeerimine.ee/2015/10/kahaneva-planeerimise-seminar/> (12.04.16).
- Rahvusvahelised hindamisstandardid IVS 1-4. (1997). EKHÜ. lk. 18.
- Rizzo E., Pesce M., Pizzol L., Alexandrescu F. M., Giubi E., Critto A., Marcomini A., Bartke S.** (2015). Brownfield regeneration in Europe: Identifying stakeholder perceptions, concerns, attitudes and information needs land use policy. – *Land Use Policy*. Vol. 48, pp 437-453.

- Ruumilise arengu kaart. (2005). Tartu Linnavalitsus.
[http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/fc7763c017c9f110c22568cd004625d4/e7a3dae09313097bc2257d710030fda2/\\$FILE/02_ruumiline%20areng.pdf](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/fc7763c017c9f110c22568cd004625d4/e7a3dae09313097bc2257d710030fda2/$FILE/02_ruumiline%20areng.pdf) (04.04.16).
- RV0241: Rahvastik soo, vanuse ja haldustsuse või asustustsuse liigi järgi. (andmed uuendatud 05.06.2015). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (23.04.2016).
- Sadamaraudtee, Teguri ja Tähe tänava vahelise ala detailplaneeringu algatamise otsus. (2007). Tartu Linnavalitsus.
- Soovitusi ruumiliseks planeerimiseks kahaneva asutusega piirkondades. (2015) Eesti Planeerijate Ühing. <http://planeerimine.ee/static/sites/2/soovitusi-ruumiliseks-planeerimiseks-kahaneva-asutusega-piirkondades.pdf> (12.04.16).
- Sulbi R.**, (01. september 2008) TV3: Tartu lammutab lihakombinaati. – *Postimees*. [e-ajaleht] <http://www.postimees.ee/30374/tv3-tartu-lammutab-lihakombinaati> (02.04.16).
- Tartu linna elamuehituse dünaamika ja eluasemenõudluse prognoos. (2014). Tartu Linnavalitsus. [http://info.raad.tartu.ee/uurimused.nsf/236552664d75f727c2256c4b00207453/523c0530a3fcd64c2257cda00426b2c/\\$FILE/Tartu%20elamuehitusprognoos_120514.pdf](http://info.raad.tartu.ee/uurimused.nsf/236552664d75f727c2256c4b00207453/523c0530a3fcd64c2257cda00426b2c/$FILE/Tartu%20elamuehitusprognoos_120514.pdf) (26.04.2016).
- Tartu linna üldplaneering. (1974). Nõukogude Sotsialistlike Vabariikide Liit: Tartu. *Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiiv*.
- Tartu linna üldplaneering aastani 2012. (1999) Tartu Linnavalitsus. *Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiiv*.
- Tartu linna üldplaneering. (2005). Tartu Linnavalitsus. <http://info.raad.tartu.ee/planlisad.nsf/ba4b2104fd73685fc2256ced00345489/2f587963335f8108c22570930044c9c4?OpenDocument> (04.04.16).
- Tartumaa maakonnaplaneering. (1998). Tartu Maavalitsus. http://tartu.maavalitsus.ee/documents/181903/496608/01_tartumaa_maakonnaplaneeringu_tekst.pdf/256865ec-923c-42b9-a581-137caedef77a (25.04.2016).
- The Estonian Investment Agency. <http://www.investinestonia.com/en/> (20.04.16).
- Tintõra J., Ruus A., Tohvri E., Kotval Z.** (2014). Urban brownfields in Estonia: Scope consequences and redevelopment barriers as perceived by local governments. - *Moravian Geographical Reports*. Vol 22. No 4. pp 25-38.
- United States Environmental Protection Agency. <https://www.epa.gov/brownfields> (20.04.16).
- Üleriigiline Eesti planeering „Eesti 2030+“. (2012). Eesti: Siseministeerium. https://valitsus.ee/sites/default/files/content-editors/arengukavad/eesti_2030.pdf (25.04.2016).

LISAD

Lisa 1. Tartu Linnavalitsusega läbi viidud intervjuu teemapunktid

Intervjuu teemapunktid Tartu Linnavalitsusega Tartu endise lihakombinaadi ala (Teguri 43) arendusprotsessist olid järgmised (04.04.16):

- 1) ala iseloomustus: linna visioon antud alast (piirkonna arengusuunad), ala muutumine aja möödudes, ala probleemid, võimalikud probleemide lahendused;
- 2) kvartali ja krundi probleematika: viimased uudised endise lihakombinaadi ala arendusega seoses, üleüldine huvi kirjeldatavas piirkonnas, kvartali visioon ja uue arenduse sobivus kirjeldatavasse alasse;
- 3) sadamaraudtee: Ropka silla ehituse tõenäosus, Ropka silla või rajatava tee mõju kõrvalolevate kvartalite visiooni kujundamisel.

Lisa 2. Arendajaga läbi viidud intervjuu teemapunktid

Intervjuu teemapunktid arendajaga Tartu endise lihakombinaadi ala (Teguri 43) arendusprotsessist olid järgmised (13.04.16):

- 1) arenduse ajalugu;
- 2) ala valituks osutumine ja taasarenduse eskiisprojekt;
- 3) arenduse takistused (s.h sadamaraudtee);
- 4) kokkulepped linnavalitsuse ja teiste kvartali maaomanikega;
- 5) taasarenduse rahastamise võimalused.

Lisa 3. Kvartali maaomanikega läbi viidud intervjuude teemapunktid

Intervjuu teemapunktid sadamaraudtee, Tähe ja Teguri tänava vahelise ala maaomanikega (Teguri 100 ja 100a, Teguri 45c ning Teguri 51) Tartu endise lihakombinaadi ala (Teguri 43) arendusprotsessist ning kvartali arengust olid järgmised (28.04.16 - 11.04.16):

- 1) maaomaniku krundi ajalugu ning funktsioon;
- 2) oma krundi visioon (edasi arenemise soovid);
- 3) arvamus kvartali hetkeseisust ning probleemidest;
- 4) sadamaraudtee ning tulevase tänava mõju;
- 5) koostöö endise lihakombinaadi (teguri 43) ala omanikuga.

Mina, _____,
(*autori nimi*)

sünniaeg _____,

1. annan Eesti Maatülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö

(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja(d) on _____,
(*juhendaja(te) nimi*)

- 1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,
- 1.2. digiarhiivi Dspace lisamiseks ja
- 1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor _____
(*allkiri*)

Tartu, _____
(*kuupäev*)

Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(*juhendaja nimi ja allkiri*)

(*juhendaja nimi ja allkiri*)