

Arvamus Väike kaar 33 detailplaneeringu

osas

30.04.2023

Tartu Linnavalitsusele

Esitan käesolevaga argumendid, miks ma leian, et Tartu Linnavalitsus peaks tagasi lükkama Tartu linn, Tartu linn, Väike kaar 33 detailplaneeringu (DP-18-017).

1. Kui ostsin oma kinnistu ja kapitaalremonti vajava maja Tartu Millist otse üle tee 2016. aastal, siis tundsin loomulikult huvi, milline on selle tehase mõju ja milline on selle tulevikuperspektiiv. Ma uurisin tol ajal koostamisel olnud üldplaneeringut. Selgus, et Tartu linn on leidnud terve rea siis ja ka jätkuvalt kehtivaid argumente, miks Tartu kesklinna, haiglahoonete ja elurajooni piirkonnas ei ole õige koht suurele tootmisüksusele, mis mõjutaks keskkonda müra, valgusreostuse, visuaalse dominandi ja suurte veokite liiklusega. Üldplaneeringu protsessi käigus leiti kiiduväärselt, et avalik huvi on, et sinna tuleks rajada pikas perspektiivis büroo- ja teenindushooned.
2. On oluline märkida, et ma teadsin väga hästi, et üldplaneering ei tähenda, et Tartu Mill kohe või üldse mingil kindlal ajal kolib siit minema, vaid see piirab nende siinset arengut, laienemist, uute detailplaneeringute ja ehituslubade andmist. Linna sõnum on sellega pikaajalisem, et tehased ei kuulu sellesse piirkonda ja nii nagu iga linnakodanik peavad ka ettevõtted üldsuse ja üldplaneeringuga arvestama.
3. Minu teada ei olnud antud küsimuses esitatud detaiplaneeringule vastuväiteid, isegi mitte Tartu Milli poolt. Üldplaneeringut ka ei vaidlustatud pärast selle kinnitamist. Seega oli minu jaoks kindel, et Tartu linn on võtnud suuna tänapäevase, targa majanduse soosimisele ning hea ning kodanikusõbraliku linnaplaneerimise jõustamisele. Ma ei teadnud ega saanudki teada, et Tartu Millil oli käigus varjatud plaan, mis on risti vastupidi avalikule huvile nii linna, kui eriti naabrite suhtes.
4. Kehtivas viimases üldplaneeringus on Tartu prioriteediks targa majanduse töökohad ning linnakeskkond, mis on hea ja sõbraliku planeeringuga. Tehas, eriti mürarikas ja suurte veokite liiklusega domineeriv tootmine elamurajoonis ei vasta sellele eesmärgile ja prioriteedile. Üheks argumendiks on toodud, et Tartu Mill loob töökohti - muidugi

mõned töökohad siin on, samas siin territooriumil võimalikud ja linna visioonis mõeldud büroohooned saaksid tehase mõnekümne töökoha asemel majutada sadu, kui mitte tuhandeid töökohti. Seega Tartu Mill mitte ei loo, vaid piirab töökohtade loomist. Siin on just büroode piirkonna jaoks ideaalne asukoht - kesklinna, raudteejaama ja kliinikumi läheduses – siia saaks moodustuda targa tulevikumajanduse klatri ja areneda oluliselt kõrgema lisaväärtusega ettevõtted, kasvatada linna tulusid ja jõukust palju suurema huvitatute ringi jaoks. Tartu Mill esindab väikese omanike ringi erahuvi.

5. Tehase omanik peab arvestama, et ta asub elamurajooni naabruskonnas, ja see seab talle palju piiranguid, millest ükski pole uus – loomulikult on siin kõrged müra piirnormid, autoliikluse piirangud, ehituspiirangud jne. Tööstuspiirkonnas on sellised piirangud oluliselt väiksemad, ja kui tehas on valinud jääda siia piirkonda, siis ei saa olla tal ootust, et talle antakse luba veel oma ehitisi oluliselt laiendada. Kui see seab talle tegutsemises piirangud või tekitab lisakulusid, siis ei ole lahendus, et linn vähendab oma piiranguid, sest tehasel on alati võimalus laieneda mujal, selleks sobivas kohas. Ühelgi ettevõttel ei saa olla ka ootust, et linn selliseid piiranguid otseselt või kaudselt rahaliselt kompenseeriks.
6. Lisaks antud Tartu Milli naabermaja soetamisele tegin isiklikult sinna märkimisväärseid investeeringuid, pidades silmas pikka perspektiivi enda ja oma laste jaoks, 50+ aastaks. Renoveerisin ajaloolised ehitised (elumaja ja piirkonnas haruldase Tartupärase kahekorruselise kõrvalhoone/kuuri) vastavalt linna poolt esitatud miljöövärtusliku piirkonna kõrgendatud renoveerimise nõuetele. Paigaldatud said eritellimusel tehtud puituksed, renoveeritud või koopia valmistatud puitaknad, kaunistustega fassaadikate, paigaldatud ajaloolise erimõõduga valtskatus koos taastatud ehisdetailidega jne. Samas just pärast rangete ehitustingimuste väljastamist üldplaneering muutus ja piirkond eemaldati miljöövärtuslikust alast, mistõttu jäid alles ranged nõuded, kuid samas näiteks kadus õigus saada linna renoveerimistoetust. Samuti väheneb piirkonna miljöövärtus, sest piirkonna teised kinnistud (sh Tartu Mill) võivad nüüd ehitada oluliselt madalama kvaliteedistandardiga.
7. Tartu Mill ja selle eelkäijad on häirinud naabreid oma müra ja teiste häiringutega läbi kogu oma ajaloo, selle tootmise algusest peale nõukogude ajal. Siin oli väljakujunenud väikeelamute kvartal juba enne, ka kui veski ja elevaatorid (viljasilo) siia rajati – seega ei keegi siin väita, et elanikud ise tulid siia naabrusesse tehase olemasolust teadlikult ja oleks pidanud tehasega arvestama. Tehas oleks pidanud elanikega arvestama, aga elanike proteste on kõik need aastakümned ignoreeritud. Alles paaril viimasel aastal on tõsisemalt tegeletud müraprobleemi vähendamisega, et viia see minimaalselt seaduses

ettenähtud piiresse. Seda minimaalselt seadusega vastavusse viimisega püüab tehas isegi käesolevat tootmise laienemise plaani õigustada. Sealjuures selle müra vähendamiseks ei ole nad lõpuni hakkama saanud - müra häirib naabreid kogu aeg, ööpäev läbi ja nädalavahetustel, andmata elanikele ainsatki puhkehetke. Olenevalt tootmise ajast on praegugi aegajalt kostuv müra nii suur, et oma koduaias tuleb omavahel rääkimiseks tõsta oluliselt häält, ja see tekitab alati küsimusi ja hämmingut külalistes, isegi kui kauaaegsed elanikud on sellega aastatega mingil määral harjunud. Inimesed harjuvad ka hullemate asjadega, aga see ei tee neid häiringuid veel normaalseks ega aktsepteeritavaks. On teada, et müranorme on plaanis seadustes rangemaks muutma hakata (vastavalt EL nõuetele), ja arvestades antud veski negatiivset aastakümneid kestnud ajalugu siin on raske uskuda, et nad suudavad või isegi soovivad uute normidega kooskõlla viimiseks kõiki vajalikke investeeringuid teha. Ega see ei olegi mõistlik - ka nende endi jaoks oleks mõistlik lahendus kolida elamurajooni naabrusest selleks sobivasse kohta.

8. Tehas ei tee koostööd naabritega, mis näitab nende üleolevat suhtumist piirkonda ja linna avalikkusesse üldiselt. Olen perega seal elanud üle viie aasta, nad pole minuga kordagi võtnud ühendust, et isegi tutvustada oma plaane, rääkimata sellest, et otsida mõlemale poolele sobivat lahendust või küsida naabritelt kooskõlastust, nii nagu nõutakse näiteks minu kui tavakodaniku oluliselt väiksemate ehitusplaanidega. Infot olen saanud vaid Tartu LV kirjadest ja ajakirjandusest. Nad pole tundnud huvi mürataseme kohta minu kui ühe kõige lähedasemal krundil.
9. Tehas ei aktsepteeri isegi suhteliselt väikeseid, samas üldsusele olulisi muudatusi detailplaneeringu projektis - näiteks kasutuses mitteoleva raudteeharu vabastamist ega kaubaautode liikluse ümberkorraldust elamurajoonist (otse Lembitu tn-le, läbi naaberkrundi). Viimase osas on detailplaneeringus sisuline vastuolu - seal on väide, et hiljem säilib selleks võimalus, aga samas on just sinna väljasõidu alale planeeritud kohustuslik kõrghaljastus, samas kohas ei saa olla väljasõit ja kõrghaljastus. Kõrghaljastust on muide tehas hiljuti vastupidi vähendanud, suuri puid krundi piiril eemaldades.
10. Ei pakuta mitte mingit tegelikku garantiid, et käesoleva arenduse ainus positiivne lubadus - liiklust vähendada - ka tegelikult teostub. Miks ma nii arvan? Kõik osapooled teavad, et mitte midagi ei juhtu, kui tegelikult autode arv jääb samaks või isegi suureneb, ja see võib vabalt juhtuda näiteks tootmise edasiste arengute või muutuste tõttu. Planeeringus ei ole esitatud kohustust liikluskoormust sõltumatul osapoolel lasta kontrollida, ei ole mitte mingid mehhanismi, mis tagaks et lubadusest

mittekinnipidamisel saaks rakendada näiteks mõjuvas mahus leppetrahvi või sunniraha. On selge, et linna ja valdavalt eraisikutest naabrite võimalused on liikluskoormuse kvantiteedi kontrollimiseks piiratud ja on mõeldamatu, et planeeringut ja antud ehitust saaks hiljem kuidagi tagasi pöörata. Täna me isegi ei tea, kust toodud liikluse vähendamise arvud on saadud ja kas neid võib usaldada, sest nende täpset alust ja metoodikat ei ole esitatud. Lõppude lõpuks: isegi kui need arvutused on õiged ja nad isegi sellest kinni peavad, vähendatakse veokite liikluskoormust üsna vähe - vaid umbes 1/3 praegusest. Väikese kaare ja teised tänavad siin on väikesed ja tavaliselt üsna hõreda liiklusega, seega juba üks suur kaubaauto teeb liigselt müra ja on oht nii inimestele, eriti lastele kui teistele sõidukitele.

11. Minu (ja ka kõikide teiste naabrite) kinnisvara väärtus halveneb, sest on oluliselt erinev situatsioon kas naabruses on pikas ajaperspektiivis taanduv või oma tegevust jätkuvalt edasi arendav ja kinnistav tootmisettevõte. Tean siin majaomanikke, kes on juba pannud oma maja lootusetusest situatsioonist müüki. Arenenud riikides, isegi siin Eestis ja Tartus on tavapärase areng ja seega igati õigustatud ootus, et sellised tehaste alad arendatakse kõrgema väärtusega ja madalama keskkonnamõjuga büroo või korteraladeks: Tallinnas on Telliskivi, Kalevi ja Volta piirkonnad, Tartu Aparaaditehas jne jne. Tartus on jäänud elamurajooni vaid paar viimast tehist. Sellist suundumust kinnitas ka eelmine üldplaneering, seega on kodanike ja minu õigustatud ootusi siin petetud.
12. Linn on väitnud, et tegu on ajaloolise maamärgiga ja midagi muud kui tehast seal teha ei saa. See ei ole õige - maailmast leiame palju projekte, mis tõestavad, et viljaleevaatoreid saab muuta inspireerivateks eluruumideks ja kontorhooneteks, säilitades samal ajal nende ajaloolise ja tööstusliku olemuse. Võib vaadata näiteks <https://www.archilovers.com/stories/5166/re-imagining-our-industrial-heritage.html> ja <https://www.businessinsider.com/photos-grain-silos-turned-into-hotels-museums-2018-10>
13. Linn on siin teinud valiku suurendada ühe eraomaniku kinnisvara väärtust ja seda mitte lihtsalt neile tasuta, vaid tehes seda kümnete naaberkinnistute, sealjuures minu ja mu pere kinnisvara väärtuse arvelt. Sealjuures tehasel ei saanud olla mingit õigustatud ootust, et ta saab oma tootmistegevust siin edasi arendada ja laiendada, samas elanikel oli eelpool toodud mitmel põhjustel igati õigustatud ootus, et tehase pikas plaanis ei laiene, vaid loodetavasti lõpuks kaob. Eeldatavalt suureneks ka tehase enda omanike kinnisvara väärtus selle ala just büroo ja/või korterialaks arendusena, on omanike endi valik, et seda ei soovita ja tahetakse jätkata oma kohalikku keskkonda häiriva tegevusega.

14. Linna arvamus, et "midagi ei lähe ju halvemaks" ei ole õige - meie kinnisvara väärtus saab kannatada koheselt ja pikaajalised häiringud pikenevad veel aastakümnete võrra. Suurema ruumilise mahuga tootmisüksus on suurem pidev häiring kogu piirkonnale. Linna väide, et "tootmist ei suurendata" on samuti vale - ehitatakse juurde suuri elevaatoreid ja seadmeid, mis suurendab tehase füüsilist ruumilist jalajälge, mille eesmärk on hoida nende kulusid kokku ja suurendada sellega nende omaniku kasumit. Kas nende müüdava jahu või kruubi kogus kilogrammides suureneb või väheneb ei ole naabritele ega üldsuse seisukohast oluline.

Kokkuvõtvalt, Väike kaar 33 detailplaneeringu vastuvõtmine kahjustaks nii olemasolevate kui ka uute kinnisvara omanike huve ja investeeringuid. Sellega väheneks meie kinnisvara perspektiiv ja seega otseselt ka väärtus piirkonnas. Samuti on tehasel selge negatiivne mõju piirkonna elukvaliteedile, mis omakorda mõjutab piirkonna atraktiivsust nii elanike kui ettevõtete jaoks. See mõju antud arendusega ei vähene, vastupidi: tehes investeeringuid tehase asukoht kinnistub ja mõju pikeneb aastakümneid kauemaks.

Jaak Laineste

Vambola 1 kaasomanik