



TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

Hr Tauri Tuvikene
MTÜ Linnalabor
tauri@linnalabor.ee

Teie: 24. 08. 2010

Meie: 15. 11. 2010 nr 2-1/1739

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringust

Põhja-Tallinna Valitsus avalikustas 26. juulist – 27. augustini 2010 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, mille avaliku väljapaneku jooksul esitasite erinevad vastuväited ja ettepanekud. Seonduvalt planeerimiseseaduse §18 p 5 mittetäitmisega korraldas Põhja-Tallinna Valitsus ajavahemikul 30. september – 28. oktoober 2010 teistkordse avaliku väljapaneku.

Olete esitanud 24. augustil 2010 omapoolsed ettepanekud Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohta. Leiate, et detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks tuleks võtta kehtiv Tallinna üldplaneering kui kehtiv ühiskondlik kokkulepe maa-ala tuleviku kohta. Koostada detailplaneeringu lahendus linna finantseerimisel. Rahaliste vahendite puudumise korral lükata detailplaneeringu koostamine tulevikku, võimaldades maa-ala kasutamist endisel otstarbel.

Tallinna linna üldplaneeringu koostamine on algatatud Tallinna Linnavolikogu 1. detsembri 1994 otsusega nr 127, tööga alustati 1996. aastal ja planeering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3. Üldplaneering koostati arvestusega aastani 2010 linna territoriaalset arengut suunav ja koordineeriva dokumendina, mis määrab linna üldise arengu huvidele vastava maakasutuse põhimõtted, annab teavet maakasutuses ja ehituses avanevate võimaluste kohta ning aitab investeerimisriske maandades kaasa Tallinna kiirele arengule ja konkurentsivõime suurendamisele. Üldplaneering sisaldab planeerimisalaseid põhiseisukohti ja põhijoonisena maakasutusplaani. Viimane on planeeringustaadiumil nõutava üldistusastmega, ei ulatu detailsuselt üksiku krundi tasandile ega ole eraõiguslikule maavaldajale siduv. Vajaliku üldistamisastme põhjendatus on piisavalt tagatud detailsema ainekäsitletusega üldplaneeringu lähte- ja abimaterjalidena koostatud töödes. Üldplaneeringu koostamise lähtematerjalid (uuringud, strateegiad, lähteplaanid, kontseptsioonid jne) on aastaist 1993-1998 ja nendele tuginedes koostati planeeringu maakasutusplaan, millele märgiti maa-alade olemasoleva kasutusotstarbe järgi ka maakasutuse juhtotstarve (sadama-alad, tööstuspiirkonnad, pargid, sotsiaalobjektid jne). Kehtiva Tallinna üldplaneeringuga määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve seetõttu, et alal paiknes Tallinna Hipodroom.

Paldiski mnt 50 kinnistu praegune omanik on Osäühing Alfa Property, kes soovib hipodroomi linna piirest välja viia ning rajada uue kaasaegse hipodroomikompleksi Tallinna lähedale, kuhu kulub Tallinna kesklinnast sõiduks paarkümmend minutit. Kuna praegusel hipodroomil on ruumi vaid 50 hobusele, siis uus hipodroom annab võimaluse seda arvu kordades kasvatada. Uue hipodroomi kavandaja leiab, et hobused väärivad kaasaegseid ja avaraid elutingimusi. Kaasaegsemad võimalused hipodroomi arenguks lubavad kujundada uue hipodroomi loodus- ja loomasõbralikuks vaba aja veetmise kohaks, mitte pelgalt traavlisõidurajaks. Lisaks traavlisportidele on kavas rajada ka ratsaspordirajatisi, spordiväljakuid, laste mängukeskus, hotell koos tervistava spaaga, kohvikuid-restorane ja palju muud.

Kuna Tallinna Hipodroom kolitakse linnast välja ning planeeringuala piirkonnas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks, tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon.

Märgite, et planeeringulahenduse saamiseks tuleb korraldada uus avalik arhitektuurivõistlus, avalikustades eelnevalt arhitektuurivõistluse ülesande, ning võtta selle koostamisel arvesse elanike ettepanekuid, üldisemaid planeeringuid ja arengudokumente. Toimunud võistluse ülesandes pole avalike huvide osa piisavalt põhjalik ning elanikkond oleks saanud sellele täiendusi pakkuda.

Võistluse lähteülesanne oli koostatud koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ning Eesti Arhitektide Liiduga, hindamiskomisjoni koosseisus olid TLPA, EAL ja linnaosa esindajad, mistõttu oleme seisukohal, et võistluse lähteülesanne ning võidutöö on põhjalikult ning piisavalt läbi töötatud.

Eesmärk oli saada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala planeeringuala ideelahendus, mis määrab maakasutuse, maastiku, hoonestuse, arhitektuuri ja infrastruktuuri arendamise põhimõtted, millega tagatakse kontseptuaalne, funktsionaalne ja visuaalne linnaruumiline tervik ning mille alusel on edaspidi võimalik langetada järjepidevaid ja piisavalt kaalutletud otsuseid ning organiseerida tervikliku linnaruumi kujunemist. Lisaks sooviti saada ala parim linnaruumiline lahendus koos võimalike hoonestusmahtude ja funktsionaalsete seostega; leida alale parim funktsionaalne ja kujunduslik lahendus, mis on atraktiivne, sobiv ja piirkonnale iseloomulik; lisada alale eelkõige ärilist ja teeninduslikku funktsiooni ning muuta see laiemalt kasutatavaks nii kohalikele elanikele kui ka linnakülastajatele. Ette oli antud kavandatavate mahtude ulatus funktsioonide kaupa: elamufunktsioon, äriefunktsioon ja avalikkusele suunatud funktsioon. Konkreetselt oli määratud lasteaia, spordi- ja vabaajaasutuste, tankla, turu- ja linnaväljaku ning laste kultuuri-, haridus- ja vabaajakeskuse (Lottemaa) kavandamise nõue. Ideekonkursi lõpp-protokolli kohaselt hinnati võidutöö plussideks piisavat avalikku ruumi, antud piirkonda ja keskkonda sobilikku hoonestust, hästi lahendatud vaated Toompeale ja vanalinna kirikutornidele, piisavat kavandatud haljastust jne. Ideekonkursiga leiti alale sobivaim linnaehituslik lahendus, mis omakorda vastab Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute ala juhtfunktsioonile.

Linnaruumi struktuuri ja ka kogu planeeringulahenduse aluseks on võetud idee rohelisest ühendustest, ribapargist, mis lähtub alaga külgnevast Merimetsa parkmetsast ja läbib krundi keskosa kuni Paldiski maanteeeni. Planeeringuala jalakäijate- ja kergliiklusteed promenaadil ja põiktänavates ühendatakse linna kergliiklusteede võrgustikku, et ala paremini seonduks ümbrusega uute suundade kaudu. Merimetsa tänav säilitatakse olulise jalakäijate suunana. Oluline on aktiivselt kasutusele võtta Merimetsa metsarajad. Mustamäe tee ja Paldiski maantee ristmik struktureeritakse ümber arvestamaks jalakäijate ja rulluisutajate paremaid ühendusi Kristiine suunas, ühendades need Haabersti linnaosas ja Stroomi puhkealal olemasoleva ning kavandatava kergliiklusteede võrgustikuga. Promenaadist lähtuvad põiktänavad ühendavad naaberalasid. Promenaadiga ristisuunas on kaks olulist läbilõiget: vaateliselt Merimetsa teelt Toompea poole suunatud tänav ja teine tänav Ädala tänava pikendusel, mis ühendab Sõle tänava jalakäijad Merimetsa teega ja maa-aluse ühenduse kaudu ka autod.

Leiate, et tuleks suurendada avalikkusele suunatud ja ühiskondlike funktsioonide osakaalu planeeringus vastavalt üldplaneeringuga määratud juhtfunktsioonile, kaaludes seejuures põhjalikumalt ka hipodroomi funktsiooni säilitamise võimalusi maa-alal.

Umbes 27% kogu planeeritavast alast moodustavad avalikult kasutatavad pargid ja puiesteed. Samuti kavandatakse alale ette mitmeid spordi-, kultuuri- ja vabaaja veetmise kohti. Planeeritud on uus turuplats. Lisaks on ette nähtud 7 ühiskondliku kasutusega objekti, millele määratud kinnistud moodustavad ca 20% kogu ala hoonestusest.

Märgite oma kirjas, et loobuda tuleb väitest, mille kohaselt omaniku vastuseisu tõttu ei saa detailplaneeringut koostada üldplaneeringu kohaselt. See väide on põhimõttelises vastuolus planeeringute koostamise üldiste eesmärkidega ning loob halva pretsedendi, mis hakkab tõenäoliselt mõjutama negatiivselt kogu ruumilist planeerimist riigis. Lähtuda planeeringu menetlemisel edaspidi põhimõttest, et omaniku õigustatud ootused piiritleb kehtiv üldisem planeering ning linnal on olemas kõik õigused teha detailplaneeringu kohta otsus lähtudes linnaelanike ettepanekutest.

Üleriigiliselt on mõistlik lahendus planeerida linnadesse terviklik elukeskkond töökohtade, kaupluste, lasteaedade ning erinevate vabaajaveetmisega seotud asutuste ja rekreatsioonialadega ning kavandada golfiväljakud, hipodroomid jms linnast välja.

Esite järgnevad vastuväited:

1. Detailplaneeringu menetlemisel on ületähtsustatud omaniku huve ning pole piisavalt arvestatud avalike huvide ega linna poolt kehtestatud üldisemate arengudokumentidega. Planeeringulahenduse koostamine on olnud vastuolus haldusmenetluse ja planeerimisseaduse põhimõtetega.

Kehtiva Tallinna üldplaneeringuga määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve olemasoleva funktsiooni tõttu - alal paiknes Tallinna Hipodroom. Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu” kohaselt on tegemist segahoonestusalaga, mille minimaalne haljastuse % on 20. Ideekonkursiga leiti alale sobivaim linnaehituslik lahendus, võidutöö puhul hinnati avaliku ruumi rohkust, piirkonda sobivat hoonestust, piisavat haljastust jne.

2. Paldiski mnt 50 ja lähiala detailplaneeringu koostamist ei tohi tellida maa omanik kui huvitatud isik.

Lepingu kohaselt on tellijaks Tallinna Linnaplaneerimise Amet, huvitatud isik Osäühing Alfa Property ning planeerija K-Projekt Aktsiaselts, seega leping on koostatud kooskõlas planeerimisseadusega. Osäühing Alfa Property on Paldiski mnt 48b, 50 ja 50b kruntide omanik.

3. Maaomaniku poolt kutsutud arhitektuurivõistluse tulemust ei saa pidada kaalutletud detailplaneeringu aluseks, kuna selle lähteülesanne dikteeris funktsioonid ja ehitusmahud, mis on üldplaneeringuga vastuolus. Arhitektuurivõistluste head tava kirjeldava Eesti arhitektuurivõistluste juhendi p 6.2.3.3. järgi: “Võistlusülesanne koostatakse varasema, kõiki olulisi asjaolusid arvestava analüüsi alusel. Ülesandes peavad era- ja avalikud huvid olema tasakaalus.”

Võistluse lähteülesanne koostati koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ning Eesti Arhitektide Liiduga ja korraldati arhitektuurivõistlus, et luua senise Hipodroomi alale uued funktsioonid. Žüriis osalesid Tallinna linna peaarhitekt Endrik Mänd komisjoni esimehena, arhitektid Igor Volkov, Ülar Mark, Oliver Alver, Martti Preem ja Illimar Truverk, arhitektuuriajaloolane professor Mart Kalm, omavalitsuse esindaja Märt Sults, maaomanikud Jaan Manitski, Jon F. Bootsman ja Mats Gabrielsson. Võistluse vormiks valiti kutsutud arhitektuurivõistlus. Võistluse eesmärk oli leida 16,5 ha suurusele alale, Paldiski mnt 50 kinnistule ja lähialale parim funktsionaalne ja kujunduslik lahendus, mis on atraktiivne, sobiv ja piirkonnale iseloomulik, määratleks ala maakasutuse, maastiku, hoonestuse, arhitektuuri ja infrastruktuuride arendamise põhimõtted. Lahendusega tagatakse kontseptuaalne, funktsionaalne ja visuaalne linnaruumiline tervik, mille alusel on linnal edaspidi võimalik võistlusalal langetada järjepidevaid ja piisavalt kaalutletud otsuseid ning organiseerida tervikliku linnaruumi kujunemist. Täiesti eraldi teema oli lähteülesandes ”Lottemaa” alasse sissesõlmimine laste kultuuri-, haridus- ja vabaajakeskusena.

4. Detailplaneering pole kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ning üldplaneeringu muutmiseks puudub põhjendatud vajadus. Planeerimisseaduse § 9 (7) kohaselt „detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.”

Üldplaneeringuga on ala juhtfunktsiooniks määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste maa ning pole ühtegi põhjendatud vajadust peale maaomaniku rahalise huvi, miks seda muutma peaks. Põhjendatud vajadus elamumaad sotsiaalmaa arvelt juurde luua võiks eksisteerida juhul, kui Tallinnas tervikuna oleks elamumaade või eluasemete järgi suur puudus, kuid seda ei saa praeguses olukorras väita. Kuivõrd LPA näeb ühiskondlikke hooneid, avalikku ruumi ja haljastust planeeringu positiivsete külgedena, oleks põhjendatud jätta juhtfunktsioon muutmata – nii on võimalik positiivse osakaalu tunduvalt suurendada.

Planeeringuala piirkonnas puudub vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks, seega tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon. Kavandatav piirkond vähendab valglinnastumist, jättes samaaegselt 27% alast avalikult kasutatavaks, leevendades ka meelelahutusasutuste, spordiklubide ning parkide vähesuse probleemi kolme linnaosa piiril. Planeeringuga suureneb oluliselt avatud ja korrastatud rohealade ning parkide osakaal võrreldes praeguse olukorraga, kus hobuste jooksurada ja selle keskel olev rohumaa moodustavadki enamuse kinnistust. Võrreldes praeguse olukorraga, kus hipodroomile pääsemiseks peab olema klubi liige või

küllaline, on kavandatud avada piirkond kõigile linnakodanikele. Planeeringus nähakse ette paljude erinevate sotsiaalobjektide rajamise võimalus (Lottemaa, lasteaed, pere- ja tervisekeskus, spordikeskus, ujulaga, ekstreemspordikeskus, lisaks ümbruskonna elanikele ja küllalistele kasutatavad kohvikud, restoranid). Promenaadile nähakse ette avalikult kasutatavad spordiplatsid ning avalikult kasutatavad lehtlad. Nimetatud parkidesse ning elamukruntidele on planeeringuga ette nähtud täiendav kõrghaljastus mahus, mis tundub suurendab kõrghaljastuse osakaalu võrreldes olemasolevaga. Rohealaks ning puhkealaks on kujunenud ning jääb ka edaspidi Merimetsa mets ning Stroomi ranna piirkond. Kokkuvõttes suureneb avalikult kasutatav ala võrreldes praeguse situatsiooniga oluliselt. Kristiine linnaosa vahetusse lähedusesse eksklusiivsete korteritega elamute kavandamine leevendab arendajate survet Kristiine linnaosa tihendamiseks uute korterelamutega ja seega säilib ka seal olemasolev haljastus.

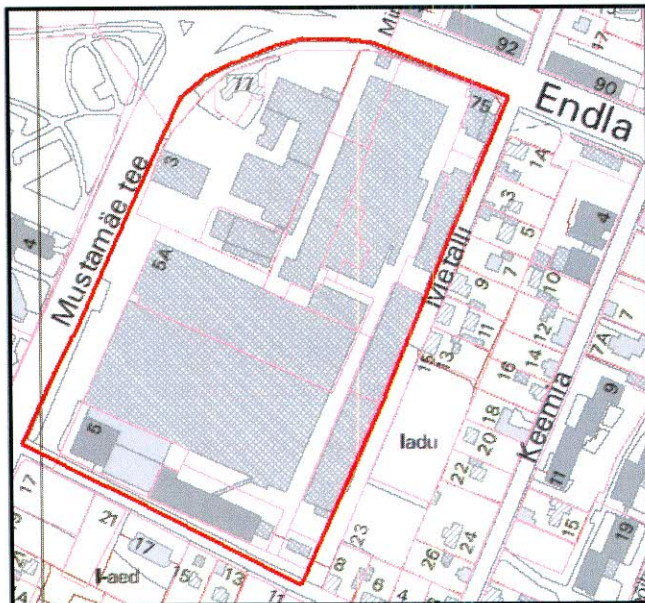
5. Detailplaneering pole kooskõlas ka Tallinna rohealade teemaplaneeringu, teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ega strateegiaga Tallinn 2025.

Rohealade teemaplaneeringut arendatakse edasi linnaosade üldplaneeringute raames ning koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on tegemist segahoonestusalaga, mille minimaalne haljastuse % on 20.

Tallinna Linnavolikogu 16. aprill 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kohaselt on kõrghoone üldine definitsioon on järgmine: kõrghoone on ümbritsevate hoonestusalade keskmisest hoonestuskõrgusest oluliselt kõrgem hoone. Teemaplaneeringu kohaselt on kõrghoone 45 meetrist kõrgem hoone.

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähedusse jääb teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ määratud Endla kõrghoonete piirkond (4. piirkond), mille asukoht on määratletud Metalli tänava, Mehaanika tänava, Mustamäe tee ja Endla tänava vahelise alana.

Teemaplaneeringus on määratud magistraaltänavaa äärseks tihendatavaks alaks Mustamäe tee läänepool Paldiski maantee ja A. H. Tammsaare tee vahelisel alal. Magistraaltänavaa äärse tihendatava ala hoonestuskõrguseks on 24 m (kõrgeima korruse põranda kõrgus maapinnast), kuid hoone üldine kõrgus mitte üle 28 m. Tihendatavate alade arendamisel arvestatakse olemasolevate teede ja tänavate olukorda ning nende ja infrastruktuuri väljaarendamise võimalusi.



Piirkond	Piirkonna maksimaalne hoonestustihedus	Piirkonna ehitise absoluutkõrgus meetrites	Piirkonna ehitise maksimaalne kõrgus maapinnast meetrites
Mustamäe tee läänepool Paldiski maanteest A. H. Tammsaare teeni	1,3	–	24 (kõrgeima korruse põranda kõrgus maapinnast)
Endla kõrghoonete piirkond	2,7	60	–

Seega võib öelda, et ei ole tõene väide: kõrghoonete teemaplaneeringuga pole alale kõrghooneid ette nähtud, mida kuni 13-korruselised hooned ümberkaudsete hoonete suhtes kindlasti on. (Vastavalt kõrghoonete teemaplaneeringule on „kõrghoone üldine definitsioon järgmine: kõrghoone on ümbritsevate hoonestusalade keskmisest hoonestuskõrgusest oluliselt kõrgem hoone.“). Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks ning selles analüüsitakse kõiki kehtivaid planeerimisdokumente.

6. Detailplaneering ei võta arvesse keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruande tulemusi.

KSH aruandesse puutuva kohta on vastanud 03. septembri 2010 kirjaga nr V10/35 OÜ Adepte Ekspert keskkonnakaitse spetsialist Piret Toonpere, mille vastuskirjale lisame.

Teatame Teile, et Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimub 25. novembril 2010 algusega kell 14.00 Põhja-Tallinna Valitsuses (Niine tn 2), kus saame veelkord tutvustada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendust ning vajadusel anda täiendavaid selgitusi teie poolt esitatud märkuste kohta. Informatsiooni saab Põhja-Tallinna Valitsuse telefonidel 645 7003, 645 7040.

Juhul, kui meie kirjas toodud selgitused on Teie jaoks ammendavad ja Te ei soovi avalikul arutelul osaleda, palume meid sellest teavitada (anu.plado@tallinnlv.ee; tel 6 404 380).

Lugupidamisega

Toomas Õispuu
Juhataja

Lisa: OÜ Adepte Ekspert 03.09.2010 kiri nr V10/35

Koopia: Pr Katrin Stöör
MTÜ Telliskivi Selts
info@telliskiviselts.info

Hr Peeter Piirisild
MTÜ Nõmme Tee Selts
ppiirisild@hotmail.com

Pr Jelena Rootamm-Valter
MTÜ Meie Kalamaja
leenaalter@yahoo.com

Hr Indrek S.Einberg
Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ
rada@rada.ee

Pr Liisi Vähi
MTÜ Meie Linn
liisivahi@gmail.com

Pr Pille Maris Arro
MTÜ Pelgulinna Selts
marispille.arro@gmail.com

Pr Külliki Aero
MTÜ Pelgulinna Majaomanike Selts
kylliki.aero@mail.ee

Pr Liina Soobard
K-Projekt Aktsiaselts
kprojekt@kprojekt.ee

Anu Plado 6404380