



## TALLINNA LINNAVALITSUS

Pr Hilja-Anne Merzin  
Tallinna Linnavolikogu  
Vana-Viru tn 12  
15080 TALLINN

Teie 01.10.2009 nr F1-11.2/898/2

Meie ~~01~~.10.2009 nr LV-1/6409

Tallinna Linnavolikogu liikme pr Tiina Mägi avaldus  
Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ ja MTÜ  
Kodanikuliikumine Meie Linn pöördumiste edastamisest

Austatud proua Hilja-Anne Merzin

Tallinna Linnavolikogu edastas Tallinna Linnavalitsusele volikogu liikme pr Tiina Mägi 1. oktoobri 2009 istungil esitatud avalduse koopiatega Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ ja MTÜ Kodanikuliikumine Meie Linn pöördumisest.

Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ ei nõustu oma 27. septembri 2009 kirjas Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisega ja palub edasine detailplaneeringu menetlemine antud kujul lõpetada alljärgnevail põhjustel.

1. Paldiski mnt 50 kinnistul asuv hipodroom on ainus kogu Eestis ja seega ainus koht hindamaks ja arendamiseks võidusõiduhobuste sammujõudlust. See on aga hobuste aretus- ja kasvatustöö lahutamatu osa.

Paldiski mnt 50 kinnistu omanik on Tallinna Linnavalitsusele lubanud, et uus hipodroom rajatakse Saku valda Lokuti ja Karjamaa külla, milleks on ostetud ca 160 ha maad. Uus suurem ala võimaldab luua hobustele paremad ja kaasaegsemad tingimused ning rajada maailmatasemel võidusõiduraja. Andmaks ülevaate hipodroomi praegusest olukorrast ning perspektiivsete kasutusvõimaluste kohta tellitakse rahvusvaheliselt üldtunnustatud asjatundjalt ekspertarvamusi.

2. Hipodroomil on kaks väga tugevat kultuuriloolist külge, mille hävimist ei tohiks endale lubada ei riiki ega riigi pealinn –võidusõiduhobuste kasvatamise ja treenimise oskusteave ning Tallinna hipodroom kui ammu kinnitunud kindla märgilise tähendusega 85 aastase ajaloo ja hobusekasvatajate rahadega rajatud objekt, mis loob tugeva identiteedi just Põhja-Tallinna linnaosale. Hipodroomil asub muinsuskaitsealune Tallinna Hipodroomi vana tallihoone, mille rentnik on püüdnud talli säilitada sellisena nagu ta kunagi ammu oli. Muinsuskaitsete üks eesmärgid on hoida muinsuskaitsealustes hoonetes just algupäraseid funktsioone.

Üldjuhul ei olene oskusteabe edendamine hipodroomi asukohast. Hipodroom loob oma asukohaga piirkonnale küll teatud „koha vaimu“, kuid tegemist on üldsusele valdavalt suletud alaga. Vana tallihoone on kavandatud säilitada ja restaureerida. Funktsionaalselt liidetakse tallihoone ühte kasutuskompleksi detailplaneeringu eskiislahenduses planeeritud Lottemaaga, mis on eestlaste jaoks

tänaseks märgilisema tähtsusega. Tallis on võimalik pidada ponisid ja ratsahobuseid, seega säiliks ka hoone algupärane funktsioon.

3. Senised kinnistu omaniku või tema esindajate väited hipodroomi asukate nigelate elutingimuste kohta ei ole tõsiseltvõetavad, kuna väitjad on juristid, arendajad ja planeeringuspetsialistid, kellel puudub küllaldane kompetents hindamaks hobuste olukorda Tallinna Hipodroomil. Nii hobuseomanikud, võistlussportlased kui veterinaarid, kellega on sel teemal räägitud, on seisukohal, et Tallinna Hipodroomi asukoht on üks paremaid terves Euroopas, mille funktsioneerimist toetavad metsa ja mere lähedus.

Hipodroomi seisukorra hindamiseks ja analüüsimiseks tellitakse ekspertarvamus, mille põhjal saab otsustada hipodroomi asukate elutingimuste üle.

4. Tallinna Hipodroomi tallide ja ala heakorra olukord on rahuldav, kuna viimased kakskümmend aastat ei ole siia investeeritud rohkem kui hädapärasteks jooksvateks kuludeks vajalik, 85 aasta eest ehitatud raja seisund on aga eeskujulik.

Hipodroomi tallide ning traaviraja seisukorda hinnatakse tellitavas ekspertarvamus.

5. Kuigi praeguseks asub Tallinna Hipodroom peaaegu et linna südames, ei ole selline asukoht toonud kaasa olude muutumist, mis kahjustaks hobuste elukvaliteeti ja pidamistingimusi. Lisaks söödabaasile luuakse hobuste elukvaliteet järgmiste kindlate tingimustega: keskmine või madal müratase, keskmine või hea õhu kvaliteet, võimalus viibida karjas võimalikult avaral lagendikul. Viimati nimetatud kaks tingimust tulenevad otseselt hobuse algsest stepipäritolust.

Hobuste elukvaliteeti ja pidamistingimusi saab hinnata pärast eksperthinnangu valmimist. Ekspert hinnangus antakse arvamus ka piirkonna suurimaks magistraalteeks kujunenud Paldiski maantee müratasemele, samuti õhu kvaliteedile ja hobustele vajalikele avarate lagendike olemasolule või nende puudumisele.

6. Hipodroomi kinnistu omaniku ja totalisaatori operaatorfirma AS Totalisaator väited, justkui puuduks Eestis võimalused hipodroomi kasumlikuks majandustegevuseks ei ole tõesed. 1. jaanuaril 2009 jõustunud hasartmänguseadus reguleerib hobutotalisaatori tegevust eriti ettevõtjasõbralikult. Hobutotalisaator on liigitatud nn pehmete õnnemängude kategooriasse koos loteriidega. Mängijate vanuse alampiir on langetatud 18 eluaastale ja palju muud sellist.

Hipodroom kavandatakse rajada Saku valda Lokuti ja Karjamaa külla suuremale maa-alale.

7. Hipodroomi kinnistu omaniku ja arendaja väide, et Tallinna hipodroom rajatakse uuesti Saku valda Lokutile ei ole tõene. Saku vald keeldus novembris 2008 algatamast detailplaneeringut, kuna kavandatud rajatised ja ehitised olid planeeritud mitmete erinevate ehituskeeldudega koormatud kinnistule. Pärast seda ei ole hipodroomi kinnistu omanik ega arendaja Saku vallaga ühendust võtnud. Seega ei jääks peale Tallinna Hipodroomi hävitamist Eestisse enam ühtegi hipodroomi.

Saku Vallavalitsus on 5. oktoobril 2009 saadetud kirjas nr 7-1.1/3133 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile teatanud, et ca 160 ha suurusele maa-alale on kavandatud rajada ratsaspordikeskus koos hipodroomiga, golfväljakud, lastega perede mängu- ja spordiväljakud jms. Saku Vallavalitsus on detailplaneeringu taotluse menetlusse võtnud ning menetlustoimingud on hetkel pooleli.

8. Hipodroomi kinnistule loodav elamu- ja ärikvartal kaotab linnast umbkaudu 14 hektarit rohe- ja puhkeala. See fakt on vastuolus Tallinna sooviga saavutada 2016. aastaks Euroopa Rohelise pealinna tiitel.

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduses on valdavalt säilitatud kinnistu äärealadel olemasolev kõrghaljastus ning kõrghaljastust on lisatud ka ala keskosasse (praegune rohumaa raja keskel) promenaadile ning Lottemaa parki ning samuti elamukvartalite õuealadele, mille tagajärjel kõrghaljastuse osakaal võrreldes olemasoleva olukorraga suureneb. Umbes 27% kogu planeeritavast alast moodustavad avalikult kasutatavad pargid ja puisteed. Planeeringu eskiislahenduse kohaselt rohe- ja puhkeala ei kao, vaid seda laiendatakse ning antakse alale uus väärtus. Praegune hipodroomi ala on kasutatav ainult väiksele rahvahulgale, keda huvitavad võiduajamised. Planeeringuga kavandatakse hulgaliselt avalikult kasutatavaid objekte – Lottemaa park Tallinna hipodroomi vana tallihoonega, spordihoone, ekstreemspordikeskus, lasteaed-perekeskus, raamatukogud. Lisaks on kavandatud

planeeringuala läbiv promenaad lehtlate ja kõlakojaga. Avalikult kasutatavasse parki kavandatakse spordiplatsid.

Avaliku ruumi ja sotsiaalobjektide skeem:



MTÜ Kodanikuliikumine Meie Linn esitas oma 27. septembri 2009 kirjaga protesti ja ettepanekud Tallinnas Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisile, kuna planeeringulahenduses antud lahendus on nende arvates vastuolus avalikku huvi arvestava Tallinna üldplaneeringuga ning ei sisalda ühtegi tõsiseltvõetavat põhjendust selle muutmiseks, mis ei vasta Tallinna eesmärgile saada Euroopa Roheliseks Pealinnaks aastal 2018, mis on samuti avalik huvi ning vähendab antud piirkonna mitmekesisust ja ei arvesta ümbritseva keskkonna ega piirkonna tegelike vajadustega.

1. MTÜ Kodanikuliikumine Meie Linn esitab vastuväited Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendustele. Üldplaneeringuga on ala juhtotstarbeks ette nähtud ühiskondlike- ja puhkeehitiste ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jm asutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Juhtotstarbe muutmise korruselamute alaks ei ole antud töös põhjendatud. Siinkohal tuuakse punktide kaupa välja vastuväited esitatud põhjendustele.

1.1 Tallinna Hipodroomi tegevuse lõpetamine antud kohas ei saa olla põhjuseks, miks muuta ala juhtfunktsiooni.

Kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohaselt määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtotstarve seetõttu, et alal paiknes Tallinna Hipodroom. Kuna Tallinna Hipodroom kolitakse linnast välja ning arvestades asjaoluga, et planeeringuala piirkonnas vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks puudub, tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon. Enne Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamist on läbi viidud ideekonkurss planeeringualale parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks. Ideevõistluse lõpp-protokolli kohaselt hinnati võidutöö plussideks piisavat avalikku ruumi, antud piirkonda ja keskkonda sobilikku hoonestust, hästi lahendatud vaadet Toompeale ja vanalinna kirikutornidele, piisavat haljastust jt. Seega on läbi ideekonkursi leitud alale sobivaim linnaehituslik lahendus.

1.2 Ühiskondliku ala muutmise valdavalt elamualaks annab vastupidi seletuskirjas väidetule selle ala võimaliku kasutamise vaid piiratud hulgale elanikele. See, et Tallinna Hipodroom ei ole siiani kasutanud asukoha suurepärase linnaruumilist potentsiaali, ei ole hipodroomi arenguks investeeringuid teinud ning seeläbi muutunud ebaatraktiivseks ettevõtteks, mille vastu vaid marginaalne seltskond fanaatikuid huvi tunneb, on omanikepoolne hoolimatus ning ei saa kuidagi olla juhtfunktsiooni muutmise vajaduse põhjenduseks. Ka senise juhtfunktsiooni säilimisel on võimalik ala muuta atraktiivsemaks ja avatumaks. Hipodroom ei ole ainus võimalik ühiskondliku juhtfunktsiooni täitev asutus, selle alla kuuluvad ka kõik teised spordi-, kultuuri- jm asutused.

Praegusele Tallinna Hipodroomi alale kavandatakse ühiskondlikke hooneid, äripindu ja promenaad, mis on kasutatavad kõigile, mitte piiratud hulgale elanikele. Kas süüdi on kehv reklaam või on põhjused mujal, kuid hipodroomi kasutab väga väike hulk Tallinna elanikest nii ratsabaasina kui ka võistluste jälgimiseks meelelahutuse eesmärgil.

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

1.3 Detailplaneering ei sisalda ühtegi uuringut selle kohta, mis on Põhja-Tallinna vajadused sotsiaalobjektide osas. On äärmiselt küüniline väita, et Põhja-Tallinna elanikud peaksid kasutama kesklinna sotsiaalobjekte ning neil endi kodukohas selle järele vajadus puudub. Pigem võiks väita

vastupidist – Põhja-Tallinnal ja ka Kristiine linnaosal, mis paikneb piirkonna vahetus läheduses, ei ole sugugi piisavalt spordi-, haridus-, kultuuri- või vaba aja veetmise võimalusi. Kristiine linnaosa on suures osas monofunktsionaalne piirkond, kus praktiliselt puuduvad suuremad üldkasutatavad puhkealad või ühiskondlikud alad. Kristiine linnaosas moodustavad haljasmaad kokku 9% kogu linnaosa territooriumist, mis on üks väiksemaid protsente võrreldes teiste linnaosadega. Seega on Põhja-Tallinna avalikud alad ka suures osas Kristiine elamupiirkonda teenindavad.

Planeeringus nähakse ette paljude erinevate sotsiaalobjektide rajamise võimalus (Lottemaa, lasteaed, pere- ja tervisekeskus, spordikeskus ujulaga, ekstreemspordikeskus, lisaks ümbruskonna elanikele ja külalistele kasutatavad kohvikud, restoranid). Promenaadile nähakse ette avalikult kasutatavad spordiplatsid ning avalikult kasutatavad lehtlad. Avalikult kasutatav tähendab seda, et ala on kõigile avatud, 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 levendab arendajate survet Kristiine linnaosa tihendamiseks uute korterelamutega ja seega säilib seal ka olemasolev haljastus.

1.4 See, et alale on võimalik anda hea juurdepääs ei ole põhjendus, et ala juhtfunktsiooni tuleks muuta. Head ühendust ja ühistransporti vajavad just eelkõige sotsiaal- ja ühiskondlikud objektid.

Hea ühistranspordi ühendus annab head juurdepääsud ka sotsiaalfunktsioone omavatele hoonetele ning aladele (Lottemaa, spordihoone, lasteaed, perekeskus, promenaad) ning Paldiski maantee äärde rajatavale ärikeskusele. Hea ühendus erinevate linnaosadega pole juhtotstarbe muutmise ainupõhjuseks, kuid see on eelduseks, et alal saaks toimida elutegevus ööpäevaringselt ning et linnas oleks tasakaalustatud avalik ja privaatne ruum, mis on vajalik eluterve ning turvalise keskkonna loomisel.

1.5 Väide, et intensiivselt töölt kojusõiduks kasutatava Paldiski maantee äärde on soodus võimalus rajada kaubanduskeskus, ei saa olla põhjenduseks, et on vaja muuta üldplaneeringut. Sama soodus ehk soodsamgi koht on see avalikkusele suunatud sotsiaal- või ühiskondliku objekti rajamiseks, mida näeb ette kehtiv üldplaneering. Paldiski maantee ääres on mitu kaubanduskeskust, seejuures nii Kristiine Keskus kui ka Merimetsa Selver paiknevad vaid mõnesaja meetri kaugusel antud kohast, seega pole ka kohalikel elanikel vajadust uue ostukeskuse järele. Samuti on kontaktalale, Endla ja Mustamäe tee nurgaalale perspektiivsesse kõrghoonete piirkonda kavandatud vähemalt 60 000 m<sup>2</sup> äripinda.

Kristiine keskus jääb ca 1 km kaugusele ning pigem teenindab teisi magistraale-piirkondi. Merimetsa Selver ei kata kõiki vajadusi kui arvestada piirkonda läbivate inimeste hulka, kes sõidavad Õismäelt ja kaugemaltki linna ja linnast koju. Endla tänava ja Mustamäe tee nurgale planeeritud hoonestus annab tunnistust, et siinsed arendused magistraaltänavate ääres on elujõulised ning muudavad Tallinna intensiivsemaks ja linnalikumaks. Sama põhjendus kehtib ka Paldiski mnt 50 alale, kuhu on planeeritud linnalik korterelamute ala koos äri- ja sotsiaalotstarvetega.

1.6 Merimetsa piirkonnal tervikuna puudub osaüldplaneering, mis vaataks laiemalt antud koha perspektiive. Antud hetkel on nimetatud Seewaldi alal planeering peatatud ning ka see koht vajab raviautuse väljakolimisel terviklikku mõtestamist. Elamuala rajamine muudaks piirkonna monofunktsionaalseks ja piiraks seega selle kasutavust. Seevastu arendades hipodroomi ala koos lähedal paiknevate rohealadega, nii nagu üldplaneering ette näeb, võiks muuta selle piirkonna täisväärtuslikuks üldkasutatavaks multifunktsionaalseks rekreatsioonialaks. Tallinna kõrghoonete teemaplaneering näeb ette lähialal, Endla tn. ja Mustamäe tee nurgaalal paikneva, hetkel kasutuseta seisva endise tootmishoonete ala muutmist perspektiivseks kõrghoonete alaks, hoonestustihedusega 2,7, mis lisab piirkonda senisest enam elamu- ja ärifunktsiooni ning tõusetub senisest suurem vajadus ühiskondlike alade järele. Antud tihedus võimaldab alale rajada 164 000 m<sup>2</sup> brutopinda ning seega vähemalt 100 000 m<sup>2</sup> elamispinda (ehk Tallinna keskmist korteri suurust arvestades ca 1400 korterit koos ca 3220 elanikuga). Antud piirkonda juba kavandatud mitmeid kehtivate üldplaneeringutega kooskõlas olevaid suuremahulisi elamupiirkondi (ligi 3000 korterit ca 6670 elanikuga). Sellest tulenevalt oleks otstarbekas ja mõistlik eelnevalt välja arendada üldplaneeringujärgsed võimalikud elamualad ja seejärel elamufunktsiooni vajaduse säilides hakata kaaluma teiste juhtfunktsioonidega alade ümberplaneerimist. Samuti palume esitada vastav analüüs, kui palju on Kristiine ja Põhja-Tallinna linnaosadesse elamufunktsiooni nii üld- kui ka detailplaneeringutega kavandatud ning milline on nii lähiaastate kui ka kaugema tuleviku vajadus antud piirkonnas elamufunktsioonile? Kas Paldiski mnt 50

kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse koostamisel ning detailplaneeringu algatamisel on vastavad analüüsid koostatud ning kas nendega on arvestatud? Samuti jääb Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisist arusaamatuks, kui palju on antud alale brutopinda kavandatud. Vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle on alale kavandatud kokku ca 240 000 m<sup>2</sup> brutopinda, sh ca 120 000 m<sup>2</sup> elamispiinda. Seega on antud ala tihedus 1,5, mis on ligi kaks korda kõrgem kui piirkonna keskmine tihedus (Pelgulinna elamupiirkonna tihedus on kuni 0,8). Detailplaneeringu eskiisis ei ole korrektselt lahti seletatud, millised ühiskondlikud hooned antud alale planeeritud on. Sellest tulenevalt palume selgitada, millised kasumit mitteteenivad spordihooned (kasumit teenivad spordihooned kuuluvad teatavasti äripindade alla) ning muud täiendavad ühiskondlikud hooned antud alale planeeritakse (peale 5110 m<sup>2</sup> suuruse Lottemaa ja käsitlemata jäetud suurusega lasteaia)? Samuti jääb planeeringust selgusetuks Paldiski mnt 50d krundi staatus, kuna vastavalt seletuskirjale säilitatakse alal tall, kuid selle toimimiseks vajalikku maad ega täiendavaid funktsioone ei kavandata.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering on koostamisel. Arhitektuurivõistluse võidutöös on siinsed arengud ruumiliselt läbi analüüsitud. Asjaolu, et kõrvalaladele on planeeritud tulevased linnaarendused ei ole argumendiks, et Paldiski mnt 50 kinnistule ei tohiks rajada uut elukeskkonda. Pealegi on enamus nimetatud planeeringutest alles algatatud, mistõttu on siin suur hulk tundmatuid tegureid, et teha tõsikindlaid otsuseid naaberlade pooleliolevate plaanide põhjal. Alale on vastavalt detailplaneeringu eskiisile planeeritud 1150 korterit, mis on kirjas ka eskiisi põhijoonisel. Kavandatav piirkond vähendab valglinnastumist, jättes samaaegselt 27% alast avalikult kasutatavaks, leevendades ka meelelahutusasutuste, spordiklubide ning parkide vähesuse probleemi kolme linnaosa piiril. Detailplaneeringu staadiumis täpsustatakse iga krundi otstarve positsioonide kaupa. Lisaks täpsustatakse detailplaneeringus parkimiskohtade arvutust, kus tuuakse eraldi välja parkimiskohad kohvikute, spordisaalide jt asutuste külastajatele. Paldiski mnt 50d kinnistu tulevane sihtotstarve ning ehitusõigus selgitatakse detailplaneeringu koostamise käigus koostöös kinnistu omanikuga.

2. Paldiski mnt 50 detailplaneeringu sobivus eesmärgiga muuta Tallinn Euroopa roheliseks pealinnaks aastal 2018. Antud planeering on vastuolus Tallinna ühe kõige positiivsema eesmärgiga – saavutada Euroopa Rohelise Pealinna tiitel aastaks 2018.

2.1 Avalike/avatud alade kättesaadavus kui kaugel on lähimad rohealad suvalisest punktist linnas. Soovituslik maksimum 300 meetrit. Hipodroomi ala funktsiooni muutes rohealade maht piirkonnas väheneb. Juhul, kui hipodroomi ala võimaldatakse välja ehitada detailplaneeringu eskiisiga väljapakutud mahus, ei ole linnal alust keelduda ka Seewaldi ala samas funktsioonis ja mahus täisehitamisest. Seega kaugeneb Stroomi puhkeala Kristiine linnaosa inimestest 600 meetrit. Arvestades, et Kristiine linnaosas rohealad praktiliselt puuduvad, on see väga suur löök selle piirkonna elukeskkonna kvaliteedile.

Hipodroomi maa-ala ei ole seni olnud massiliselt külastatav roheala ja kõrghaljastus paikneb valdavalt kinnistu piirialal. 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 külaline, on kavandatud avada piirkond kõigile linnakodanikele. Planeeringus on Paldiski mnt 50 kinnistule kavandatud avalikult kasutatavad promenaad ja Lottemaa park. Nimetatud parkidesse ning elamukruntidele on planeeringuga ette nähtud täiendav kõrghaljastus mahus, mis tunduvalt suurendab kõrghaljastuse osakaalu võrreldes olemasolevaga.

2.2 Õhu kvaliteet – kui puhas on õhk, kui palju on selles tolmu ja ka palju muud, mis loeb – väävel, osoon. Detailplaneeringu elluviimisega suureneb oluliselt autoliiklus ja sellest tulenevalt ka heitgaaside ja tolmu hulk. Kuna roheala taganeb, siis vähendab see oluliselt piirkonna õhukvaliteeti.

Autoliikluse osakaal iga uusarendusega paratamatult suureneb, kuid vale on väide, et haljasalade osakaal väheneb. Suurem osa planeeringus kavandatud autoliiklusest on viidud maa alla, mis jätab maapealse osa jalakäijate kasutusse. Üksikud maapealsed parkimiskohad on eemal promenaadist ning ette nähtud peamiselt külalistele.

2.3 Paldiski mnt on tiheda liiklusega magistraaltänav, kus on regulaarselt suur müratase. Arvestades väljapakutud funktsioone ja ehitusmahte, on selge, et müratase antud piirkonnas tugevneb veel märgatavalt. Selleks, et kindlaks teha, kui palju müratase tõuseb, oleks vajalik tellida uuring.

Koos detailplaneeringu koostamise algatamisega algatati ka keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamine, mille käigus hinnatakse müra- ja saastetasemete muutust, mõju olemasolevale ning

kavandatavale keskkonnale. Lisaks on KSH-s ette nähtud erinevate alternatiivlahenduste võrdlemine (planeeritav hoonestus, hipodroomi säilitamine, pargialaks jätmine jne).

2.4 Keskkonnakorralduse ja juhtimise aspektidest lähtudes peaks olema selge, et sotsiaalmaa funktsioon on antud kohas jätkusuutlikum ja vajalikum ning olemasolevaid rekreatsioonialasid tuleks kaitsta ja pigem neile sobilikke funktsioone ja väljundeid leida. Planeeritud ehitusmahtude lisandumisel antud keskkonda kannatab ka ümbruskonna mets. Planeeringus puuduvad uuringud selle kohta, mis toob endaga kaasa nii ulatuslik maa-alla ehitamine, niivõrd tiheda liiklusvoo sissetoomine.

Tegemist on detailplaneeringu eskiislahendusega st algse planeeringuettepanekuga. Kõik vajalikud uuringud tehakse detailplaneeringu koostamise käigus, samuti viiakse läbi erinevate alternatiivlahenduste võrdlemine KSH raames. Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi koostamise käigus on läbi viidud keskkonnamõjude esialgne hinnang. Hinnangu koostas AS Pöyry Entec keskkonnaekspert M. Vaarik novembris 2008. Hinnangu kokkuvõttes märgitakse, et kavandatava arenduse mõjud on neutraalsed, kuna ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks oluline loodusressursside tarbimine või keskkonnaseisundi kahjustumine sh vee, pinnase ja õhu saastamine. Planeeritav ala ei ole halvas looduslikus seisundis ning seal ega vahetus läheduses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte. Kavandatavad hooned ja infrastruktuur ei avalda olulist negatiivset mõju olemasolevatele elamualadele ega ümbritsevale linnakeskkonnale. Hooned ei ole merelt vaadeldes domineerivad ega mõjuta ka Tallinna vanalinna silueti vaadeldavust. Kavandatud tänavad, trassid jt tehnilise infrastruktuuri elemendid linnaruumile ega antud piirkonnale olulist keskkonnamõju ei avalda. Kõik trassid on lõpp-punktis tarbija jaoks, seega puudub neil ka linna arengu suhtes strateegiline tähtsus. Ala ei läbi olulisi tehnovõrkude magistraaltrasse ega tänavaid. Mõju tuleb laiemas kontekstis pidada positiivseks ja linna strateegilise arengu eesmärke arvestavaks, kuna planeeringu elluviimisega kaasneb maakasutuse efektiivsuse suurendamine (linnakeskkonna elukvaliteedi tagamine, ajakulu vähendamine transpordile), mis on oluline seisukohalt, et Tallinna linn tahab olla konkurentsivõimeline ja hoida alles oma elanikke.

2.5 Paldiski mnt 50 on omal ajal linna poolt müüdud eraomanikule hipodroomina just sotsiaalmaa juhtfunktsiooniga. Sellele viitab eeskätt maa odav müügihind. Kui oleks ette nähtud, et maa võiks saada ärilise funktsiooni, siis oleks ilmselt maa hind olnud sootuks teine. Hipodroomi alana rikastab see koht linnakeskkonda ning loob tugeva identiteedi piirkonnale, juhtfunktsiooni muutmine elamuehitusmaaks muudaks piirkonna paraku märgatavalt monofunktsionaalsemaks. Selles piirkonnas ei ole ühtegi teist nii suurt sotsiaalmaa funktsiooniga krunti, millele oleks võimalik anda piisavalt ehitusõigust, et arendada seal aastaringset sporti, vaba aja veetmist vms. Hobuspordi tarvis pole aga kogu linnas ühtegi ala, mis sobiks selleks paremini, kui hipodroomi ala. Seda on eravestlustes kinnitanud ka hobuspetsialistid, veterinaarid, treenerid, kohtunikud jne. Ajakirjanduses levitatud väidet, et koht ei ole hobuspordiks kohane, ei ole kinnitanud ükski sõltumatu ekspert.

Tallinna Hipodroom ehitati 1923. aastal ja selle ehitajaks oli osaühing Tallinna Hipodroom, mille osanikuks oli kümnekond Tallinna tuntuimat ärimeest. Hipodroomil tegutsesid mitmed hobusekasvatavad, kellest tuntuim ja edukaim oli J. Venter, kellele kuulus Harku-Järve hobusekasvandus. 1945. aastal hipodroom ja J. Venteri hobusekasvandus riigistati ning nende baasil loodi hobusekasvatuse põhisuunaga Harku-Järve sovhoos. 1970. aastatel olid traavlivõistlused Tallinnas väga populaarsed. Hipodroomil töötav totalisaator oli põnevaks vahelduseks nõukogude elu hallis argipäevas. Pärast Eesti Vabariigi taasiseseisvumist on Tallinna Hipodroom omandireformi käigus taas eraomanduses, maa on vastavalt maareformi seadusele ostueesõigusega erastatud. Paldiski mnt 50 kinnistu praegune omanik on Osaühing Alfa Property.

Paldiski mnt 50 kinnistu omanik on lubanud rajada uue hipodroomi 160 ha suurusele maa-alale Tallinna lähedale Saku valda, Lokuti ja Karjamaa külla, kuhu kulub Tallinna kesklinnast sõiduks parkümmend 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 traavlivõidurajaks. Lisaks traavlivõidurajale on kavas rajada ka ratsaspordirajatisi, spordiväljakuid, laste mängukeskus, hotell koos tervistava spaaga, kohvikuid-restorane ja palju muud.

Sotsiaalfunktsioonide osakaal kogu hoonestatavast alast on ca 20%, mis annab rohkelt võimalusi nii spordiks kui vaba aja tegevusteks. Lisaks rajatakse ca 3,5 ha suurune promenaad lehtlate, spordiväljakute, Lottemaa pargiga ja kõrghaljastusega. Hipodroomi praegusest olukorrast ülevaate saamiseks ning perspektiivsete kasutusvõimaluste kavandamiseks tellitakse rahvusvaheliselt tunnustatud asjatundjalt ekspertarvamus.

3.1 Käesolevaga teeme ettepaneku enne detailplaneeringu koostamist koostada analüüs ja osaüldplaneering kogu ümbritsevale rohealale, mis hõlmaks hipodroomi ala, Stroomi metsa, Seewaldi ala, Stroomi ranna ja ka Mustjõe ala. Kogu see piirkond peaks toimima ühtse tervikuna. Vajalik oleks määrata, mis hakkab neil aladel toimuma tulevikus, kui palju sellest säilib rohealana, kui suur võiks olla kogu piirkonna ehitusmaht, et säiliks veel loodus ja piisav hulk rekreatsioonimaad, mis kataks nii Põhja-Tallinna kui Kristiine linnaosa vajadused. Töö käigus tuleks teha tihedamat koostööd piirkonna elanikega, et selgitada välja ka nende seisukohad. 3.2 Teeme ettepaneku osaüldplaneeringu käigus välja selgitada, mis on Põhja Tallinna ja hipodroomiga piirneva Kristiine linnaosa tegelikud vajadused, seda eeskätt sotsiaal- ja ühiskondlike maade osas.

Enne käesoleva detailplaneeringu algatamist kuulutati välja ideevõistlus parima ruumilahenduse leidmiseks. Ideevõistluse lõpp-protokoll kohaselt hinnati võidutöö plussideks piisavat avalikku ruumi, antud piirkonda ja keskkonda sobilikku hoonestust, hästi lahendatud vaadet Toompeale ja vanalinna kirikutornidele, piisavat haljastust jt aspekte. Seega on läbi ideekonkursi leitud alale sobivaim linnaehituslik lahendus, mis omakorda vastab Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute maakasutuse juhtfunktsioonile. Põhja-Tallinna üldplaneeringu lähteülesande (lähteülesanne kinnitatud Tallinna Linnavalituse 14. juuni 2006 korraldusega nr 1286-k) kohaselt on peab üldplaneeringu koostamise käigus kaaluma uute elamualade loomist. Tähelepanu peab pöörama kogu Põhja-Tallinna linnaruumi kvaliteedi parendamisele, mille üheks osaks on meetmete rakendamine kuritegevuse ennetamiseks, et muuta piirkond positiivse imagoga töö-, elu- ja ajaviite paigaks. Kuna käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette uute korterelamute, ärihoone, mänguväljakute rajamist, siis planeeringuga kavandatud vastab Põhja-Tallinna üldplaneeringu eesmärkidele. Detailplaneeringu koostamisel on koostamisel ka KSH, mis annab ülevaate üldistest mõjudest lähipiirkonnale ning elanikele.

3.3 Arvestades hipodroomi väärtust kogu Põhja-Tallinna identiteedi loomisel, teeme ettepaneku otsida võimalusi see ajalooline hobuspordi piirkond ka edaspidi sama funktsiooniga säilitada. Seda funktsiooni toetab ka piirkonna ajalugu ning säilinud ajaloolised ehitised: muinsuskaitse all olev tallihoone ning kvaliteetne võidusõidurada. Teeme ettepaneku võtta ekspertarvamusel oma ala sõltumatutelt ekspertidelt selle kohta, kuidas sobilik on see piirkond tänasel päeval sporthobuste treenimise- ja võistluspaigana. Pea kõikides Euroopa pealinnades on omad ratsakeskused või hipodroomid, mis paiknevad just kesklinna alal (Amsterdam, London, Helsingi jne). On tavapärane, et hobustele luuakse võimalused sõita parkides mööda etteantud ratsateid. Hobused linnakeskkonnas rikastavad seda, loovad emotsionaalseid väärtusi ning annavad võimaluse linnalastel harrastada hobusporti ning lihtsalt suhelda loomadega. Kui Tallinna Hipodroomil on kindel soov sellelt kohalt lahkuda (mis on äärmiselt kahetsusväärne), siis võiks kaaluda ala arendamist ratsakeskusena. Eesti Ratsaliidu hinnangul on Tallinnas umbes 200 võistlevat ratsasportlast ja teist sama palju harrastusratsanikke, kellest enamik on sunnitud iga päev sõitma linnast mitmekümne kilomeetri kaugusele tallidesse. Samas on Tallinnal ühe pealinna kohta haruldased looduslikud tingimused arendada hobusporti ka linna sees. Seoses Tondi piirkonna arendamisega on kadumas üks kahest laste ratsakeskusest Tallinnas. Eesti psühholoogide kinnitusele on suur mure laste süvenev stress ning arstide sõnul on hobustega suhtlemine, hipoteraapia üks paremaid vahendeid selle raviks. Teeme ettepaneku vaadata hobuspordi arendamise võimalusi Tallinnas tervikuna, selgitada välja vajadused ning leida võimalused ajalooline hipodroom jätta hobuspordi käsutusse.

Asjaõigusseaduse § 68 lg 1 kohaselt on Paldiski mnt 50 kinnistu omanikul õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Kuna kinnistu omanik OÜ Alfa Property soovib hipodroomi linnast välja viia, siis Tallinna Hipodroomi jätkamiseks hipodroomina või ratsakeskuse rajamiseks tuleks Tallinna linnal nimetatud kinnistu omandada ja hakata arendama ala puhke- ja spordikompleksina, milleks aga praeguses majanduslikus situatsioonis napib rahalisi vahendeid. Hipodroomist loodesse jääval Kolde pst 75 riigimaa kinnistul koostab OÜ Linnaruum Tallinna Linnapaneerimise Ameti tellimisel detailplaneeringut, mille eskiislahenduse kohaselt kavandatakse ala jagada üldkasutatava ja

ühiskondlike hoonete maa, elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks. Planeeringus nähakse ette ratsaspordi klubihoone koos ratsasportlasi teenindavate majutus- ja olmeruumidega; tallidekompleks koos maneeži, hobuste pesemise, jalutusradade ja minikoplitega; tallidekompleksi abiruumid; ratsaspordi liivaväljak ja muruväljak koos tribüünidega; hobukarusell; hobuste karjamaad ja rohukoplid; kompleksi teenindab 75-kohaline parkla. Planeeritav ratsaspordikeskus jääb toetama piirkonna ratsaspordiga seotud iseloomu ning seeläbi säilib piirkonnas võimalus edasi tegeleda ratsaspordiga nii võistlus- kui ka harrastustasemel.

3.4 Hipodroomi alal on kindlasti võimalik ehitusmahte suurendada, seda just Paldiski mnt poolt, kuhu võiks tekkida kuni 6-korruseline hoonestus, mis varjaks piirkonda Paldiski mnt saaste eest. Hoonestus võiks sisaldada lisaks juhtfunktsioonile ka äri- (spordipoed, hotellitoad jms) ja elamufunktsiooni (ka Londoni kesklinnas on tallide peal tallitöötajate elamised). Lisaks oleks siin teretulnud kõikvõimalikud sportimisvõimalused (jõusaalid, keegel, pallisaalid jms).

Koostatava planeeringuga on Paldiski mnt äärde ette nähtud kuni 6- ja 7-korruseline hoonestus. Kogu alale on planeeringuga ette nähtud pöördumise esitaja poolt loetletud tegevused, välja arvatud hobuspordiga seotud tegevused.

3.5 Antud kohal tuleb jälgida, et uus loodav keskkond mitte ei vähendaks, vaid suurendaks piirkonna kvaliteeti ning tugevdaks identiteeti.

Piirkonna kvaliteedi ja identiteedi määratlemiseks korraldati Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ettepanekul arhitektuurivõistlus, mille eesmärgiks oli saada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala parim ruumilise planeerimise ideelahendus, mis määrab maakasutuse, maastiku, hoonestuse, arhitektuuri ja infrastruktuuride arendamise põhimõtted, millega tagatakse kontseptuaalne, funktsionaalne ja visuaalne linnaruumiline tervik, mille alusel on linnal edaspidi võimalik langetada järjepidevaid ja piisavalt kaalutatud otsuseid ning organiseerida tervikliku linnaruumi kujunemist; saada parim linnaruumiline lahendus käsitletavale alale 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 funktsionaalsust ning muuta see laiemalt kasutatavaks nii kohalike elanike kui ka linna külaliste jaoks. Arhitektuurikonkursi võidutöö on võetud aluseks detailplaneeringu eskiislahenduse koostamisel. Planeeringuala on detailplaneeringu eskiisi kohaselt jaotatud kvartaliteks, mille edasiseks hoonestamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkursid. Maa-alade heakorrastuse ja hoonestuse põhilised arhitektuursed tingimused määratakse detailplaneeringus.

Koostatava Paldiski mnt 50 ja lähiala detailplaneeringuga pakutakse koha identiteediks lisaks rohelinele ühendusteele – ribapargile välja erinevad sportimisvõimalused – nii sise- kui välistingimustes (sh ekstreemsport), Lottemaa koos talli ja atraktsioonidepargiga, turg, pargiga liituv kõlakoda, läbi arhitektuurivõistluste saavutatav kõrgetasemelise arhitektuuriga hoonestus ja ööpäevaringselt kasutatav turvaline keskkond.

Lugupidamisega



Taavi Aas  
Abilinnapea

Lisa Saku Vallavalitsuse 05.10.2009 kiri nr 7-1.1/3133





## SAKU VALLAVALITSUS

Hr Toomas Õispuu  
Juhataja  
Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Tallinna Linnavalitsus  
Vabaduse väljak 7  
15198 TALLINN

05.10.2009 nr 7-1.1/3133

Austatud härra Õispuu

Saku Vallavalitsusele on tutvustatud Eesti Hobumajanduse Edendamise MTÜ 27.09.2009 pöördumist seonduvalt Tallinna, Paldiski mnt 50 asuva kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu algatamisega. Mainitud kirja punkt 7 sisu ei vasta tegelikkusele ja on eksitav. OÜ Revalgate Holding esindaja esitas Saku Vallavalitsusele 26.11.2008.a detailplaneeringu algatamise taotluse hipodroomi rajamiseks asukohaga Saku vald Lokuti küla ja Kajamaa küla. Planeeritava ala suurus on ca 160 ha. Esialgsete plaanide kohaselt rajatakse planeeritavale alale ratsaspordikeskus koos hipodroomiga, golfiväljakud, lastega peredele mängu- ja spordiväljakud jms.

Saku Vallavalitsus on märgitud taotluse menetlusse võtnud ning menetlustoimingud on hetkel pooleli. Saku Vallavalitsuse 10.12.2008.a kirjaga nr 7-1.1/4175.2 on taotlejal palutud esitada detailplaneeringu eesmäärke täpsustav eskiislahendus, mis on eelduseks detailplaneeringu algatamiseks.

Märgime, et Saku Vallavalitsus ei ole vastu võtnud otsust eelpoolnimetatud detailplaneeringu mittealgatamiseks.

Lugupidamisega

Arvo Pärniste sõelkiri.

Arvo Pärniste  
Vallavanem

Maire Laur 6712 422

Teaduse tn 1  
Saku 75501  
HARJUMAA

Telefon 6 712 431  
GSM 50 73 059  
Faks 6 712 433

Reg nr 75019738  
www.sakuvald.ee  
E-post: saku@sakuvald.ee