

**Tallinna Linnaplaneerimise Ametile  
Tallinna abilinnapea Taavi Aasale  
Põhja- Tallinna Valitsusele**

**27.09.2009**

**Käesolevaga esitame protesti ja ettepanekud Tallinnas Paldiski mnt 50 ala detailplaneeringu eskiisi suhtes.**

**Kodanikuühendus Meie Linn ei ole nõus väljapakutud kujul detailplaneeringu lahendusega, kuna see on vastuolus avalikke huvisid arvestava Tallinna üldplaneeringuga ning ei sisalda ühtegi tõsiseltvõetavat põhjendust selle muutmiseks, see ei vasta Tallinna eesmärgile saada Euroopa Roheliseks Pealinnaks aastal 2016, mis on samuti avalik huvi ning vähendab antud piirkonna mitmekesisust ja ei arvesta ümbritseva keskkonna ega piirkonna tegelike vajadustega.**

**1. Vastuväited Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendustele.**

Üldplaneeringuga 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) juhtfunktsiooni muutmine korruselamute alaks ei ole antud töös põhjendatud. Siinkohal toome punktide kaupa välja vastuväited esitatud põhjendustele.

**1.Tallinna Hipodroom lõpetab tegevuse antud asukohas.**

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

**2.Üldplaneeringu muudatus avab potentsiaali, mis on piirkonna edaspidises arengus positiivne, andes selle kasutusse paljudele elanikele, võrreldes tänasega, kus ala kasutab vaid väike huviliste seltskond.**

Ühiskondliku ala muutmine valdavalt elamualaks annab vastupidi seletuskirjas väidetule selle ala võimaliku kasutamise vaid piiratud hulga elanikele. See, et Tallinna Hipodroom ei ole siiani kasutanud asukoha suurepärasest linnaruumilist potentsiaali, ei ole hipodroomi arenguks investeringuid 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.

**3.Tegemist on üldjuhul elamufunktsiooni omava rohkelt haljastatud piirkonnaga. Otsene vajadus elamupiirkonda täiendavate sotsiaalobjektide rajamiseks puudub. Ala paikneb kesklinna läheduses, kus juba asuvad kõik vajalikud sotsiaalobjektid.**

Projekt 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 elumupiirkonda teenindavad.

**4.Paldiski maantee- Endla tänava ja Mustamäe tee ristmiku lähedus võimaldab lahendada hea juurdepääsu planeeringualale. Samuti on planeeritava ala ümbruses väga hea ühistranspordiliikluse korraldus.**

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.

**5.Intensiivselt töölt kojusõiduks kasutatava Paldiski maantee äärde on soodus võimalus rajada kaubanduskeskus.**

Ka see väide, et siin on soodus võimalus teha ostukeskus, 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 kontakalale, Endla ja Mustamäe tee nurgalala perspektiivsesse kõrghoonete piirkonda kavandatud vähemalt 60 000 m<sup>2</sup> äripinda.

**6.Seewaldi pargiala ja Merimetsaga piirnevale alale saab rajada kvaliteetse elukeskkonna, mis on väga lähedal ka linnakeskusele.**

Kogu Merimetsa piirkonnal puudub osaüldplaneering, mis vaataks laiemalt antud koha perspektiive. Antud hetkel on nimetatud Seewaldi alal planeering peatatud ning ka see koht vajab ravisutuse väljakolimisel terviklikku mõtestamist. See, et kõrvalkrundile on põhimõtteliselt võimalik rajada elukeskkond, ei ole üldplaneeringu muutmise põhjendus hipodroomi alal. Siia on võimalik rajada ka palju sobivamaid keskkondi kui seda on tihe elumuala. Elumuala 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.

Lisaks ei ole antud alal juhtfunktsiooni muutmisel kaalutud piirkonnas kehtivate või koostatavate üld- ja detailplaneeringutega antud võimalusi. Näiteks kehtestatud

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. Piirkonda võib rajada ka multifunktsionaalseid kõrghooneid, mille brutopinnast enamiku moodustavad korterid. 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).

Nimetatud alale on Tallinna Linnavalitsuse 18. juuni 2003 korraldusega nr 1560-k algatatud Mustamäe tee, Endla, Metalli ja Mehaanika tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering, mille koostamise eesmärk on Mustamäe tee, Endla, Metalli ja Mehaanika tänava vahelise kvartaliosa ümberkruntimine ning alale uute ärihoonete ja korterelamute rajamine. Planeeritava ala suurus on 7,6 ha.

Samuti on Tallinna Linnavalitsuse 29. mai 2002 korraldusega nr. 1558-k algatatud Mustjõe asumi detailplaneeringu koostamine, millega on 88 ha suurusele alale kavandatud korterelamukompleksi ja puhkeala rajamine vastavalt Mustjõe asumi mitmepereelamu- ja puhkeala ruumilise planeerimise ideevõistluse tulemustele. Alale on esialgsete hinnangute kohaselt kavandatud üle 1500 korteri ca 3450 elanikuga. Nimetatud detailplaneeringu eesmärk vastab ka kehtestatud Tallinna üldplaneeringule ja ala vastab oma olemuselt nendele kriteeriumitele, mida pakuks ka Hipodroomi ala, ehk mere ja metsa lähedust, head transpordiühendust (sh ühistranspordiühendust) jne.

Seega on 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> elamispinda. 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 eskiisi seletuskirjast võib võimalike brutopindade kohta infot saada vaid parkimise kontrollarvutusest, millest tuleneb, et alale on kavandatud 99 195 m<sup>2</sup> äripinda ja 31 998 m<sup>2</sup> ühiskondlike hoonete pinda. Samas 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.

Detailplaneeringu parkimiskohtade kontrollarvutusest võib välja lugeda, et alale on kavandatud 1201 korterit (seega ca 2762 elanikku). Kui alale on kavandatud ca 120 000 m<sup>2</sup> brutopinda elamutele, siis keskmiseks korteri suuruseks on planeeritud ca 90 - 100 m<sup>2</sup>. Kuid kahjuks detailplaneeringu eskiislahendusest ei selgu kavandatud ruutmeetrite arv. Detailplaneeringu eskiislahenduse põhijoonisel ei ole esitatud isegi teistele detailplaneeringu eskiisidele alati kohustuslikku ehitusõiguse tabelit, mis võimaldaks hinnata ja analüüsida antud alale tegelikkuses kavandatavaid hoonestusmahtusid.

## **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. Siinkohal toome välja antud lahendusvarjandi vastuolud nimetatud eesmärgiga.

### **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. Samuti nende sidusus ja kättesaadavus. 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 linaosa inimestest 600 meetrit. Arvestades, et Kristiine linnaosas rohealad praktiliselt puuduvad, on see väga suur löök selle piirkonna elukeskkonna kvaliteedile.

### **2.Õhu kvaliteet - kui puhas on õhk, kui palju on selles tolmu ja ka palju muud, mis loeb - väävel, osoon.**

Detailplaneeringu elluviimisega suureneb antud paigas oluliselt autoliiklus ja sellest tulenevalt ka heitgaaside ja tolmu hulk. Kuna roheala jälle taganeb, siis vähendab see oluliselt piirkonna õhukvaliteeti; siinkohal taas meeldetuletus, et Kristiine linnaosas suured haljasalad puuduvad, mis aitaksid õhukvaliteedi parandamisele kaasa.

### **3.Mürasaaste linnas**

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.

#### **4. Keskkonnajuhtimine, keskkonnakorraldus linna või omavalitsuse tasandil.**

Keskkonnakorralduse ja juhtimise aspektidest lähtudes peaks olema selge, et sotsiaalmaa funktsioon on jätkusuutlikum ja vajalikum antud kohas ning olemasolevaid rekreatsioonialasid tuleks kaitsta ja pigem neile sobilike 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.

#### **5. Maakasutus**

Paldiski mnt 50 on omal ajal linna poolt müüdud eraomanikule hipodroomile 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.

#### **3. Meiepoolsed ettepanekud ala edasisel arendamisel**

1. Käesolevaga teeme ettepaneku enne detailplaneeringu koostamist koostada analüüs ja osäüldplaneering 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.

2. Teeme ettepaneku osäüldplaneeringu käigus välja selgitada, mis on Põhja Tallinna ja hipodroomiga piirneva Kristiine linnaosa tegelikud vajadused, seda eeskätt sotsiaal- ja ühiskondlike maade osas.

3. Arvestades hipodroomi väärtust kogu Põhja Tallinna identiteedi loomisel teeme ettepaneku otsida võimalusi see ajalooline hobuspordi piirkond ka edaspidi säilitada samale funktsioonile. Seda funktsiooni toetab ka piirkonna ajalugu ning säilinud ajaloolised ehitised: muinsuskaitse all olev tallihoone ning kvaliteetne võidusõidurada. Teeme ettepaneku võtta ekspertarvamused oma ala sõltumatutelt ekspertidelt selle kohta, kuivõrd 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 hobusporti arendamise võimalusi Tallinnas tervikuna, selgitada välja vajadused ning leida võimalused ajalooline hipodroom jätta hobusporti käsutusse.

4. Hipodroomi alal on kindlasti võimalik ehitusmahte suurendada, seda just Paldiski mnt poolt, kuhu võiks tekkida kuni 6-korruselise hoonestuse, 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).

5. Antud kohal tuleb jälgida, et uus loodav keskkond mitte ei vähendaks, vaid suurendaks piirkonna kvaliteeti ning idenditeeti.

**Kokkuvõttes peab tõdema, et antud juhul toimub üldplaneeringu muutmise lähtudes vaid erahuvidest, pööramata tähelepanu avalikele huvidele ja ümbritsevale keskkonnale laiemalt. Taas on loomisel parasiitkeskkond, mis agressiivselt kasutab ümbruskonna väärtusi, ise vähe vastu pakkudes. Planeeritav ehitustihedus on kaks korda suurem kui ümberkaudsetel elamualadel, maa-alla ehitamise tulemusena valdavalt konteinerhaljastuse kasutamine on antud kohas absurdne. Arvestades seda, et käsitletav ala on sissejuhatus puhke- ja metsaalale, ei ole see kuidagi põhjendatud. Hipodroom, kui 85 aastase ajaloo hobusporti ala, on loonud Põhja-Tallinnale tugeva idenditeedi, pakkunud rohkelt emotsioone ja rikastanud linnakeskkonda; käsitletav planeering lammutab selle, tükeldab tervikala, pakkumata asemele midagi samaväärset.**

Lugupidamisega  
MTÜ Kodanikuliikumine Meie Linn

Laur Lõhmus, esimees

56675799  
email:

address: