

Pöördumine seoses otsuse eelnõuga „Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-25 osas Põhja-Tallinnas“

Esindades Tallinna elanike üldisi huve, esitame volikogu liikmetele kokkuvõtte oma vastuväidetest ja seisukohtadest Paldiski mnt 50 detailplaneeringu suhtes.

1. **Detailplaneering pole kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ning üldplaneeringu muutmiseks puudub põhjendatud vajadus.** 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.
2. **Detailplaneeringu menetlemisel on kinnistu omaniku huve ületähtsustatud ning pole piisavalt arvestatud avalike huvidega, detailplaneering on vastuolus linna poolt kehtestatud üldisemate arengudokumentidega** (Tallinna üldplaneering, rohealade teemaplaneering, „Tallinn 2025“). Planeeringute menetlemisel tuleb lähtuda põhimõttest, et omaniku õigustatud ootused piiritleb kehtiv üldisem planeering ning linnal on olemas kõik õigused teha detailplaneeringu kohta otsus lähtudes linnaelanike ettepanekutest. Vältimaks kinnisvaraturu ülepakkumist, peab linnavalitsus reguleerima kinnisvaraarendust, eelisarendades uut funktsiooni vajavaid tööstus-, militaar- ja sadamaalasad ning lõpetama sotsiaalmaade ning potentsiaalsete puhkealade täisehitamise aktsepteerimise.
3. **Detailplaneering ei võta arvesse keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruande tulemusi.** KSH aruande kohaselt on planeeritaval kujul elamuehitusel (alternatiivid I ja II) oluline negatiivne mõju Merimetsa rohealale, sh Stroomi metsale, kuna elanikkonna arv piirkonnas tõuseks märgatavalt (u 2700 inimese võrra). KSH aruanne viitab ka sellele, et planeeritud kujul on elamuehitus vastuolus piirkonna tavapärase hoonestustüübi ja tihedusega.
4. **Planeeringulahenduse koostamine on olnud vastuolus haldusmenetluse ja planeerimisseaduse põhimõtetega.** Maaomaniku poolt kutsutud arhitektuurivõistluse tulemust ei saa pidada kaalutletud detailplaneeringu aluseks, kuna selle lähteülesanne dikteeris funktsioonid ja ehitusmahud, mis on üldplaneeringuga vastuolus. Arhitektuurivõistluse korraldamisega tõmmati tähelepanu hipodroomi linnas säilimise teemalt parima planeeringulahenduse leidmisele. Lisaks pole arhitektuurivõistluse lähteülesannet avalikustatud ning avalikkuse arvamust avalike huvide kohta pole selles kirjeldatud.

Me pole rahul linnaplaneerimisameti asjaajamisega antud planeeringu puhul, kuna sisulist arutelu meie vastuväidete üle pole toimunud. Pigem korrutati planeeringu menetluse alguses, et kõike saab veel muuta, aga hilisemas faasis juba, et see rong on läinud. Juhime tähelepanu

sellele, et meie esindatavad kodanikuühendused on planeeringu avalikustamisest alates vastuväiteid ja ettepanekuid esitanud.

Me tunneme muret kasvava tendentsi üle, mis näitab planeerimisprotsessi muutumist üha läbipaistmatumaks. Planeerimine tähendab kaalutusotsust era- ja avalike huvide vahel ning kuigi käesolevas planeeringus on avalik huvi väga selgelt kodanikeühenduste pöördumistes ja protestides väljendunud, on linn selgelt erahuvide poole kaldu jäänud. Soovime, et sellise olulise planeeringu puhul toimuks sisuline arutelu avaliku ja erahuvi esindajate vahel juba planeeringu lähteülesannete etapis, mitte esimesel avalikul arutelul. Lisaks on antud planeering andnud hea võimaluse avalikku huvi täpsemalt defineerida, kuna tegu pole kellegi tagaia ega naaberkrundiga.

Me tunneme muret linnavalitsuse planeerimisstrateegia pärast, kus sotsiaalfunktsiooniga maadega käiakse hooletult ringi ning puudub analüüsivõime vajamineva ja puuduoleva selgitamiseks. Me ei poolda olukorda, kus elamu- ja ärifunktsiooniga kruntide ülekülluses (nt Kopli liinid) lastakse eraomanikul sotsiaalmaa arvelt tulu teenida.

Me tunneme muret linnavalitsuse hoolimatu käitumise üle oma potentsiaalsete ressurssidega: majanduslik tulu hipodroomist toimiva turismiobjektina, sotsiaalne tulu oma elanike vaba aja veetmise võimaluse näol ning loodusressursside säilitamine Stroomi metsa kaitsmise kaudu.

Me tunneme muret Eesti rahvuspärandi kadumise üle. Leiame, et hipodroom on ajalooliselt väärikas kultuuriobjekt, mille paiknemine oma ajaloolises kohas on nii riiklikul kui rahvusvahelisel tasandil väärtus, mida linn peaks hoidma ja kaitsma.

varasemaid vastuväiteid esitanud kodanikuühenduste nimel

MTÜ Telliskivi Selts

#### Kasulikud viited:

- Paldiski mnt 50 planeeringuga seotud avalikud materjalid: <http://telliskiviselts.info/planeeringud>
- Triin Talk „Ehitame sotsiaalmaad täis elamuid, siis tulevad põlluelanikud linna?“, Sirp 14.01.2011 [http://www.sirp.ee/index.php?option=com\\_content&view=article&id=11845:ehitame-sotsiaalmaad-taeis-elamuid-siis-tulevad-polluelanikud-linna-&catid=20:arhitektuur&Itemid=25&issue=3328](http://www.sirp.ee/index.php?option=com_content&view=article&id=11845:ehitame-sotsiaalmaad-taeis-elamuid-siis-tulevad-polluelanikud-linna-&catid=20:arhitektuur&Itemid=25&issue=3328)
- Hipodroomi minevik ja tulevik Tallinna TV saates Linnaruum hipodroom <http://www.tallinnatv.eu/index.php?id=197>