



TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

29. mai 2014 nr 90

Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruande kinnitamine ning informatsioon üld- ja teemaplaneeringute muutmissetepanekutest

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja planeerimisseaduse § 29 lg-te 1, 3 ja 4 alusel ning kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus” § 9 lg-tega 7 ja 8

1. Kinnitada Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruanne (lisa) ning võtta teadmiseks selles esitatud informatsioon üld- ja teemaplaneeringute muutmissetepanekute kohta.
2. Tallinna Linnavolikogu Kantseleil teha otsus teatavaks Tallinna Linnavalitsusele ja Harju maavanemale.
3. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil informeerida avalikkust üldplaneeringute ülevaatus tulemustest ajalehe ja Tallinna veebilehe kaudu.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruanne
ning informatsioon üld- ja teemaplaneeringute
muutmissetpanekutest

Planeerimisseaduse § 29 lõike 3 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi üle vaadata kehtivad üldplaneeringud. Selle eesmärk on selgitada välja kehtivate üldplaneeringute ajakohasus ja analüüsida, kas arengu suunamisel ning maakasutuse edasisel kavandamisel on planeeringutes vajalik teha muudatusi. Ülevaatamise tulemusel saadakse terviklik pilt kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilisest arengust. Aruandes käsitletakse planeeringute elluviimise olulist mõju majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning olulise negatiivse mõju vähendamise võimalusi.

Aruandes on esitatud vajadus asuda erandkorras koostama üld- ja teemaplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid. Tallinna Linnavolikogu on seisukohal, et üld- ja teemaplaneeringute muutmine peab tulenema erakorralisest vajadusest, kuid planeerimise üldprintsipi silmas pidades on mõistlik käsitleda planeeringute ülevaatamise aruandes ka vajadust koostada üld- ja teemaplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid. Silmas on peetud juhtumeid, kus detailplaneeringutega kavandatavad muudatused on põhjendatud ega muuda üld- või teemaplaneeringu üldpõhimõtteid. Täpsemalt on üld- ja teemaplaneeringute muutmise vajadust käsitletud aruande punktis 5.

1. Sissejuhatus

Ajast, mil Tallinna maakasutust ja ruumilist arengut hakati suunama üldisema, linna tervikuna hõlmava planeeringu järgi, möödus hiljuti 100 aastat. Kuigi üldise planeeringu olemus on sajandi jooksul teisenenud, on see jäänud parimaks vahendiks linna territooriumi kasutamise ja ehitatud keskkonna arengu suunamisel.

Tallinnas kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamise põhieesmärgiks on selgitada välja nende ajakohasus, vastavus linna teistele strateegilistele arengudokumentidele ja üldise sotsiaal-majandusliku arengu suundumustele, et tagada Tallinnas elamiseks, töötamiseks, liikumiseks, puhkamiseks ja teenuste saamiseks parim keskkond.

2. Planeerimisolukorra kirjeldus

Tallinnas on kehtestatud järgmised üld- ja teemaplaneeringud:

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Kehtestamise aeg	Kas üldplaneering teeb ettepaneku maakonna-planeeringu muutmiseks (muudatuse kirjeldus)	Kehtestatud üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute arv (2009–2013)
1.	Tallinna üldplaneering 2010	11.01.2001	Ei	28
2.	Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering	09.12.2004	Ei	0
3.	Mustamäe linnaosa üldplaneering	22.06.2006	Ei	0
4.	Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”	16.04.2009	Ei	0
5.	Teemaplaneering	16.04.2009	Ei	0

	„Tallinna Kesklinna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”			
6.	Pirita linnaosa üldplaneering	17.09.2009	Ei	0 ¹
7.	Lasnamäe elamualade üldplaneering	21.10.2010	Ei	0

Lisaks tabelis toodud kehtivatele üld- ja teemaplaneeringutele on algatatud ja koostamisel veel seitse üld- ja teemaplaneeringut: Haabersti, Nõmme, Kristiine ja Põhja-Tallinna linnaosa ning Lasnamäe tööstusalade üldplaneering, samuti Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimise teemaplaneering ja Pirita jõeoru maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimise teemaplaneering. Haabersti linnaosa üldplaneeringu ning Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringud on Tallinna Linnavolikogu vastu võtnud ning need esitatakse kehtestamiseks lähiajal. Peatselt jõuab kehtestamisele ka teemaplaneering „Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimine”.

Teemaplaneeringute „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed” ning „Tallinna rohealad” menetlus on peatunud. Nende teemaplaneeringute koostamisel arvestatakse väljatöötatud lahendustega ja neid lahendusi tasakaalustatakse linnaosade üldplaneeringute koostamisel. Algatatud on teemaplaneeringu „Pirita jõeoru maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimise teemaplaneering” koostamine, mida korraldab Pirita Linnaosa Valitsus.

Tallinna planeeringute registri andmetel on aastatel 2001–2014 Tallinnas kehtestatud ligikaudu 850 detailplaneeringut. Ajavahemikul 01.10.2009–01.10.2013 (eelmisel valimisperiodil) kehtestati Tallinnas 337 detailplaneeringut, millest 28 on menetletud Tallinna üldplaneeringut muutvana. Ajaliselt hiljem kehtestatud linnaosade üldplaneeringuid detailplaneeringutega muudetud ei ole.²

Tallinna üldplaneeringu muudatused ei ole toimunud olulistes, strateegilistes valdkondades. Muudetud on üksikute kinnistute maakasutuse juhtotstarvet – see on üldplaneeringus määratud kohati liiga detailset. Maareformi toimumise ajal ei olnud üldplaneeringu koostamisel alati võimalik ette näha, kuidas erastatud kinnistuid tulevikus kasutada soovitakse. Seetõttu tugineti juhtotstarbe määramisel sageli selleaegsele maakasutusele või kinnistu omaniku soovile/arvamusele.

3. Kehtestatud üld- ja teemaplaneeringutel põhineva arengu tulemuste ja mõjude lühiülevaade

Analüüs hõlmab Tallinna üldplaneeringut ja kõiki kehtestatud linnaosade üldplaneeringuid. Linnaosade üldplaneeringud on linnaosa piires muutnud Tallinna üldplaneeringu kehtetuks.

3.1 Tallinna üldplaneering

Lähtekohad ja arengusuunad

Kogu linna territooriumi hõlmav planeering on strateegiline dokument, mis määratleb üldised pikaajalised territooriumi kasutuse ja linnaehitusliku arengu põhimõtted ja -suunad, oluliste infrastruktuurihitiste paiknemise, maakasutuse funktsionaalse tzoneeringu ning üldised maakasutustingimused. Sarnaselt paljude teiste Euroopa linnade üldplaneeringutega on Tallinna üldplaneering (edaspidi *Tallinna ÜP*) suure üldistusastmega (n-ö raamplaneering) ja selle tõttu nägi planeeringu tegevuskava ette koostada linnaosade kaupa täpsemad üldplaneeringud, vajaduse korral ka valdkondlikud teemaplaneeringud.

¹ Pirita linnaosas on kehtestatud kaks üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut, mis on vähendanud ranna ehituskeeluvööndi ulatust. Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt saab veekogude ehituskeeluvööndit vähendada üksnes üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamisega.

² Planeeringute registri loetelu ei pruugi varasemate aastate planeeringute puhul olla ammendav.

Kogu linna hõlmava üldplaneeringu koostamise ja kehtestamise järele oli suur vajadus, sest eeskätt maa- ja omandireformi tõttu toimusid kiired maakasutuse ja linnaehituslikud muutused. Järgnevas 10–15 aastaks prognoositi enam kui 1,5 mln m² uusehitisi, sh 0,7 mln m² uuselamuid. Arvestada tuli, et valdav osa uusehituseks sobivast linnaterritooriumist oli läinud eraomandisse. Linnaehitusliku arengu suunamise põhivahendiks kujunesid avaliku sektori piiratud ressursidega infrastruktuuriinvesteeringud, põhiliselt aga üld- ja detailplaneeringud kui erasektori rahastatava arendustegevuse, sh projekteerimise ja ehitamise suunamise ja reguleerimise juriidiline alus.

Tallinna ÜP koostamisel on arvestatud linna elanikkonna prognoositavat mõõdukat kasvu lähiaastakümnel ja elamispinna tõenäolist suurenemist ühe elaniku kohta ning on püütud ära hoida eeldatavat valglinnastumist.

Tallinna ÜP üldeesmärk on soodsate eelduste loomine Tallinna igakülgseks sotsiaalseks ja majanduslikuks arenguks kultuuripärandit ja looduskeskkonda säästval viisil.

Arengu suunamise olulisemad põhimõtted olid olemasoleva linnaruumi tihendamine (sh eriti sadamapiirkonnale ja linnakeskuselähedastele endistele sõjaväe- ja tööstusaladele uue kasutuse leidmine), ajaloolise vanalinna kui UNESCO maailmapärandi paiga kaitse, tasakaalustatud keskustevõrgu arendamine eeskätt olemasolevate suurte elurajoonide naabruses ja ka kesklinnas, eluaseme valiku võimaluse mitmekesistamine (sh uute elamupiirkondade rajamise võimaluse kindlustamine), ettevõtlusele arenguruumi ja asukohavaliku võimaluste tagamine, sotsiaalse infrastruktuuri tasakaalustatud paiknemine, miljööväärtslike alade piiritlemine, linnakeskuse liikluskoormuse vähendamine ida-läänesuunaliste ühenduste rajamise ja ühistranspordi edendamiseks, sadamate, raudtee ja lennuvälja toimimise ja arengu soodustamine, linna haljastute ühendamine rohelisteks võrgustikuks, kultuuripärandi ja loodusväärtuste kaitse. Neid arengupõhimõtteid järgiv planeeringulahendus kajastub Tallinna ÜP maakasutusplaani, joonistel ja seletuskirjas ning samad arengusuunad sisalduvad ka Tallinna arengustrateegias.

3.2 Ülevaade Tallinna üldplaneeringu elluviimisest

Kokkuvõtvalt võib öelda, et linna areng on toimunud üldjoontes üldplaneeringuga kooskõlas. Linna suuremad investeeringud on lähtunud Tallinna ÜP põhimõtetest ning erasektori investeeringud on paigutatud ennustatult planeeritud arengualadele. Praeguseks on nii mõndagi Tallinna ÜPs kavandatud ruumilise ja linnaehitusliku arengu pikaajalistest strateegilistest eesmärkidest ellu viidud ning üldplaneeringute edasine rakendamine tagab võimalused linna arenguks.

Linnakeskus

Intensiivne planeerimistegevus ja suured muutused on toimunud linnakeskuses, sadama ümbruses, kesklinnas ja selle lähialadel, sh kesklinna raudteega külgnenud endistel tööstusaladel, kuhu on kerkinud uusi elu- ja ärihooneid ning ühes sellega on loodud tänapäevane ja kvaliteetselt ehitatud linnaruum. Suur osa planeeringutest on ellu viidud osaliselt või veel ellu viimata. Eraldiseisvad uusehitised ei moodusta üldiselt veel terviklikku kesklinnikku linnaruumi. Edaspidi on vaja soodustada veelgi enam kesklinna arengut, et tekiks tihe, huvitav ja nüüdisaegne tänavaruum ning Tallinna suudaks edukalt konkureerida elu- ja töökeskkonnana teiste Euroopa linnadega.

Eraldi võib välja tuua Rotermanni kvartali ja Vabaduse väljaku rekonstrueerimise, mis on suunda näitava tähtsusega ehitused.

Uued elamualad

Tallinna ÜPs piiritletud uutest suurematest korterelamualadest on osaliselt valmis ehitatud Lasnamäe Loopealse piirkond, sh sinna kavandatud munitsipaalalamud. Arenguruumi on veel Paevälja ja Kurepõllu piirkonnas. Valmis on ehitatud suur osa Pirita ja Haabersti linnaossa kavandatud väikeelamualadest koos neid teenindava taristuga. Samuti on kujunenud väikeelamupiirkonnaks endised aiamaajade alad Mähel ja Kakumäel. Ka on uutes linnaäärsetes elamupiirkondades osaliselt rajatud sotsiaalse infrastruktuuri või selleks reserveeritud alad, tagatud ühistransport ning haljastatud puhkealad.

Kokkuvõtvalt on sellise arengustrateegiaga aeglustatud valglinnastumist ning tagatud linna territooriumi ja infrastruktuuri säästlik kasutus.

Miljööalad

Miljööväärtuslikud hoonestusalad on säilinud terviklikuna tänu miljööväärtuslike alade määratlemisele ja väärtustamisele ning tänu hiljem teemaplaneeringuga määratud kaitse- ja kasutustingimustele, millest lähtuvalt hooneid rekonstrueeritakse. Mida rohkem hooneid on miljööala tingimusi järgides renoveeritud, seda hinnatumaks on need alad tervikuna muutunud. Arvestatav osa kesklinna ajaloolistest puitasumitest on renoveeritud. Säilitatud on Nõmme haljastatud aedlinna ajalooline omapära.

Kaubandus- ja teeninduskeskused

Uued suured kaubandus-, teenindus- ja vabaajakeskused on rajatud Tallinna ÜPs piiritletud nn väliskaare arenguvöõndisse Haaberstisse Väike-Õismäe naabruses, Mustamäele Tondi kasarmute piirkonda, Järvele, Lasnamäele Ülemiste ja Sikupilli piirkonda ning Mustakivi tee äärde. Selline areng on taganud olemasolevates elumupiirkondades teenuste kodulähedase ja mitmekülse kättesaadavuse ning parandanud nende piirkondade elamismugavust ja -kvaliteeti. Edaspidi on vaja parandada keskustele ligipääsetavust jalgsi, jalgrattaga ja ühissõidukitega.

Ettevõtlusalad

Tallinna ÜP olulisi põhimõtteid on ettevõtlusele arenguvõimaluste ja mitmekesise asukohavaliku tagamine. Muutunud majandusolukord ja ettevõtlusstruktuur on tinginud vajaduse uute büroohonete jm teenindushoonete ja -rajatiste järele, mille puhul on oluline hea ligipääs nii auto kui ka ühistranspordiga. Kasutuseta on jäänud osa endistest tööstusaladest, mis näiteks ebasoodsa asukoha tõttu ei ole leidnud senini uut kasutust. Olulise tõuke linnakeskusest väljaspool paiknevate uute asutuste ja ettevõtete tekkeks andis üldplaneeringus kajastuva nn väliskaare arenguvöõndi rakendumine eeskätt tänu Tammsaare tee ja Järvevana tee ühendamisele 1990. aastate lõpus läbi endise Tondi sõjaväeosa ala ning 2013. aastal valminud Ülemiste liiklussõlme kui Lõunaväila osa rajamine. Kiirelt on arenenud Ülemiste tehnoloogialinnak, Lasnamäe tööstuspark ja Tallinna Tehnikaülikooli teaduspark. Tallinna ÜP kohaselt on ka nt Suur-Sõjamäe, Männiku ja Kadaka-Laki piirkonnas tööstuse arendamiseks sobivad alad, mis võimaldavad mitmekesise ettevõtluse arendamist ja töökohtade valikuid. Arvestades aastast keskmiselt ehitatavate büroohonete mahtu, kulub mereäärse ala ja kesklinna osaliseltki terviklike kvartalitena valmishitamiseks aastakümneid. Arengu kiirendamiseks kesklinnas on vaja luua arendajatele linna keskusesse investeerimiseks eeliseid.

Infrastruktuurihitised

Olulisematest Tallinna ÜPs kavandatud perspektiivsetest tee-ehitusprojektidest on valminud Tartu mnt läbimurre Rävalla pst ja Liivalaia tänava vahel, Ülemiste ristmik ja Tehnika tn pikendus, Laagna tee pikendus Peterburi maanteele, Akadeemia tee pikendus Väike-Õismäeni, Smuuli tn pikendus Suur-Sõjamäe tänavani ja osa Lehiku teest. Liikluskorralduse valdkonnas on kesklinna liikluskoormuse vähendamiseks eelisarendatud ühistranspordisüsteemi ja korraldatud parkimissüsteemi. Ühistranspordiradu on märgitud ja rajatud mitmel pool linnas.

Kergliiklusvõrgustik on rajatud kõikidesse linnaosadesse. Populaarseimad on puhkealad läbivad kergliiklusteed, mida on mugav kasutada vaba aja veetmiseks. Esimesed kergliiklusteed on rajatud ka kesklinna (Soo, Telliskivi ja Tehnika tänavale), kuigi üldiselt on linnakeskuses kergliiklusteede võrk veel üsna lünklik.

Muudest infrastruktuuriprojektidest väärib märkimist kogu linna hõlmava kanalisatsioonisüsteemi valmimine 2011. aastal. Pääsküla prügilala on suletud.

Suurematest Tallinna ÜPs käsitletud spordi- ja vabaajakeskustest on koostöös erasektoriga rajatud spordiehitisi Haabersti, Kristiine, Mustamäe ja Lasnamäe linnaossa.

Tallinna ÜPs on kavandatud Lasnamäe, Pirita ja Haabersti linnaossa uued koolihooned. Praegu puudub nende ehitamise järele demograafilistel põhjustel vajadus, kuid asukohad on jätkuvalt reserveeritud ja kajastuvad ka linnaosade üldplaneeringutes.

Puhkealad

Suurematest uutest puhkealadest on rajatud Lasnamäe Pae park, Pardiitiigi park, Pikakari supelrand ning Lillepi pargi spordirajatised. Rekonstrueeritud on Kadrioru parki, Harju tn haljasala, Jüriöö parki, Stroomi rannaparki, Kalamaja ja Kopli kalmistuparki ning Löwenruh' parki. Moodustatud

on Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala ja Pääsküla raba kaitseala ning rajatud puhkeotstarbelisi ehitisi Pirita maastikukaitsealale.

3.3 Muutmisvajadus

Võrreldes Tallinna ÜPs kavandatuga on tegelikkuses toimunud siiski mõningaid olulisi muudatusi maakasutuses. Näiteks Paljassaare poolsaare tippu on moodustatud Natura ala, mis välistab ala hoonestamise tulevikus. Võimalikud on muutused Paljassaare sadamapiirkonnas seniste tootmisfunktsioonide ammendumisel ja asendumisel valdavalt elamu- ja ärifunktsioonidega. Erastamisest tingituna on teisenemas nt Eesti Näituste Aktsiaseltsi ja hipodroomi ala senine kasutusfunktsioon, mida Tallinna ÜP koostamise ajal ei olnud võimalik ette näha. Samuti on võrreldes Tallinna ÜP koostamise ajaga muutunud arusaam linna liiklusest, mis arvestab nüüd võrdselt kõikide liikumisviisidega.

Kehtestatud linnaosade üldplaneeringud on muutnud Tallinna ÜP linnaosa piires kehtetuks. Linnaosa üldplaneeringud ajakohastavad ja täpsustavad Tallinna ÜP lahendust.

3.4 Tallinna üldplaneeringu mõjud

Tallinna ÜPs kavandatud maakasutuse ja ruumilise arengu mudeli rakendamine on säilitanud Tallinna kompaktsuse ja aeglustanud valglinnastumist. Sellest tulenevate eluasemevalikute, töökohtade mitmekesistumise, teenuste ja vaba aja veetmise võimaluste suurendamisega on Tallinna elanikkond, sh tööealiste arv ja ühes sellega linna põhiline tulubaas, mõõdukalt suurenenud.

Tallinna ÜPga on reserveeritud arvukalt piirkondi mitmesuguse ettevõtluse, sh eri hinnaklassiga büroo- ja kontorihoonete, veonduse ja laonduse ning ka erineva keskkonnamõjuga tööstusettevõtete rajamiseks. Kõigis piirkondades, v.a Suur-Sõjamäe idaservas, on olemas tehniline taristu. Lasnamäe tööstuspiirkonnas säilib ka kaugemas perspektiivis raudteeühendus. Lennuvälja lähedus loob sünergia logistikakeskuste arendamiseks. Sadamate maismaaühenduste puudulikkus kesklinna piirkonnas pärsib praegu tippundidel kesklinna linnaliiklust, mis leeveneb Tallinna ÜPs kavandatud Põhjaväila (Tallinna sadama ja Russalka vahelise linnatänavaga) rajamisega. Nii linnakeskusesse kui ka kaugemale, sh üldplaneeringus kavandatud ning käesoleval ajal teedevõrgu seisukohast hästi toimivasse nn väliskaare arenguvööndi lähedusse on kehtestatud detailplaneeringutega reserveeritud arvukalt võimalusi rajada uusi ettevõtteid ja nende hooneid. Erinevate töökohtade olemasolu on loonud linnast u 100 km raadiuse tööhõiveareaali, mis tagab ettevõtjatele laiema tööjõuvaliku, tugevdades sellega ettevõtluse jätkusuutlikkust.

Töökohtade olemasolu ja mitmekesine eluasemevaliku võimalus on taganud tallinlastele kõrgema keskmise sissetuleku võrreldes Eesti teiste piirkondadega.

Eelneva kümnendi jooksul on Tallinna eluasemete hulk ligikaudu kümnendiku võrra suurenenud, samuti on kasvanud eluaseme suurus ühe elaniku kohta. Mitmekesistunud on eluasemevalikud, sest lisandunud on eluasemeid nii kesklinnas kui ka linnaäärsetel aladel tasakaaluks 1990. aastate alguses domineerinud paneelilamupiirkondadele.

Suurte elurajoonide kiire ja ulatuslik ehitamine eelmisel poolsajandil põhjustas teatud piirkondade vanuselise koosseisu ühetaolisuse, mis muutis sotsiaalse taristu kasutuse ebaefektiivseks (nt ajutine koolide ja lasteaedade puudujääk või ülekoormatus). Praeguseks on elupiirkondade elanikkonna vanuseline struktuur tänu hajutatud elamuehitusele mitmekesistunud.

Algselt üheotstarbelistesse, suuremas osas elamutest koosnenud Mustamäe, Õismäe ja Lasnamäe elupiirkondadesse on lisandunud arvukalt kaubandus- ja teeninduskeskusi ning vaba aja veetmise, sh sportimise võimalusi.

Elurajoonide avaliku ruumi heakorrastatus, sh tänavavalgustus, haljastus ja mänguväljakud, on suurendanud piirkondade turvalisust ja üldist meeldivust. Eeltoodud põhjustel on Tallinna suured elamupiirkonnad säilitanud oma atraktiivsuse ja kinnisvaralise väärtuse, mida muuhulgas kinnitavad elanike investeringud hoonete parendamisse.

Et elamu- ja ettevõtluspiirkonnad paiknevad eriti Tallinna suure elanike arvuga linnaosades üsna tasakaalustatult, ei ole linnasisene pendelränne märkimisväärne. Suurim pendelränne ja ühtlasi liiklusummikute põhjustaja on eelmisel kümnendil toimunud kiire valglinnastumine, mida osaliselt

tasakaalustas Tallinna ÜPs kavandatud uute elumupiirkondade väljaarendamine ja linna kompaktsuse parandamine.

4. Linnaosade üldplaneeringud ja teemaplaneeringud

Planeerimisseadusest tuleneva planeeringute ülevaatamise kohustuse, eelmise kümnendi kiire majandusarengu ja sellega seonduvate kohati ulatuslike linnaehituslike muutuste tõttu ning kooskõlas Tallinna ÜPga otsustati järgnevalt koostada linnaosade üldplaneeringud. Need koostati Tallinna ÜPst detailsemalt, arvestades paindlikult kohati muutunud arenguvajadusi, eriti maakasutuse juhtotstarbe osas. Strateegilised arengusuunad on jäänud valdavalt selliseks, nagu need on Tallinna ÜPs. Suurt tähelepanu on pööratud hoonestusalade üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste määramisele, sest maa eraomandist tuleneva killustatuse tõttu on tavapärase praktika, kus detailplaneeritav ala on väike, hõlmates 1–2 kinnistut. Suurema detailplaneeringuala moodustamist takistab üldjuhul naaberkinnistute omanike huvipuudus, mis raskendab detailplaneeringu raames laiemal ruumilisel terviklahenduse saamist, asetades suurema osakaalu üldplaneeringus sätestatule.

Praeguseks on kehtestatud Mustamäe ja Pirita linnaosa ning Lasnamäe elamualade üldplaneering, samuti Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering. Algatatud ja koostamisel on Nõmme, Haabersti, Kristiine ja Põhja-Tallinna linnaosa ning Lasnamäe tööstusalade üldplaneering.

Mõne valdkonna täpsemaks käsitlemiseks otsustati koostada teemaplaneeringud. Kehtestatud on teemaplaneeringud „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” ning „Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”. Eeldatavalt 2014. aastal kehtestatakse teemaplaneering „Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimine”.

Kõrghoonete paiknemist käsitleva planeeringu koostamine oli ajendatud ehitusbuumiaegsest nõudlusest kõrghoonete järele ja eesmärgist suunata need linnaehituslikult põhjendatud asukohtadesse, vältides ühtlasi vanalinna silueti kahjustamist.

Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu koostamise ajend ja eesmärk oli vajadus sõnastada reeglid ja seada piirangud ajalooliste puitasumite hoonestuse renoveerimiseks ja uute hoonete ehitamiseks, et säilitada ajalooline keskkond ja Tallinna kultuuripärand.

Linnaosade üldplaneeringute ja teemaplaneeringute puhul on oluline lisaväärtus hoonestusalade suhteliselt üksikasjalike maakasutus- ja ehitustingimuste väljatöötamine, mis loob edasiste detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamiseks konkreetsema aluse.

5. Linnaosade üldplaneeringute muutmise vajadus

Üldplaneeringute ülevaatamisel on selgunud vajadus kaaluda üksikutel juhtudel linnaosade üldplaneeringute muutmist üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamisega. Käesolev aruanne käsitleb vajadust muuta alates 2006. aastast kehtestatud üldplaneeringuid ja teemaplaneeringuid. Aruanne ei käsitle Tallinna ÜP ega Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu muutmise vajadust, kuna need on vanemad planeeringud, mis on kavas asendada uute üldplaneeringutega ning mille muutmist detailplaneeringutega kaalutakse eraldi vajaduse korral.

Järgnevalt on loetletud alad ja juhud, kus on põhjendatud üld- ja teemaplaneeringute muutmise vastava detailplaneeringuga.

5.1 Veekogude ehituskeeluvööndi vähendamine. Looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt saab veekogu ehituskeeluvööndit vähendada üksnes üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamisega. Selliste detailplaneeringute menetlemine on põhjendatud, kui see on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega (nt Mustamäel Soone oja ehituskeeluvöönd).

Mustamäe linnaosa üldplaneering

5.2 Transpordimaa L – suuremate tänavate maakasutuse juhtotstarbega ala ulatuse täpsustamine. Kui üldplaneeringus määratud transpordimaa (L) säilitamise vajadus on linna seisukohast täielikult või osaliselt kadunud, võib transpordimaale laiendada külgneva ala maakasutuse juhtotstarvet. Mustamäe üldplaneeringus on mitmel pool (nt Kadaka tee ja Kadaka puistee ristumise ala, Mäepealse ja Mäealuse tänava ristmik) reserveeritud lai ala

transpordimaaks. Üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt on juhtotstarve määratud üldistatult ning transpordimaaks vajalikku ala on võimalik detailplaneeringutes täpsustada (vähendada).

5.3 Transpordimaa LP – garaažide ja parklate (sh ühistranspordiparklad) maa, Eriterritooriumi ST – tehnoehitiste maa ja Eriterritooriumi SK – katlamaja maa maakasutuse juhtotstarbe muutmine. Kui üldplaneeringus määratud transpordimaa või eriotstarbelise maa juhtotstarbe säilitamise vajadus on linna seisukohast täielikult või osaliselt kadunud, võib kaaluda üldplaneeringus määratud juhtotstarbe muutmist detailplaneeringutega, laiendades külgneva ala maakasutuse juhtotstarvet neile aladele või planeerides alale lisaks kaubandus- ja teenindusettevõtteid.

Mustamäe üldplaneeringuga on mitmes piirkonnas (nt Kadaka tee ja Kadaka puiestee ristumise ala, Mäepealse ja Mäealuse tänava ristmik) reserveeritud lai ala transpordimaaks. Üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt on juhtotstarve määratud üldistatult ning transpordimaaks vajalikku ala on võimalik detailplaneeringutes täpsustada (vähendada).

Mustamäe linnaosa üldplaneeringus on määratud mitmed alad eriterritooriumi (ST ja SK) juhtotstarbega aladeks nende alade üldplaneeringu kehtestamise aegse maakasutuse järgi. Üldplaneeringu koostamise ajal ei olnud teavet nimetatud alade võimaliku perspektiivse ruumivajaduse muutumise kohta, sh võimaliku territooriumi kasutusest välja langemise kohta. Kui tehnoehitise senine territooriumi kasutus vajalikuks enam ei osutu, on loomulik, et ala kasutatakse sarnaselt või kooskõlas ümbritseva maakasutuse juhtotstarbega (nt Kadaka tee 42E ja 42M kinnistud).

5.4 Mäepealse tn 21 kinnistu osas maakasutuse juhtotstarbe – pargid ja üldkasutatavad rohealad (H) – osaline muutmine korterelamute ja äriehitiste segahoonestusalaks A-3 ning Mäepealse tn 25 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe muutmine väikeelamumaast korterelamute ja äriehitiste segahoonestusalaks A-3.

Mustamäe üldplaneeringu koostamise ajal olid Mäepealse tn 21 ja 25 kinnistud planeeritud moodustamisel olnud Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala koosseisu ning sellest tulenevalt planeeriti need rohealadena. Maastikukaitseala koosseisu kinnistuid hiljem Vabariigi Valitsuse 30. aprilli 2004 määrusega nr 176 siiski ei arvatud. Mäepealse tn 21 kinnistu maa sihtotstarve on maatulundusmaa ja Mäepealse tn 25 kinnistu maa sihtotstarve on elamumaa.

Eraomanikule kuuluvale kinnistule mõningase ehitusõiguse lubamisega on võimalik määrata enamik rohealast avalikku kasutusse. Menetluses oleva detailplaneeringu eskiisi kohaselt on hooned planeeritud Mäepealse tn 21 kinnistu ida- ja põhjaossa olemasolevate hoonestusaladega külgnevalt ning avalik roheala on planeeritud Nõmme-Mustamäe maastikukaitsealaga liituvana.

5.5 Mäepealse tn 9 kinnistu osas maakasutuse juhtotstarbe – pargid ja üldkasutatavad rohealad (H) – osaline muutmine üldkasutatavate ehitiste maaks või ärimaaks. Eraomanikule kuuluvale rohealale soovitakse planeerida piirkonda teenindav lasteaed. Praegu ei ole teada, kas lasteaed saab olema munitsipaal- või eralasteaed ning seetõttu on ebaselge, kas katastriüksus(t)e juhtotstarve muudetakse ärimaaks või üldkasutatavate ehitiste maaks. Lasteaia puhul säilib kinnistul väärtuslik haljastus ning maa-ala on avalikkust teenindava funktsiooniga. Piirkonnas on vajadus lasteaia rajamiseks ning alternatiivseid võimalikke asukohti ei ole. Mäepealse tn 9 kinnistu maa sihtotstarve on sihtotstarbeta maa.

Teemaplaneering „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”

5.6 Teemaplaneeringus määratud ehitusjoone muutmine kinnistul, kui see on kooskõlas teemaplaneeringu teiste põhimõtetega ja tänavakülje ühtlane ilme säilib. Teemaplaneeringu kohaselt on ehitusjoon hoone kohustusliku paiknemise kaugus krundi tänavapoolsest piirist. Üksikutes piirkondades on ehitusjoon määratud põhimõttel, et see on hoonete väikseim lubatud kaugus tänavast, kuid hoonete paiknemine ehitusjoonel ei ole miljöõ seisukohalt alati vajalik.

Põhjendatuks võib lugeda teemaplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamist Kadriorus Narva maantee külgneval kinnistul aadressiga Narva mnt 120, mis ei järgi teemaplaneeringus määratud ehitusjooni tulenevalt Hundikuristiku oja ehituskeeluvööndist ja väärtusliku haljastuse säilitamise vajadusest.

5.7 Jakobsoni tn 13 kinnistu osas korruselisuse suurendamine ühe korruse võrra, st kuue korruseni. Teemaplaneeringu rakendamist käsitleva punkti 4.19 kohaselt kaalub ja analüüsib Tallinna Linnaplaneerimise Amet algatatud, kuid vastuvõtmata detailplaneeringu ja teemaplaneeringus sätestatud tingimuste vastuolu korral algatatud planeeringu sobivust keskkonda igal üksikjuhul eraldi, arvestades seejuures nii õiguskindluse põhimõtet kui ka õiguspärasust, samuti avalikku huvi ning esitab vastava õigusakti eelnõu linnavalitsusele ja linnavolikogule kehtestamiseks. Tegemist on kesklinna tiheneva piirkonnaga ning kuuekorruselise hoone on linnaehituslikult sobiv, arvestades, et naaberkinnistul C. R. Jakobsoni tn 17 // C. R. Jakobsoni tn 17/17a krundil on 7-korruselise hoone ning Torupilli miljööalal on ka teisi 6-korruselisi hooneid. Jakobsoni tn 13 kinnistut hõlmava detailplaneeringu koostamine algatati enne teemaplaneeringu kehtestamist.

5.8 A. Adamsoni tn 10 kinnistu osas väga väärtuslikuks hinnatud hoone lammutamine ja uue hoone uuele ehitusjoonele planeerimine. Teemaplaneeringu kohaselt on lubatud A. Adamsoni tn 10 väga väärtuslikuks hinnatud hoone lammutada (demonteerida) vaid juhul, kui tekib vajadus laiendada Jakob Westholmi Gümnaasiumi. A. Adamsoni tn 10 hoone on väga halvas tehnilises seisukorras, korduvalt põlenud ning taastamiskõlbmatu. Hoone maapealsete korruste lammutamiseks on 2013. aastal antud lammutusluba. Hoone paikneb väljakujunenud ehitusjoonest eespool, muutes kõnnitee väga kitsaks ja koolilastele ohtlikuks. Uue hoone uuele ehitusjoonele planeerimise lubamine vaid kooli juurdeehitusena ei ole teemaplaneeringus linnaehituslikult põhjendatud. Detailplaneeringu koostamisel on põhjendatud lubada uus hoone planeerida uuele ehitusjoonele ka juhul, kui Jakob Westholmi Gümnaasiumi laiendamist A. Adamsoni tn 10 kinnistule ei kavandata. Linnaehituslikult on sobiv planeerida hoone A. Adamsoni tänava ja Koidu tänava nurga hoone mahulist lahendust jätkavana. Väga väärtusliku hoone taastamisest loobumise põhjendatust kaaludes arvestatakse Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti seisukohaga.

Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”

5.9 Teemaplaneeringus määratud hoonete lubatud suurima kõrguse muutmine, et võimaldada hoonetele rajada arhitektuurseid või tehnilisi elemente või detaile määratud piirangust kõrgemale. Kõrghoonete arhitektuurseid elemente, mis ei sisalda kasulikku pinda, ei arvestata hoonete kõrguse sisse ja need võivad linnaehitusliku sobivuse korral ületada suurimat lubatud kõrgust.

Lasnamäe elamualade üldplaneering

5.10 Pae tn 16 kinnistu osas maakasutuse juhtotstarbe muutmine liiklusalast korterelamute alaks. Lasnamäe elamualade üldplaneeringus on Pae tn 16 kinnistu maa-ala juhtotstarbeks määratud liiklusala. Üldplaneeringu koostamisel arvestati ala juhtotstarbe määramisel olemasoleva olukorraga – kinnistul paiknevad Tallinna Lõuna tuletorn ja selle teenindamiseks rajatud abihooned. Praegu on ala korrastamata ja enamik hooneid seisab kasutuseta. Pae tn 16 kinnistut ümbritsevad Pae tänava poolt enamikus elamukrundid ja Peterburi tee poolt äri- ja tootmismaa krundid.

Korterelamute ala määramisega on võimalik kinnistul paiknevad väiksemahulised kaitsealused hooned rekonstrueerida ning ehitada ülejäänud väärtusetute ja lagunenenud hoonete asemele sobiliku suurusega korterelamud, säilitades kinnistul paikneva kõrghaljastuse. Pae tn 16 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa.

5.11 Avalikult kasutatavate- ja sotsiaalobjektide ala (A) maakasutuse juhtotstarbe muutmine juhul, kui avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala on kaotanud senise funktsionaalsuse, ning kohas, kus linnaehituslikust seisukohast ja avalikust huvist lähtuvalt ei ole avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala säilitamine ja reserveerimine tulevikuks vajalik. Üldplaneeringu koostamisel lähtuti avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide alade määramisel peale linnaehituslike vajaduste ka kinnistute senisest maakasutusest, kehtivatest või koostamisel olnud detailplaneeringutest ja kinnistute kuulumisest avalik-õiguslikule ettevõttele, linnale või riigile. Linnaehituslikust seisukohast ei ole vaja säilitada nimetatud alasid avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide aladena, kuna selliseid alasid on linnaosas paremas linnaehituslikus situatsioonis piisavalt.

Põhjendatuks võib pidada üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemist Valge tn 10 kinnistul, mis muudab avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala (A) maakasutuse juhtotstarbe

korterelamute alaks. Kinnistu sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Kinnistu kuulub Tallinna Ülikoolile ning oli reserveeritud ühiselamu ehitamiseks vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 1. juuli 2009 korraldusega nr 1231-k kehtestatud Valge tn 10 detailplaneeringule. Tallinna Ülikool soovib kinnistu võõrandada ning on loobunud detailplaneeringu elluviimisest.

5.12 Peterburi tee, Pae tn ja Väike-Paala tänava vahelisel alal maakasutuse juhtotstarbe muutmine ettevõtlusalala, tootmis- ja laondusettevõtete kõrvalotstarbega alast (B+T) ettevõtlusalala, korterelamute ala kõrvalotstarbega alaks (B+Ek). Üldplaneeringu koostamisel arvestati ala juhtotstarbe määramisel koostatavate detailplaneeringutega (Pae tn 2 kinnistu detailplaneering) ning olemasoleva maakasutusega. Seoses Pae pargi rajamisega on piirkonna iseloom muutunud ning ala on kujunenud elamute ehitamiseks märksa atraktiivsemaks ja sobivamaks.

5.13 Katusepapi tänava põhjaküljel olevate kinnistute osas maakasutuse juhtotstarbe muutmine korterelamute alast (EK) korterelamute ala, ettevõtlusalala kõrvalotstarbega (Ek+B) alaks. Nimetatud alal on paljud kinnistud äri- või tootmismaa sihtotstarbega, ning seal tegutsevad ettevõtted on avaldanud soovi tegevust jätkata ja ka laiendada. Katusepapi tänava lõunaküljele on üldplaneeringus osaliselt planeeritud keskuseala juhtotstarve ning keskuse valmishitamise tulemusel on võrreldes üldplaneeringu koostamise ajaga tugevnenud soov jätkata ettevõtlusega ka tänava põhjaküljel.

Pirita linnaosa üldplaneering

5.14 Kesktee 29 // Salu tee 2 kinnistu osas maakasutuse juhtotstarbe muutmine pargi- ja rohealade alast pereelamute alaks. Kesktee 29 // Salu tee 2 kinnistu asub Pirita linnaosa üldplaneeringus määratud pargi- ja rohealade juhtotstarbega alal, mis on puhkeotstarbeliste aladena säilitatavad parkmetsa, metsapargi, puistu jm rohealad. Valdavalt on see ala mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alale võib kavandada ka väiksemaid spordi-, mängu-, toitlustus- või muid puhkeehitisi. Kesktee 29 // Salu tee 2 kinnistu jääb Pirita linnaosa üldplaneeringuga määratud miljööväärtslikule hoonestusalale. Merivälja pargist eraldab kinnistut Salu tee. Kinnistu asub keset üksikelamute piirkonda. Üldplaneeringu koostamise ajal olid kinnistul asuvad ehitised (tenniseväljak ja majandus-abihoone) Mittetulundusühingu EESTI SPORDISELTS KALEV omanduses. 2010. aastal omandas kinnistu eraisik, kes soovib sinna ehitada villa tüüpi eramu koos abihoonetega.

Omanik on tellinud kinnistu parima kasutuse analüüsi (ERI KINNISVARA OÜ, 2014), mille kohaselt ei ole finantsmajanduslikult põhjendatud rajada kinnistule laste mänguväljakuid ja spordirajatisi, kuna naabruses on Merivälja park, mida oleks otstarbekas tervikuna arendada. Merivälja asumi ja Pirita linnaosa äriotstarbeline kinnisvara paikneb Merivälja tee ja Ranna tee naabruses, kus on hea nähtavus ja juurdepääs, mis võimaldab tegeleda ettevõtlusega. Kvartalisestest ärimaa sihtotstarbega kruntide järele nõudlus puudub. Eralasteaia ja muu haridusasutuse loomine ei oleks samuti otstarbekas, kuna kool ja lasteaed on u 0,5 km kaugusel olemas.

Pirita Linnaosa Valitsus ja Pirita linnaosa halduskogu on nõustunud kinnistu sihtotstarbe muutmisega elamumaaks. Oma nõusoleku kinnistule üksikelamu püstitamiseks on andnud kõik naaberkinnistute omanikud. Piirkonna seltsid soovivad kinnistule vabaajakeskuse ehitamist ning on vastu juhtotstarbe muutmisele. Tallinna Linnaplaneerimise Amet leiab, et maakasutuse juhtotstarbe muutmine pereelamualaks on võimalik. Tallinna Linnavalitsus kaalub enne detailplaneeringu algatamist vajadust korraldada asumi elanike seas küsitlus, et välja selgitada asumi elanike seisukoht.

Kokkuvõte

Üldplaneeringute edasise elluviimise võimalused ja uute planeeringute koostamise vajadus järgmise nelja aasta jooksul

Üldplaneeringute koostamine on linna muutuvate arenguvajadustega arvestamiseks ja arengu suunamiseks pidev tsükliline protsess.

Järgmise nelja aasta jooksul on kavas linnaosade üldplaneeringute koostamine lõpule viia ja need kehtestada. Linnaosade üldplaneeringute kehtestamisega kaotab nii Tallinna üldplaneering kui ka Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering linnaosade kaupa järk-järgult oma

kehtivuse. Sellega seoses ei ole vajadust Tallinna üldplaneeringut ega Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringut uuendada. Linnaosade üldplaneeringud koostatakse ligikaudu kahekümneks aastaks ning lähiajal puudub vajadus linnaosa kehtivate üldplaneeringute uuendamiseks, v.a aruande punktis 5 toodud juhud, mille puhul tuleb kaaluda üldplaneeringute muutmise vajadust.

Kesklinnas on edaspidi samuti vajalik koostada üldplaneering, et välja vahetada Tallinna üldplaneering ning kiirendada ja lihtsustada detailplaneeringute menetlemist. Kaaluda tuleks kesklinnale asumite kaupa üldplaneeringu koostamise otstarbekust, et tihedas, põimunud maakasutuse ja huvidega eriilmelistes piirkondades oleks piisava detailsusega arvestatud huvirühmade vajaduste ja soovidega.

Käesoleval aastal on kavas algatada kesklinna tänavavõrgu, kergliiklusteede ja tänavahaljastuse teemaplaneering. Kui see on valmis ja kehtestatud, on kõigis linna üldplaneeringutes rakendatud teemaplaneeringute „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed” ning „Tallinna rohealad” lahendused ning nende teemaplaneeringute koostamine on otstarbekas lõpetada. Linna keskuse arengu seisukohalt, autostumise ohjeldamiseks ning ühistranspordi ja kergliiklusteede arendamiseks on eriti oluline kesklinnas need teemad komplekselt planeerida.

Tallinna ÜP käsitleb paljusid üldisemaid kogu linna haaravaid valdkondi, mida linnaosade üldplaneeringud ei saa käsitleda. Seetõttu võib tulevikus vajalikuks osutuda kogu linna hõlmava planeeringu koostamine, mis käsitleks linna strateegilist arengut.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees