

TEEMAPLANEERINGU „KÕRGHOONETE PAIKNEMINE TALLINNAS” KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE PROGRAMMI

avaliku arutelu protokoll

Toimumise aeg: 21. august 2007 kell 15.00-16.10
Toimumise koht: Tallinna Linnavalitsus, istungite saal
Protokollis: Ülle Ambos
Osalejad: osalejate nimekiri lisatud eraldi lehel

Koosoleku käik:

1. Ülle Ambos juhatas sisse avaliku arutelu ja tegi ettepaneku koosoleku päevakorraks.
2. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhtivspetsialist ja teemaplaneeringu koostaja Kärt Talimaa tutvustas planeeringu lähteülesannet, planeeringu eesmärki ja alusuuringuid. Teemaplaneeringu põhieesmärgiks on ära määrata need piirkonnad, kus võiksid kõrghooned Tallinnas paikneda ja kus ei tohi mitte mingil juhul kõrghooneid olla. Teiseks eesmärgiks on läbi linnakeskuse tihendamise püüda pidurdada valglinnastumise protsessi. Kõrghoonetega aladel määratakse hoonestuse kõrgus, tihedus ja domineeriv maakasutus.
3. OÜ E-Konsult keskkonnaekspert ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) programmi koostaja Eike Riis tutvustas teemaplaneeringu KSH programmi – KSH protsess, eesmärk, ulatus (KSH keskendub täpsemalt kõrghoonete piirkondadele), käsitletavad keskkonnamõjud, meetodika, KSH osapooled ning ajakava. Ülevaade kõrghoonete määratlusest (käsitletavas teemaplaneeringus loetakse kõrghooneks hoonet alates 45 meetrist, mis on linnaruumi aktsendiks ja mis võib kujuneda takistuseks lennuliiklusele) ja kõrghoonete piirkondadest.

4. Sõnavõttud, küsimused, vastused:

Arvo Naelapea: Kui linnavolikogu on selle otsuse (teemaplaneeringu algatamine) vastu võtnud, siis see tähendab seda, et Tallinnasse peab ehitama kõrghooneid?

K. Talimaa: Tallinnas oli juba teemaplaneeringu algatamise hetkel 2004.a Maakri kvartalis kõrghooneid.

Arvo Uukkivi: Kes on vastutaja, kes määrab absoluutkõrgused ja mille järgi ning mitu korrust on maksimum?

Martti Preem: Pikka aega on olnud mittekirjalik kokkulepe, et kõrgeim on Oleviste kiriku torn. Teemaplaneeringus on kõrguse (absoluutkõrgus) määrajaks Lennuamet ja kõrguse piirangud tulenevad lennuohutusest, mis on piirkonniti erinev. Lennuamet on kõrgused välja arvutanud, piirkonna tingpunktid on teemaplaneeringus fikseeritud.

A. Uukkivi: Selles küsimuses on volikogul oma seisukoht olemas. Kuna küsimus on nii tähtis, siis Lennuamet üksi ei saa midagi otsustada.

M. Preem: Meil ei ole volikogult ühtegi vastavat dokumenti. Teemaplaneering ei jõudnud volikokku, sest linnavalitsuses olid erinevad arvamused. OÜ E-Konsult on teemaplaneeringu koostamises ka varem osalenud ja teinud eksperthinnangu kõrghoonestuse negatiivse mõju kohta. Nüüd saame asjadega täpsemaks minna.

A. Uukkivi: Kes vastutab UNESCO eest?

M. Preem: Selle eest vastutab Kultuuriväärtuste Amet, kes on teinud täiendava ekspertiisi. Esialgsed hinnangud on positiivsed, sest me oleme arvestanud vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses fikseeritud vaatekoridoridega. UNESCO-le on materjalid saadetud, vastuväiteid ei ole, kuid ekspert tahab kohale tulla.

A. Naelapea: Seletuskiri peab sisaldama igakülgse ja veenva põhjenduse kõrghoonete vajalikkusest. Kelle on need kõrghooned vajalikud?

M. Preem: teemaplaneeringu koostamise käigus on kaks uuringut tehtud – ühed on elanikud, kelle hinnangul eriti kõrghooneid vaja pole; teised on bürood, ettevõtted, kellele on vaja võimalikult soodsasse piirkonda büroopinda. Kolmas oluline grupp on kinnisvaraarendajad, mida me pole uurinud, kuid nende soovid ja huvid on esindatud ja kes soovivad maksimaalselt palju kasumit ja maksimaalselt palju kasulikku pinda. Teemaplaneeringuga lokaliseeritakse 12 piirkonda, kus linnaruumilisest seisukohast kõrghoonete ehitamine ei ole vastunäidustatud, ka mõju poolest vanalinnale. Teine küsimus on, kuidas võtab linna tänavavõrk vastu kontsentreeritud ehitusmahud ja oluliselt suurema liikluskoormuse. Meil on raamide seadmise soov. Kokkulepe, et Maakri tänava piirkonda tulevad kõrghooned, otsustati juba aastast 1997. Vajalik on analüüsida, kuidas võrd on võimalik liikluskoormus ära hajutada Liivalaia-Lauteri, Lauteri-Rävala pst, Rävala pst-Kivisilla ja Tartu mnt-Liivalaia ristmikul. Oleme taotlenud analüüsida liikluskoormusi, sest need ristmikud on juba praegu umbes.

A. Naelapea: Arendaja dikteerib teie tööd, nende huvid on mängus. Kui on piirkonnad määratud, siis on ka määratud, et sinna see ehitus tuleb.

M. Preem: Lennuamet ei dikteeri, vaid annab teatud piirid, kinnisvaraarendajate pidev surve on olemas, kuid antud töö juures ei dikteeri. Oleme otsinud objektiivseid piirkondi, kuhu on võimalik ehitada. Kui me teemaplaneeringut ei kehtestaks, siis see ei jäta neid kõrghooneid tulemata, vaid need tulevad kontrollimatult ja omasoodu, planeeringuga me saame suunata Siiaamaani pole mingeid piiranguid.

A. Levald: Tegin eelmise kõrghoonetega kaasneva negatiivsete mõjude eksperthinnangu. Uuringud näitavad, et Maakri piirkonnas on juba praegu ristmikud umbes. Peame analüüsima mõjusid, mis juhtub, kui sinna veel juurde ehitatakse. Kõrghoonete mõjud on väga kompleksed, kaugeleulatuvad ja üpris keerulised. Antud juhul peame arvestama seda, kuidas linn tervikuna areneb. Praegu on arenenud põhiliselt autokesksena. Kas saame lubada kesklinna kõrghooneid juurde või tuleb tõsiselt mõelda selle peale, et minna üle neid kõrghooneid teenindavale hästitoimivale ühistranspordile, mis on muidugi kulukas ja suur otsus. Mitmetes linnades paiknevad kõrghoonete kvartalid metroojaamade ja magistraalide juures. Oleme arengufaasis ja mõjude hindamisega ütleme, mis sellega kaasneb.

Gennadi Vihman: Kas see teemaplaneering tuleb volikogusse?

M. Preem: Kõige pealt vastu võtmisele ja siis kehtestamisele.

G. Vihman: Ettepanek, et linnavalitsus võiks teha volikogu otsuse eelnõu, et mitte Lennuamet ega Oleviste kirik ei otsusta kõrguse, vaid volikogu otsustab.

Hille Pärt: Maakri ja Liivalaia tänava piirkonnas on probleemiks hais, mis on muutunud eriti teravaks pärast kaksiktorni valmimist. Varem oli ainult Tartu mnt trammipeatuse juures, siis kaksiktorni valmimisel on hais juba ka liiklussaarekeste juures ja Stockmanni ees. Tartu mnt-l maja upub reovette ja keegi ei tea, kust see reovesi tuleb. See pole seotud Tartu mnt ehitusega, järelikult võib olla seotud kaksiktorni paiknemisega Tartu mnt. Seal on Härjapea jõe voolusäng. Ettepanek, et Maakri tänaval lõpetada tihe kõrghoonestatus, kui pole lahendatud reoveeprobleemid.

E. Riis: Tehnovõrkude dimensioneerimine on üks väga oluline aspekt. Me analüüsimme seda ja teema omapoolsed ettepanekud.

Anu Kõnnusaar: Selles piirkonnas on ühisvoolne kanalisatsioon, mis tähendab, et reovesi ja sadevesi lähevad kokku ja kuna sadevee kanalid on avatud tänavale ja maa alt tuleb kanalisatsioon, siis hais pääseb tänavale. See ei ole tingitud kõrghoonete korruselisusest.

A. Levald: Analüüsimme seda küsimust, kuid vaevalt, et see on seotud kaksiktorni tegevusega, sest sellel pole veel tegevuslubagi, küll võib olla hais seotud näiteks õhu liikumisega.

Eino Väärtnõu: Hooliv Jätkusuutlik Tallinn on teinud programmile kaks ettepanekut – linnakodanik hr Enn Siim meili teel ja kirjalikult paberil annan nüüd üle. Programm näeb ette alusdokumendid, mida KSH arvestab – Strateegia „Tallinn 2025” ja Tallinna Keskkonnastrateegia aastani 2010. Rõhutan, et peaks arvestama keskkonnastrateegia punkti 1, kus linna eksisteerimise eesmärk on hea elukeskkond, mitte ainult äritegevuse keskkond, nagu näeb ette Tallinn 2025. Siin on kaks võrdset konkureerivat eesmärki. Tuleb lähtuda Tallinna keskkonnastrateegia eesmärkidest. Alusdokumentide hulka tuleb võtta ka Tallinna riskianalüüs. Hinnata, kuidas kõrghooned elavad või ei ela, kui meie linna pidevalt läbivad ohtlikud veosed suure paugu teevad või juhtub see Maardus. Ettepanek linnale, et linnaametnikud võtaksid julguse määrata, missugune linn peaks visuaalselt välja nägema, mitte küsima maksimumpiiri Lennuametilt või Kultuuriväärtuste Ametilt. On ka teisi ameteid, kes vastutavad linna väljanägemise eest. Kõrghoonete juurde tuleb linnaplaneerijatel ette näha ka teeninduskohad ja töökohad. Kõrghooned peaksid olema eelkõige transpordisõlmedes, et sinna juurde poleks vaja nii palju parkimiskohti. Kõrghoonete paigutust tuleb vaadelda koos transpordiskeemiga.

A. Levald: Keskkonnamõju hindajana saame välja tuua, et strateegiate vahel esinevad teatud vastuolud ja ebaloogilisused. Lahendada me neid ei saa, otsustaja on planeeringu kehtestaja, linnavolikogu.

- Ü. Ambos tänas kohaletulnuid arutelust osavõtust ja lõpetas koosoleku.

Protokollis:

Ülle Ambos
21.08.2007