

# TEEMAPLANEERINGU „KÕRGHOONETE PAIKNEMINE TALLINNAS” KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE

## avaliku arutelu protokoll

Toimumise aeg: 19. detsember 2007 kell 15.00-17.00  
Toimumise koht: Tallinna Linnavalitsus  
Osalejad: osalejate nimekiri lisatud eraldi lehel

### Koosoleku käik:

1. Ülle Ambos juhatas sisse avaliku arutelu ja tutvustas koosoleku päevakorda.
2. Planeeringu koostaja Kärt Talimaa Tallinna Linnaplaneerimise Ametist andis ülevaate teemaplaneeringu koostamise eesmärkidest, läbiviidud alusuuringutest, kõrghoonete paiknemise kriteeriumitest, piirangutest ja teemaplaneeringu 11 võimalikust kõrghoonete piirkonnast.
3. KSH läbiviija OÜ E-Konsult keskkonnaekspert Eike Riis tutvustas teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruannet – KSH eesmärki, protsessi, tulemusi ja järeldusi ning soovitusi teemaplaneeringule, samuti olulisemaid keskkonnaaspekte erinevate kõrghoonete piirkondade lõikes.

### 4. Sõnavõttud, küsimused, vastused:

Juhan Hindov: Linn on põhimõtteliselt huvitatud maksumaksjate säilitamisest haldusterritooriumil. Kuidas kõrghoonete rajamine ei saa olla alternatiiviks eramajadele? Kõrghoonetesse tulevad suured ja luksuskorterid, mis tähendab, et ühele ruutühikule tuleb vähem inimesi. Te ütlesite vastupidi, et kõrghoonetesse tulevad väiksed korterid. Palun selgitage.

Eike Riis: Brutopind ühe inimese kohta on kõrghoonetes oluliselt suurem. Uuringute tulemustena on järeldatud, et lastega peredele ei ole kõrghooned kõige parem keskkond.

Martti Preem: Paljud neist KSH ettepanekutest 11 piirkonna kohta lähevad meil detailplaneeringute koostamise lisatingimusteks. Kui need piirkonnad oleks hoonestatud üksikperede kruntidega, oleksid need tingimused samad. Siin ei ole midagi spetsiifilist kõrghoonetega seondult, vaid need on ühe piirkonna arenduseks vajalikud.

Oluline on hoonestustihedus ja asustustihedus, mis tekib ühte või teise piirkonda. Kas see hoonestustihedus on saadud kõrghoonetega, keskmise või madala hoonestusega, on teisejärguline küsimus.

Hoonete paigutamisel saavutatakse brutopinna tihedus, kõrghoonete korral jääb aga avatud ruumi oluliselt rohkem. Kui panna madalad hooned, läheb tihedamaks ja vaba pinda jääb hoonete vahel oluliselt vähem, asfalteeritud pinda on rohkem. Kui tahame vähendada ehitatavat mahtu mingis piirkonnas, ei ole küsimus kõrghoonetes, vaid tiheduses. Tihedusega saab reglementeerida sinna paigutatavat uut brutopinda. Teemaplaneeringu põhieesmärgiks oli ära määrata need mõned piirkonnad, kuhu üldse Tallinnas võiks kõrghooneid ehitada ja mille kohta tegite ise järelduse, et nendes piirkondades ei ole välistatud kõrghoonete ehitamine. Tegemist on suhteliselt pisikese territooriumiga, täpselt ära määratud kompaktsete aladega, kuhu kõrghooneid ehitada. Kõrghoone on tinglik, üle 45 m. Muidu tegeleksime pidevalt pretsedentidega, kus arendajad sooviksid igale vabale krundile ehitada kõrghoone. Tegelik ehitusõigus ja kõrghoonete arv antakse detailplaneeringutega, teemaplaneering seda ei lahenda. Piirkondade detailplaneeringutes jälgime neid tingimusi, mis toodi välja KSH-s, teemaplaneeringus detailidesse minna ei saa.

Andres Levald: Vastan küsimusele, miks kõrghoonestus ei aita vähendada valglinnastumist. Uuringutest erinevate hoonete elanike kohta on välja tulnud, et kõrghoone korter ei kujuta

endast väikeelamule alternatiivi, kuna lastega pered seal ei ela ja olemasolevatest kõrghoonetest nad koliksid välja sinna, kus lastega on parem liikuda. Kõrghoone oma konstruktsioonilt peab olema tugevam, on turvalisusnõuded, trepi väljapääsud jm. See tähendab, et brutopinnana 1 m<sup>2</sup> elamispinna kohta on kaasnevat pinda palju.

Kõrghoonetega kaasnevast maakasutusest, siis arvutasime tiheduste järgi parkimise vajaduse ja saime numbri, mis ületas nende kõrghoonete arenduspiirkonna oma pindalalt. Tihedus toob endaga kaasa väga suure parkimisvajaduse, ülejäänud maakasutuse jaoks ruumi ei jäägi, jääb asfaltpind või peame panema parklad korrustena. Kaasnevat maakasutust jääb vähem, kui võiks eeldada sellest, et paneme korterid üksteise peale ja ümbruskonnas nagu midagi ei muutu. Muutub küll.

M. Preem: Parkimisvajadus tuleb tihedusest, brutopinnast. Parkimiskohtade arv on ikka sama, sõltumata millisesse hoonesse teatud brutopind on pandud. Piirata tuleb tihedust brutopinna suhtes, mis ühele konkreetsele piirkonnale vaja on.

Parkimise tohutu kogus tuleb kehtestatud Tallinna parkimise arengukavast, mis ületab oluliselt Eesti parkimise standardi. Kui me tahame korraga Tallinnas arendada ühistranspordivõrku ja samal ajal suurendame parkimismormatiive, siis need söövad üksteist ära. Hõredalt asustatud ridaelamupiirkondades võib parkimismormatiive arengukava järgi rakendada, kui aga sama normatiivi rakendatakse magistraalide äärtes, kus on tihe ühistranspordivõrgustik, siis on see absurd, nii nagu kesklinna piirkonnaski.

E. Riis: Meie töö üks põhijäreldusi oligi see, et teemaplaneeringus tuleks see ette antud hoonestustiheduse number üle vaadata. Reeglina tundub, et seda tuleks vähendada, hästi ei ole aru saanud, kust see tihedus on tulnud, teemaplaneeringus see analüüs puudub. Tuleb arvestada tasakaalustatult kõikide maakasutusfunktsioonidega, sh avalik välisruum ja haljastus.

M. Preem: Detailplaneeringuga tuleb need asjad ära lahendada.

E. Riis: Kui on hoonestustihedus ette antud, siis tuleb ligikaudugi mingid proportsioonid teemaplaneeringus läbi mängida.

M. Preem: Kesklinna alal on see päris põhjalikult läbi analüüsitud Tartu Ülikooli ja Urban Marki analüütikute poolt 3 aastat tagasi. Me võtsime selle aluseks, kõrghoonete piirkonnas ei ole põhjust anda madalamat hoonestustihedust kui traditsiooniliselt väljakujunenud tihedas kvartaalse hoonestusega kesklinnas. Uusi keskusi pole mõtet teha hõredamalt, kui on Lauteri väljakujunenud elukeskkond. Me ekstrapoleerisime seda sinna, kus on mõistlikud kohad. Pole paremat meetodikat.

Helle Vilu: Mõjude hindamine peab haarama ka alternatiivide kaalumist. Mis alternatiive kaalusite? Mis on põhjendused, miks peavad kõrghooned üldse olema?

M. Preem: Seda alternatiivi ei saa olla, et kõrghooneid üldse pole, sest vastav ülesanne on antud linna volikogu poolt – tuleb koostada teemaplaneering kõrghoonete võimalike asukohtade määramiseks Tallinna linnas.

A. Levald: See on piiri küsimus. Teemaplaneeringus on määratud asukohad kõrghoonetele, kõrghoone on üle 45 m olev hoonestus. Vastasel juhul kujuneb kogu linn tihedat hoonestust täis. Samas piirkonnas võib sama tihedusega panna ka madalamat hoonestust, mõjud on enamvähem samad, kui on näiteks 44 m hoone puhul.

H. Vilu: Milliseid alternatiive kaaluti?

Veronika Verš: Üldplaneeringu tasemel tuleb vaadata erinevaid asukohavalikuid. Kas selle teemaplaneeringu koostamise käigus vaadati erinevaid asukohti või kõik need, mis on praegu välja pakutud, ongi need, mida käsitleti? Kas need on kuskil välja toodud, mida kaaluti?

E. Riis: Planeeringu koostamise käigus on algusest peale vaadatud oluliselt rohkem alternatiive.

A. Levald: Mõju hindamise käigus teisi asukohti lisaks nendele (algelt 12, kuid jäi järgi 11, sest muinsuskaitseaduse ja nähtavuskoridori nõuetele mittevastamise tõttu langes Säase I välja) ei ole kaalutud. Põhjus on selles, et planeeringu KSH on algatatud 3 aastat peale

planeeringu koostamise algatamist. Planeeringu algatamise ajal KSH koostamise nõuet ei olnud. KSH algatamise ajaks olid planeeringu eskiisid valmis.

H. Vilu: Ka siis kehtinud seaduse järgi pidi strateegiline keskkonnamõju hindamine toimuma planeeringuga üheaegselt.

A. Levald: See ongi küsimus planeeringu algatajale. Planeering algatati enne, kui seadus KSH-d nõudis. Protsess kestis mitu aastat, tegemist on suhteliselt keerulise planeeringuga, mistõttu see on viibinud. Kuna seadusandlus on vahepeal muutunud, algatas otsustaja KSH, kuid ta ei saanud otsustada seda tagantjärele 3 aastat varem.

Oleg Toompuu: Pirital oleme mures Varsaallikate ja Varsaallika oja pärast. Varsaallikad ja oja on olnud suveti kuivad juba mitu aastat järjest. Tondiraba turvapadi on endasse kogunud sademetevee, millest allikad toituvad. Katlerisse ehitatakse kõrghooned praktiliselt klindi serva, mis võivad lõigata veesooned läbi. Kui Varsaallikad on looduskaitse all ning oja on nii oluline ja suure väärtusega Kosele ja kogu Piritale, siis kas on mõtet Katlerisse ja Tondiraba serva kõrghoonete, mida Lasnamäele tegelikult üldse vaja pole, ehitamise pärast riskida sellise loodusväärtusega? Kõrghoonete ehitamine Katlerisse rikub visuaalselt ära kogu selle klindi. Kas ei ole alternatiiv need piirkonnad sellest planeeringust üldse välja jätta? Milleks neid tarvis on?

A. Levald: Asi on ehitustegevuses Tondiraba piirkonnas ja Tondiraba kuivendamises ehitustegevuse käigus, mis toimub igasuguse hoonestamise ja täitmise ning ka teedehitusega. Tondiraba veerežiim on juba oluliselt läbi lõigatud ja muudetud. Kas sinna tuleb kõrghoone või tavaline hoone, ei anna erilist suurt vahet, aga Tondiraba piirkond on juba ehituspiirkonnaks ette nähtud Tallinna üldplaneeringus. Rohealaks jätmise on juba väga oluline otsus, aga see pole selle planeeringu küsimus.

O. Toompuu: Kuidas saab seda leevendada?

A. Levald: Toiteala tuleb tagada, et Varsaallika oja ära ei kaoks.

M. Preem: Õige märkus, aga see ala oli korterelamutega hoonestatavaks ette nähtud juba Tallinna üldplaneeringus. Seal on detailplaneering kehtestatud. Teemaplaneering sisuliselt lihtsalt fikseeris olukorra.

O. Toompuu: Milleks siis üldse Lasnamäele kõrghooneid vaja on?

A. Levald: Üks kõrghoone on Lasnamäel Tallink City slaalominõlva kõrguse jaoks. Teised on detailplaneeringutega juba määratud. Vaja tegelikult ei ole.

M. Preem: Vaja muidugi ei ole. Enamuses ei oleks üldse Tallinnasse nii palju kõrghooneid vaja. See tuleneb arendajate huvist ja omanike õigustest. Ei ole piisavalt argumente, et jätta valdavalt traditsioonilist 6-korruselist hoonestust.

A. Levald: Näiteks Maakri piirkonna kohta on tulnud päris palju ettepanekuid, et seal pole piisavalt avalikku ruumi, rohelist ja seda tuleks suurendada. KSH-s oleme teinud oma ettepanekud, kuidas olukorda parandada. Samas on aga tulnud kirju omanike poole pealt, kes tahaksid maksimaalset elamis- ja äripinda ning mitte ette näha avalikku ja haljasmaad.

5. Eike Riis andis ülevaate avalikustamise ajal laekunud ettepanekute kirjadest.

Protokollis:

Ülle Ambos  
19.12.2007