

KSH eksperdi ja teemaplaneeringu koostaja kommentaarid teemaplaneeringu „Tallinna kõrghoonete paiknemine” KSH aruande kohta esitatud arvamustele, ettepanekutele ja märkustele

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
Linnakodanik Enn Siim, MTÜ Hooliv Jätkusuutlik Tallinn liige		
<p>Linnakodanikuna pean vajalikuks, et kõrghoonete osas rakenduks nullalternatiiv, st kõrghoonete edasist rajamist tuleb vältida. Järeldus: tuginedes keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustele, lugeda piisavalt põhjendatuks, et on mõistlik loobuda Tallinna kõrghoonete teemaplaneeringu edasisest menetlemisest.</p>	<p>Ei pea õigeks kõrghoonete teemaplaneeringu edasisest menetlemisest loobumist, sest teemaplaneering korrastab kõrghoonete rajamise põhimõtted linnas ning määratleb kindlad piirkonnad, kuhu on võimalik (aga ei pea) kõrghooneid rajada. Praegu kehtiv Tallinna üldplaneering hoonete kõrguspiirangutega ei tegele ning selle järgi võib kõrghooneid rajada mistahes Tallinna piirkonda, kus mitmekorruselise hoonestuse rajamine on lubatud (v.a Vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega sätestatud piirkonnad). KSH aruande pt 1.1 vastavalt täiendatud.</p>	<p>Teemaplaneeringu peatamine ei peata kõrghoonete rajamist Tallinnas, sest praegu ei reguleeri seda muu kui „Vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus”. Lisaks on vastava planeeringu algatanud Linnavalikogu eesmärgiga limiteerida kõrghoonetele sobivaid asukohti, mida planeering ka teeb.</p>
AS Maakri City, OÜ Maakri KVF, OÜ Stansfield, OÜ Klausmark ja Mark Invest OÜ (edaspidi arendajad)		
<p>1. KSH aruande leheküljel 46 on tabelis märgitud Maakri piirkonnas hoonete maksimaalkõrguseks 130 meetrit, kuid leheküljel 29 on hoonete maksimaalkõrgus piiramatult (kõrgust ei ole märgitud). Arendajad teevad ettepaneku mitte piirata hoonete maksimaalkõrgust ka KSH aruande leheküljel 46, kuna see ei ole vajalik ning sõltub konkreetsest detailplaneeringust.</p>	<p>1. Tabelid on pärit erinevatest allikatest ja erinevatest perioodidest: lk 29 tabel on varem koostamisel olnud Kesklinna ehitusmääruse tööversioonist (vt: http://tupa.tallinn.ee/index.php?id=88), mis sätestas kvartalite kaupa hoonestustingimused (ehitusmääruse eelnõu menetlemine on lõpetatud ning tabelis sisalduvad andmed on informatiivsed); lk 46 tabeli aluseks on kõrghoonete teemaplaneeringu koostamise käigus tehtud analüüs parkimiskohtade ja parkimise maa-ala vajaduse kohta, selles tabelis esitatud kõrgus 130 m on brutopindade arvestuse koostamisel aluseks võetud ühtselt kõigi piirkondade kohta. KMH aruandes on tehtud ettepanek võtta kõrghoonete kõrguse piiranguks Tallinna linnas</p>	<p>1. Tabelid on pärit erinevatest allikatest ja erinevatest perioodidest: lk 29 tabel on varem koostamisel olnud Kesklinna ehitusmäärusest, mis sätestas kvartalite kaupa hoonestustingimused (ehitusmääruse menetlemine on lõpetatud); lk 46 tabelis esitatud kõrguse 130 m aluseks on kõrghoonete teemaplaneeringu koostamise käigus tehtud uuring: Aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiis. Lennuliiklusteeninduse AS, 2005. Kuna kõrgemal ulatava hoone puhul võib hoone rajamine kujuneda takistuseks lennuliiklusele, siis tuleb kinni pidada uuringus välja toodud kõrgusest (130 m).</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
	<p>Oleviste kiriku torni kõrgus 123,7 m (vt pt 6.3.2). Maakri piirkonnas on käimas arhitektuurikonkurss, mis peaks andma piirkonna tervikliku lahenduse detailplaneeringu täpsusega.</p>	
<p>2. KSH aruande leheküljel 29 on märgitud piirkonnas MAA3 ühiskondlik sihtostarve 35%, mis on arendajate hinnangul ebamõistlikult suur. Arendajad teevad ettepaneku nimetatud protsendi oluliseks vähendamiseks ning teeb ettepaneku näha MAA3 piirkonnas ette sihtotsarve järgnevalt: elupind 30%, äripind 50%, teeninduspind 10% ühiskondlik pind 10%.</p>	<p>2. Lk 29 tabel on varem koostamisel olnud Kesklinna ehitusmääruse eelnõust, mis sätestas kvartalite kaupa hoonestustingimused (ehitusmääruse eelnõu menetlemine on lõpetatud ning tabelis sisalduvad andmed on informatiivsed). KSH aruandes (vt nt pt 1.1, 3.2.4 ja 6.2.3) on välja toodud, et Maakri kõrghoonete piirkonnas on juba praegu ebapiisavalt avalikus kasutuses olevat ressursi, sh haljasalaid, mistõttu ei saa nõustuda arendajate poolt tehtud ettepanekuga.</p>	<p>2. Lk 29 tabel on varem koostamisel olnud Kesklinna ehitusmäärusest, mis sätestas kvartalite kaupa hoonestustingimused (ehitusmääruse menetlemine on lõpetatud). Maakri kõrghoonete piirkonnas on Kuke, Lennuki ja Maakri tn piiratud kvartali kohta koostamisel arhitektuurikonkursi II etapp, mille käigus täpsustatakse maakasutuse sihtotstarbeid ja osakaale.</p>
<p>3. KSH aruande leheküljel 29 on märgitud piirkonnas MAA3 haljastuse osakaal 40% ja kõrghaljastuse osakaal 30%. Jäab arusaamatuks, kogu haljastuse osakaal peaks seega olema 70%? Arendajad teevad ettepaneku viia KSH aruande lehekülj 29 kooskõlla koondtabeliga Maakri kohta, mille kohaselt, kui mõnes kvartalis esineb vähe haljastatud pinda, siis tuleb jälgida, et haljastatud pinna osakaal üldpinnast ei langeks alla viie protsendi.</p>	<p>3. Lk 29 tabel on varem koostamisel olnud Kesklinna ehitusmääruse eelnõust, mis sätestas kvartalite kaupa hoonestustingimused (ehitusmääruse eelnõu menetlemine on lõpetatud ning tabelis sisalduvad andmed on informatiivsed). Mõeldud on seda, et kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast peab olema 30% ja kokku peab krundi pinnas haljastatud olema 40%, mitte 70%.</p>	<p>3. Lk 29 tabel on varem koostamisel olnud Kesklinna ehitusmäärusest, mis sätestas, et kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast peab olema 30% ja kokku peab krundi pinnas haljastatud olema 40%, mitte 70% (ehitusmääruse menetlemine on lõpetatud).</p>
<p>4. Arendajad teevad ettepaneku jätta koondtabelist välja Maakri kohta käiv lause, mille kohaselt parkimiseks vajaliku ala osakaal moodustab piirkonna suuruselt 99,7% ning KSH leheküljel 29 MAA3 piirkonnas märgitud parkimiskohtade arv krundil 300. Arusaamatuks jääb, kas parkimiskohti peaks olema igal krundil kokku või MAA3 piirkonnas</p>	<p>4. Parkimiskohtade arvu arvestamisel ongi lähtutud kehtivas Tallinna parkimise korralduse arengukavas toodud parkimisnormidest. Parkimiseks vajaliku pinna arvestamisel on aluseks projekteerimisnorm, mille kohaselt parklapinna arvestamisel planeeringutes võetakse aluseks 25 m² ühe autokoha kohta. Parkimiskohtade hinnanguline vajadus lähtudes teemaplaneeringu eskiisist etteantud hoonestus-</p>	<p>4. Lk 29 tabelis MAA3 kohta välja toodud parkimiskohtade arv kehtib kogu kvartalile, Kesklinna ehitusmääruse menetlemine on aga praeguseks lõpetatud. KSH aruandes välja toodud parkimiskohtade arvu arvestamisel on lähtutud hoonestustihedusest, Tallinna parkimise korralduse arengukavast ning projekteerimisnormatiividest ning kvartalis</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
<p>kokku 300 ning kuidas saadi aruandes parkimiseks vajaliku ala osakaal 99,7%. Arendajad teevad ettepaneku lahendada parkimisala konkreetsete detailplaneeringute raames, lähtudes vastavatest Tallinna linna normatiividest.</p>	<p>tihedusest Maakri kõrghoonepiirkonnas (nii nagu ka kõikide teiste kavandatavate piirkondade kohta) on kvartalite kaupa toodud KSH aruande tabelis 8 (pt 6.1.1). Teie poolt viidatud tabel 3 (lk 29) pärineb varem koostamisel olnud Kesklinna ehitusmääruse eelnõust (ehitusmääruse eelnõu menetlemine on lõpetatud ning tabelis sisalduvad andmed on informatiivsed). Vastavat lõiku KSH aruande pt-s 6.1.1 on täiendatud.</p>	<p>parkimiseks vajaliku ala suurus ja parkimiskohtade arv on saadud nende kaudu. KSH aruandes on parkimiskohtade arv välja toodud keskkonnamõjude hindamiseks ning sellega ei määrata täpset parkimiskohtade arvu kvartalis. Seega jääb parkimine lahendada konkreetsete detailplaneeringute raames.</p>
<p>Tallinna Looduse ja Linnaruumi Koostöökoja järgmised liikmed: MTÜ Hooliv Jätksuutlik Tallinn, Nõmme Tee Selts, Pirita Selts, Kakumäe Selts, Paeliit (esindaja: Helle Vilu)</p>		
<p>KSH loetleb oma järeldestes mitmel lehel kõrghoonete rajamisest ja nende linnaterritooriumile hajali paigutamise tulenevaid negatiivseid mõjusid, kuid loeb sellest hoolimata, et kõikidesse TPL-s pakutud piirkondadesse saab ja võib kõrghooneid ehitada. See tähendab, et need võib sinna rajada koos kõigi negatiivsete mõjudega. Mida-halvem-seda-parem-planeering! Seda järeldest, et kõikidesse TPL-s pakutud piirkondadesse saab ja võib kõrghooneid ehitada, ei saa lugeda põhjendatuks. Või kui, siis vaid sel juhul, kui lugeda, et nii TPL kui KSH on koostatud kitsa ringi huviliste jaoks – nendeks on ikkajälle kinnisvaraarendajad-ärimehed. [---] nii TPL kui KSH töötavad vastu selles osas nii planeerimisseaduse kui kohaliku omavalitsuse põhikirjadele, tegutsedes vastu ENAMUSE linnaelanike vajadustele ja soovidele. Ka on neis töodes selgelt välja toodud kõrghoonete rajamise majanduslik</p>	<p>Kõrghoonete teemaplaneering korrastab kõrghoonete rajamise põhimõtted Tallinna linnas ning määratleb kindlad piirkonnad, kuhu võib (aga ei pea) kõrghooneid rajada. Praegu kehtiv Tallinna üldplaneering hoonete kõrguspiirangutega ei tegele ning selle järgi võib kõrghooneid rajada mistahes Tallinna piirkonda, kus mitmekorruselise hoonestuse rajamine on lubatud. KSH ei välista kõrghoonete ehitamist ühtegi kavandatud piirkonda, kuid samas ei õigusta nende ehitamist. Eksperdid ei leidnud üldplaneeringu tasandil ühegi piirkonna kohta selliseid olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid, mille tõttu kõrghoonete ehitamine mingisse piirkonda oleks välistatud. KSH aruandes on täie vastutustundega välja toodud probleemid, mis kõrghoonete ehitamisega võivad kaasneda, ning soovitus, millega omavalitsus võiks arvestada, et need oleksid otsustajale abiks otsuste langetamisel. Iga piirkonna konkreetne ehitusõigus määratakse detailplaneeringu tasandil ning siis ka selgub, kas ja millises mahu kõrghoonete rajamine on üldse võimalik.</p>	<p>Teemaplaneeringuga ei hajutata kõrghooneid, vaid need on koondatud kompaksetele sobivatele aladele – lisaks juba rohkem kui 10 aastat tagasi kokku lepitud City alale, st Maakri tn piirkond. Teemaplaneeringuga on määratletud vaid 9 täiendavat ala, mis paiknevad põhimõtteliselt linnaosa keskusteks kujunevatel aladel ja magistraalide ristmikel ning ülejäänud linna territooriumil on seetõttu kõrghoonete ehitamine välistatud. Kõrghoonete rajamisega kaasnevaid eeldatavaid negatiivseid mõjusid on võimalik leevendada kõrghoonete piirkondades detailplaneeringute koostamise menetlemise käigus esitatavate tingimuste ja nõuete täitmisega.</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
ebaotstarbekus.	KSH aruande pt 1.1 on vastavalt täiendatud. Süüdistada seejuures teemaplaneeringu koostajaid ja KSH läbiviijaid kinnisvaraarendajate huvides töötamises on solvav.	
Arutanud MTÜ Hooliva Jätkusuutliku Tallinna ja Tallinna Looduse ja Linnaruumi Koostöökoja (TLLK) koosolekutel käesolevat teemaplaneeringu-gut ja selle KSH-d, jõuti järeldusele, et kõrghooneid (so üle 14 korruse kõrgeid) ei ole enam vaja juurde ehitada. Kindlasti tuleks vältida uute kõrghoonepiirkondade tekitamist ja hajutamist linnas.	Planeerimine on demokraatlik protsess, kus igaühel on õigus esitada põhjendatud ettepanekuid ja vastuväiteid. Ekspert teeb siinkohal kodanikeühendustele ettepaneku esitada Tallinna Linnavolikogule kaalumiseks kõrghoonete teemaplaneeringule alternatiivne ettepanek mitte rajada Tallinna linna üldse kõrghooneid (üle 14-korruselisi = üle 45 m kõrguseid hooneid). Samas juhime tähelepanu, et sama hoonestustiheduse juures kuni 14-korruseliste hoonete ehitamine ei pruugi võrreldes kõrghoonetega olla väiksemate keskkonnamõjudega. KSH aruande pt 1.1 on vastavalt täiendatud.	Puudub põhjendus esitatud järelduseks. Samuti ei selgu, millise kvoorumiga on antud küsimust arutatud ja kuidas see kogu on volitanud pr Helle Vilu't ennast esindama. Paraku jääb ka mulje, et enamuse linnakodanike nimel sõna võtta on liigambitsioonikas. Liites kokku eelnimetatud seltside liikmete arvu jääb see kindlasti paarisaja piirsesse, kellel puudub alus ennast nimetada kõigi tallinlaste esindajaiks. Demokraatlikult valitud Tallinna Linnavolikogu on tallinlaste esindusorgan, kes on teinud ülesandeks leida linna territooriumil sobivad asukohad kõrghoonete ehitamiseks. Väljaselekteeritud asukohtadest ei ole KSH tulemuste põhjal ükski neist välistatud.
Teemaplaneeringu KSH järeldusi võiks täpsustada selles suunas, millest on aruandes ja uuringutes juttu – enamasti on kõrghooned negatiivse mõjuga ja nende ehitamist tuleks piirata otsustavamalt, kui on välja toodud kõrghoonete teemaplaneeringus – vähendada tunduvalt kõrghoonete piirkondi – jätta need vaid kesklinna.	Teemaplaneeringu koostamise käigus on kõrghoonete piirkondi juba vähendatud. Iga piirkonna konkreetne ehitusõigus määratakse kogu piirkonna kohta koostatava detailplaneeringu tasandil ning siis ka selgub, kas ja millises mahus kõrghoonete rajamine on üldse võimalik. KSH aruande pt 1.1 on vastavalt täiendatud.	Otseselt ei tulene negatiivne mõju mitte kõrghoonetest, vaid hoonestustihedusest (asustustihedusest). Tiheduse võib saavutada erineva hoonestusviisiga. Kui Koostöökojal, KSH koostajail või Harjumaa Keskkonnateenistusel on välja pakkuda meetodika, millega on võimalik fikseerida mingi piirkonna sobiv hoonestustihedus, siis teemaplaneeringu koostajad on heal meelel seda rakendamas.
Eesti Roheline Liikumine (esindaja Mari Jüssi)		
1) mitmed tihendatavad alad (Peterburi mnt, Tammsaare tee, Katleri, ka Sossi kant) asuvad väljaspool olemasolevat ja piisavalt hästi toimivaid ühistranspordiliine.	Ühistranspordiliinid on pigem korralduslik, mitte niivõrd planeeringuline küsimus. Olemasolev tänavavõrk võimaldab ühistranspordi korraldamist kõrghoonete piirkondade teenindamiseks.	Teemaplaneeringu koostamise käigus oli üheks põhimõtteks hoonestuskõrguse ja tiheduse ühtlustamine linna peatänavate ääres. Kui teemaplaneeringu koostamise käigus sai ära

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
<p><u>Ettepanekud:</u> -- sellised alad tuleb eelkõige planeeringust välja jätta ja selle asemel arendada olemasolevate ühistranspordiliinide, eriti rööbastranspordi läheduses paiknevaid alasid; -- nende alade arendamise tingimuseks tuleb panna, et eelnevalt või sünkroonselt peab sinna planeeritama ja käima panema korralikud ühistranspordiühendused. -- Peterburi tee ja Katleri asemel tuleb eelkõige vaadata Laagna tee bussipeatuste ja perspektiivsete trammipeatuste lähedusse jäävate alade tihendamist. Praegu nii Katleri kui ka Peterburi tee kant jääb selle mõjualast välja, eriti Peterburi tee äärne piirkond on väga kehva ÜT ühendusega.</p>	<p>Kõrghoonete kui domineerivate objektide kavandamisel tuleb jälgida ka teisi linnaehituslikke ja arhitektuurilisi kaalutlusi ning igale poole need hooned ei sobi. Rööbastranspordi (rong, tramm) piirkondades on suuresti tegemist juba väljakujunenud hoonestusaladega või väikeelamupiirkondadega, samuti tööstusaladega, kuhu kõrghoonete rajamine ei ole põhjendatud. Sama hoonestustiheduse juures kuni 14-korruseliste hoonete ehitamine ei pruugi võrreldes kõrghoonetega olla väiksemate keskkonnamõjudega. Aruande pt 9 on vastavalt täiendatud.</p>	<p>määratud linna peatänavate äärsete alade hoonestustihedus ja maksimaalne kõrgus, siis ei mõeldud, et neid alasid peaks eelisarendama, vaid oluline oli iga üksiku detailplaneeringu koostamise käigus vältida hoonestuskõrguse ja –tihedusega seotud vaidlusi. Perspektiivis, kui tekib suuremaid arenguid kas Ülemiste City, Tallink City meelelahutuslinnaku või mõne teise arendusprojekti näol, tekib ka suurem nõudlus täiendava ühistranspordi järele ning kuna Lasnamäe linnaosa teede-infrastruktuur on hästi läbimõeldud ja funktsioneerib hästi, siis nende piirkondade varustamine ühistranspordiga ei tohiks probleeme valmistada. Kõik kõrghoonete alad paiknevad vahetult magistraaltänavate naabruses, kus kas juba on või vajadusel on võimalik lisada ühistranspordiliine.</p>
<p>2)Tihendatavate aladena käsitletakse ainult magistraaltänavate äärseid alasid. See oluliselt suurendab tänavate liikluskoormust. Tallinnas on raudteeäärsed alad väga madala asustustihedusega ja seal on palju tühermaad – rongijaamade mõjutsooni jääv tihedam asustus tõstaks rongiga liiklejate osakaalu. <u>Ettepanek:</u> analüüsida sama töö raames rongijaamade ümbruste tihendamise võimalusi ja näidata need piirkonnad ära.</p>	<p>Rööbastranspordi (rong, tramm) piirkondades on suuresti tegemist juba väljakujunenud hoonestusaladega või väikeelamupiirkondadega, samuti tööstusaladega, kuhu kõrghoonete rajamine ei ole põhjendatud. Aruande pt 9 on vastavalt täiendatud.</p>	<p>Vaadates teemaplaneeringus magistraaltänavate äärsetele aladele antud hoonestuskõrgusi ja –tihedusi, siis need näitajad ei ole märkimisväärselt suuremad, kui praegusel hetkel nende tänavate äärne hoonestus. Samas ühtlustamise käigus ei kontsentreerita hoonestust ühte tänava lõiku, vaid just hajutatakse ja juba täna on valdav enamus nendest tänavatest väga hea ühistranspordiga ning seetõttu ei suurene tänavate liikluskoormus märkimisväärselt. Kui vaadata raudteede kulgemist ja rongijaamade asukohti siis näiteks Nõmme arengut reguleerib ehitusmäärus. Lasnamäe tööstusalal on koostatud Tartu mnt, Peterburi mnt, Majaka tn sihi ja raudtee vahelise ala struktuurplaan. Järvel on koostamisel mitmed suured arendusprojektid.</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
		Eeltoodust tulenevalt on ette nähtud ka raudteede äärsete tühermaade arendus, kuid mitte kõrghoonete teemaplaneeringu koostamise käigus.
<p>3)TP seletuskirjas on öeldud: "Parkimiskohtade arvu planeerimisel tuleb korrigeerida (Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnaplaneerimise Amet) EVS843:2003 "Linnatänavad" parkimisnormatiive, kuna praegused ei vasta enam tegelikule autostumise tasemele."</p> <p><u>Ettepanek:</u> Vastupidi, parkimiskohtade arvu planeerimisel tuleb lähtuda EVS, mille on koostanud ala spetsialistid ja mis on vastavuses Tallinna parkimise arengukava üldiste põhimõtte-tega ja vähendab liikluskoormust, mitte Tallinnas praegu kehtivate parkimisnormatiivi-dega, mis lähtuvad autokesksest linnaplaneerimispoliitikast ja soodustavad autostumist. Nagu märkis ka Tallinna magistraltänavate teemaplaneeringus selle koostaja T. Metsvahi on praegused kehtestatud normid ülepaisutatud ja tuleb tagasi kooskõlla viia EVSis olevate normidega. Lisaks saaks TP määrata ära tsoonid (olenevalt ÜT saadavusest), kus saaks kehtestada veelgi väiksemaid parkimiskohtade nõudeid eeldusel, et arendaja osaleb väiksema parkimiskohtade arvuga objektide puhul ÜT ja kergliiklusteede arendamises näiteks). Seega on igati mõistlik, et ka käesoleva TP-ga ei nõutaks EVSi parkimisnormatiivide korrigeerimist.</p>	<p>KSH koostajad nõustuvad sellega, et ka Tallinna linnas tuleks rakendada EVS kehtivaid parkimisnorme. Parkimisnormide suurendamine soodustab autostumist.</p> <p>Tallinna parkimise korralduse arengukava on Tallinna linnavolikogu poolt kehtestatud ilma selle eelneva avalikustamiseta ning ilma keskkonnamõju strateegilise hindamiseta, mis sellise, olulisi ruumilise planeerimise (strateegilisi) põhimõtteid märkimisväärselt mõjutava dokumendi puhul oleks kindlasti vajalik. Sellest on tingitud ka dokumendis sätestatud ühekülgised nõuded, mis ei arvesta linnaruumi tasakaalustatud arengu põhimõtetega (arendajad ja planeerijad on sunnitud parkimiskohtade vajaduse kinnistutel tagama muu maakasutuse, sh haljastuse ja välisruumi arvelt). Aruande pt.6.1.1 on vastavalt täiendatud.</p>	<p>Nimetatud lause on teemaplaneeringu seletuskirjast välja võetud. Parkimiskohtade arvu planeerimisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest.</p> <p>Ettepanek lähtuda EVS-st on asjakohane, kuid Transpordiamet kooskõlastas TP just parkimise arengukava jälgimist nõudes. Kui KSH põhjendab selgelt EVS paremat sobivust, saame selle teema uuesti tõstatada.</p>
<p>4) TP väide lk 31: Kõrgelamute puhul peetakse aga normaalseks kui autot pargitakse elukoha</p>	<p>Andmed on saadud teiste riikide kogemuste analüüsimisel (Kõrghoonete rajamisega kaasneda</p>	<p>Nimetatud väide pärineb teemaplaneeringu koostamise käigus tellitud alusuuringust:</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
<p>läheduses. Parklakohti vajavate autode arv ei sõltu seejuures ühistranspordi kättesaadavusest. Kõrghoonete elanikel on keskmiselt enam sõidu-autosid, kui teiste elamualade elanikel. Samuti on kindlaks tehtud, et ühistranspordi peatuse kaugus ei ole sõiduvahendi valikul määrav.</p> <p><u>Kommentaari:</u> Kust on sellised andmed võetud? Kas räägitakse uutest või olemasolevatest kõrghoonetest? Lasnamäel on Tallinna keskmisega võrreldes oluliselt vähem autosid leibkonna kohta, uuselamurajoonid, millel ei ole ühistransporditeenindust on jällegi oluliselt kõrgema autostumise tasemega ja pered, kus varem oli 1 auto ostavad veel teise juurde. Rahvusvaheline praktika just näitab, et ÜT läheduses paiknevate hoonete parkimisnõudeid on mõistlik piirata, et teha ÜT konkurentsivõimeliseks.</p>	<p>võivad negatiivsed mõjud. OÜ E-Konsult töö nr E1038. Tallinn, detsember 2005). Mõeldud on uusi, rajatavaid kõrghooneid. Tallinna oludes ei saa võrrelda Lasnamäe korruselamute elanike ja uutesse kõrghoonetesse elamispinna soetavate elanike majanduslikku kindlustatust, mille üks näitajaid on ka auto olemasolu. Nõustume sellega, et hästitoimiva ühistranspordi korral on mõistlik parkimisnõudeid piirata. Ühistranspordi korraldamine on linna pädevuses.</p>	<p>Kõrghoonete rajamisega kaasneda võivad negatiivsed mõjud – eksperthinnang. OÜ E-Konsult, 2005.</p>
<p>Harjumaa Keskkonnateenistus</p>	<p>Harjumaa Keskkonnateenistus on 23.09.2005.a kirjaga nr 30-1-1/3722-2 kooskõlastanud kõrghoonete teemaplaneeringu eelnõu märkusteta.</p>	
<p>1. Jääb mõistetamatuks, kuidas saab kõrghoone-te piirkondade määramisel jätta käsitlusest välja teema, kas ja mil määral kavandatav kõrghoone-te piirkond võrreldes muude hoonestustüüpide-ga suurendab piirkonna liiklustihedust. Selle aspekti käsitlust ei ole mõistlik lükata detail-planeeringu staadiumi (ekspertide ettepanek), kuna ka sellest aspektist oleneb, kas antud piirkonda saab kõrghooneid planeerida või mitte. Loogiline oleks vajalikud liiklusuuringud viia läbi</p>	<p>Piirkonna liiklustihedus sõltub peamiselt kavandatavast ehitusõigusest, sh hoonestustihedusest, korruselisusest, sihtotstarbest jms. Üldplaneeringu tasandil peaks antud teemat käsitlema koostamisel olevas Tallinna tänavavõrgu teemaplaneeringus ja selle KSH-s, mis kavandatavat maakasutust arvestades peaks määrama muuhulgas ka magistraaltänavate rekonstrueerimise vajaduse jm meetmed liiklustingimuste parandamiseks. Piirkondade ehitusõigus seatakse detailplaneeringu staadiumis, seejuures tuleb rakendada vajalikke</p>	<p>Hoonestustihedused, mis on antud teemaplaneeringus kõrghoonete piirkondadele, erinevad minimaalselt lähipiirkondade kinnistute hoonestustihedustest. Kuna kõrghoonete piirkonnad asuvad tihedates linnakeskuste piirkondades, siis teemaplaneeringu koostamise käigus tellitud uuringutes (Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ visualiseerimine. Ars Projekt OÜ 2006) on välja toodud visuaalselt, kus sama hoonestustihedus on saavutatud nii kõrghoonete kui ka poolkõrge hoonestuse puhul</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
<p>planeeringu koostamise käigus ja selle alusel teha vastavad hinnangud. Teemaplaneeringus tuleb ette näha kavandatavate kõrg-hoonepiirkondadega kaasneva olulise liiklustiheduse kasvuga tänavate rekonstrueerimine või muud meetmed liiklustiheduse parandamiseks. Vajalikud abinõud tuleb rakendada enne kõrghoonete ehitamist.</p>	<p>KSH eksperdi kommentaarid</p> <p>meetmeid lähtudes piirkonna tasakaalustatud hoonestustingimustest, keskkonnamõjudest ja liiklustiheduse analüüsist kogu hoonestuse mõjuala ulatuses, arvestades külgnevaid alasid ja tihendatavaid piirkondi. Tallinna üldplaneeringus on kõik kõrghoonepiirkonnad määratud hoonestatavateks. Kõrghoonete teemaplaneering ei kohusta rajama kõrghooneid, vaid annab selleks võimaluse, kui linnaruumi tasakaalustatud areng piirkonnas ja selle mõjualas on tagatud. Detailplaneeringu staadiumis selgub, kas kõrghoonete ehitamine piirkonda on üldse võimalik. Vajalikud abinõud tuleb rakendada enne (kõrg)hoonete ehitamist vastavalt koostatavale detailplaneeringule ja ehitusprojektidele.</p>	<p>Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid</p> <p>ning liikluskoormus sõltub hoone kasutusfunktsioonist. Seega ei saa öelda, et kõrghoonete piirkonnad suurendavad piirkonna liiklustihedust võrreldes muude hoonestustüüpidega olulisel määral. Seetõttu jääme oma seisukoha juurde, et teemaplaneeringuga anname ette piirkonnad, kuhu võib kõrghooneid rajada, aga ei pea tingimata. Detailplaneeringute koostamise käigus täpsustatakse siis iga kõrghoonete piirkonna kohta antud maksimaalne hoonestustihedus, mis arvestab piirkonda mahtuvaid parkimiskohti ning ümbritseva tänavastiku (ristmike) lisanduvat liikluskoormust vastu võtvat võimet. Samuti tuleb analüüsida, kas ja mil määral kavandatav kõrghoone suurendab piirkonna liiklustihedust võrreldes muude hoonetüüpidega ning kas on vajalik tänavavõrgu rekonstrueerimine läbilaskvuse parandamiseks.</p>
<p>2. Peame vajalikuks esitada leevendavate meetmete ettepanekutes eraldi meetmed, millistega tuleb arvestada teemaplaneeringu ettepaneku edasisel koostamisel ja meetmed, millised tuleb lisada teemaplaneeringusse kui tingimused detailplaneeringute koostamisele.</p>	<p>Aruande peatükk 1.2 on vastavalt läbi töötatud.</p>	<p>Vajalikud meetmed lisatakse teemaplaneeringusse nõuetena, millega tuleb arvestada detailplaneeringute koostamisel</p>
<p>3. Kõrghoonepiirkonnaga seotud olemasolevate tehnovõrkude ja –rajatiste laiendamine või rekonstrueerimine ning uute rajamise vajadus tuleb määrata teemaplaneeringu staadiumis.</p>	<p>Kehtivad samad põhimõtted, mis vastuses punktile 1. Vt ka TLPA kommentaari samale punktile.</p>	<p>Kõik tehnovõrgud kuuluvad eraomandisse ning detailplaneeringute koostamise käigus tuleb saada tehnovõrkude valdajalt tehnilised tingimused ja kooskõlastus. Seega jääb nimetatud küsimuse lahendamine oma detailsusastmelt detailplaneeringute staadiumisse. Samas võime nentida, et meile teadaolevatel andmetel ei ole vaja praegusel hetkel hakata</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
		<p>laiendama vee- ja kanalisatsioonitrasse, nende mahutatavuse ja varustatuse osas on piisav varu. Teiste tehnovõrkude osas sõltub juba laiendamise ja rekonstrueerimise otstarbekus sellest, kas see on võrguvaldajale tulus või mitte ning seda ei saa teemaplaneeringuga otsustada.</p> <p>Juhime veelkord tähelepanu asjaolule, et võrkude vajadus ei ole midagi spetsiifilist kõrghoonetele, vaid see tuleb lahendada igatüübilise hoonestuse korral, kui lisandub ehitisi ja suureneb asustustihedus.</p>
<p>4. Esitada hinnang selle kohta, kas ja kuidas mõjutab Tallinna linna üldplaneeringu põhieesmärke üldplaneeringut muutuvad teemaplaneeringu lahendused, millega määratakse Järvevana, Haabersti ja Sitsi piirkonda kõrghoonestusega alad.</p>	<p>Tallinna üldplaneering ei reguleeri kõrghoonete rajamist linnas. Kõrghoonete teemaplaneering koostatakse selleks, et üldplaneeringu lahendust selles valdkonnas täiendada ja täpsustada. Kõrghoonete maa sihtotstarve on tõenäoliselt valdavalt elamu- ja/või ärimaa. Sihtotstarbe muutumine võrreldes Tallinna üldplaneeringu lahendusega nimetatud piirkondades ei mõjuta oluliselt üldplaneeringu põhieesmärke, mis paljudes kohtades fikseeris tollaegse maakasutuse lihtsalt sel põhjusel, et puudus vajadus selle muutmiseks. Aruande pt 3.2.1 on vastavalt täiendatud.</p>	<p>Tallinna üldplaneeringu alusel on Haabersti piirkond piirkonna või linnaosa keskuse segahoonestusala. Järvevana piirkond ettevõtluse segahoonestusala ning Sitsi piirkond tööstusettevõtete ala.</p> <p>Tallinna linna üldplaneering kehtestati aastal 2001. Kehtivaid üldplaneeringuid tuleb regulaarselt üle vaadata ning vajadusel korrigeerida. Selleks otstarbeks hakatigi koostama linnaosade üldplaneeringuid ja teemaplaneeringuid, millega ajakohastatakse ja korrigeeritakse Tallinna üldplaneeringut. Praegusel hetkel on ainult Mustamäe linnaosal kehtiv üldplaneering, mis täpsustas Tallinna linna üldplaneeringut, kuid kahjuks jättis hoonestuskõrguse küsimuse käsitlemata. Seega algatati kõrghoonete teemaplaneering, et see täpsustaks ja täiendaks Tallinna linna üldplaneeringut selles küsimuses.</p>
<p>5. Palume selgitada, kas Maakri piirkonna käsitlemisel on arvestatud inimeste liikumise ja olmetasandi vajadusi välisruumile ja selle</p>	<p>Käimasolev Maakri piirkonna arhitektuurikonkurss peaks detailplaneeringu tasandil lahendama tasakaalustatud ruumivajaduse piirkonnas. KSH</p>	<p>Maakri piirkonnas on praegusel hetkel Arhitektide Liidu eestvedamisel koostamisel arhitektuurikonkursi II etapp, mille käigus</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
<p>kvaliteedile, sh haljasalad, vajaliku suurusega rohealad, puhkekohad, jalgteed, optimaalne liikluskoormus, parkimiskohad, jne. Esitada ekspertide arvamus, kas antud piirkonnas on veel ruumi uute kõrghoonete jaoks, tagamaks samal ajal ka teiste kaasnevate maakasutusotstarvete vajaduse rahuldamise antud krundil ning kas saab tagatud piisav hulk vaba välisruumi, mis on ökoloogilise mõju hindamise üks peamistest (lisaks puhtale õhule ja veele) kriteeriumidest.</p>	<p>aruandes (vt nt pt 1.1, 3.2.4 ja 6.2.3) on korduvalt juhitud tähelepanu avaliku, haljastatud ja inimsõbraliku välisruumi ebapiisavusele piirkonnas.</p>	<p>arvestatakse kõiki nimetatud küsimusi.</p>
<p>6. Aruandes nimetatakse, et on ebatõenäoline, et Sossi, Järve, Järvevana ja Kitseküla piirkonda kõrghoonete rajamisega kaasnev spetsiifiline mõju pinna- ja põhjaveele oleks oluline, kuid Ülemiste järve puhul võiks seda silmas pidada (lk37). Täpsustada, kas kaasnev mõju võib kujuneda oluliseks, sest teemaplaneeringu KSH aruanne ongi see dokument, mille käigus vastavat mõju hinnatakse ja tulemustest lähtuvalt kas need alad määratakse kõrghoonetusega piirkondadeks või mitte. Sama küsimus kerkib ülesse ka Katleri piirkonna puhul, kuna seal asuvad Varisaallikad.</p>	<p>Kavandatavad kõrghoonepiirkonnad paiknevad hoonestamiseks määratud aladel. Kõrghoonete teemaplaneering annab võimaluse kõrghoonete rajamiseks, aga ei kohusta seda. Kui detailplaneeringu staadiumis läbiviidavate hüdrokeoloogiliste uuringute tulemusena selgub, et ehitisel võib olla oluline mõju põhjavee liikumisele ja tasemele, siis tuleb arvestada, kas ja millist hoonestust piirkonda on võimalik rajada, eriti maa-aluste korruste kavandamise aspektist. See on ka üks põhjuseid, miks eksperdid soovivad kõrghoonepiirkondade detailplaneeringu käigus kindlasti läbi viia KSH (vt ka kommentaar Tallinna Keskkonnaameti arvamuste punktile 3). Pt 6.1.6 on vastavalt täiendatud. Kõrghoonete teemaplaneeringu ja KSH koostamise ja menetlemise ajal kehtestati Narva mnt 152 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (Tallinna Linnavalitsuse 22.03.2006.a korraldus nr 542-k; vt: http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=103692) ning Tallinna Linnavolikogu 30.11.2000.a otsusega nr 401 oli juba</p>	<p>Igasuguse, v.a madala (väikeelamulise) hoonestuse korral tuleb arvestada vundeerimisel tekkivaid probleeme. Vastav tingimus kirjutatakse detailplaneeringute koostamise nõuetesse, st kui konkreetse planeeringu algatamisega kaasnev uuring näitab, et esinevad oluliselt kahjulikud mõjud ja neid pole võimalik leevendada, siis detailplaneeringut ei algatata. Katleri piirkond võetakse kõrghoonete teemaplaneeringust arengupiirkonnana välja, fikseeritakse vaid juba kehtestatud DP-d, mis näevad sinna 2 kõrghoonet ette.</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
	<p>varem kehtestatud Tondiraba 1-7 kinnistu detailplaneering (vt: http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=77831). Kuna need detailplaneeringud hõlmavad kogu Katleri piirkonna, siis on nimetatud piirkond nüüd kõrghoonete teemaplaneeringust kavandatava piirkonnana välja arvatud. Linnavalitsuse istungite infosüsteemis olevatest detailplaneeringute materjalidest ei selgu, kas Tallinna Keskkonnaamet on esitanud eelnimetatud detailplaneeringute koostamiseks tingimuse põhjavee toiteala säilitamise vajaduse kohta ning ekspertidel puudub info, kas sellega on detailplaneeringute ja nende alusel koostatud ehitusprojektide koostamisel arvestatud. Tulenevalt uurimistööst "Lasnamäe elamualade piirkonna vajaliku põhjavee toitealade määratlemine" (Eesti Geoloogiakeskus) võib olla tegemist olulise mõjuga kaitsealustele Varsaallikatele, mistõttu soovitame keskkonnaametil kaaluda linnavalitsusele ettepaneku tegemist nende detailplaneeringute kehtivuse tühistamiseks ja uute detailplaneeringute koos KSH-ga algatamiseks. KSH aruande avalikustamise ajal oli KSH aruande koosseisus olemas kavandatavate kõrghoonete piirkondade KSH koondtabelis Katleri piirkonna kohta esitatud nõue säilitada 2/3 alast infiltreeruvana.</p>	
<p>7. Töös järeldatakse, et teemaplaneeringu ettepanekus määratud hoonestustiheduse juures on tõsiseid probleeme mõistliku maakasutusfunktsiooni jaotuse kavandamiseks kõrghoonete piirkondades – äärmiselt keeruline on leida kinnistutel füüsilist ruumi</p>	<p>Piirkondade muutmise /vähendamise ei anna tulemusi, sest see ei pruugi mõjutada hoonestustihedust. KSH-s on juhitud tähelepanu sellele, et teemaplaneeringus antud maksimaalne hoonestustihedus ei võimalda linnaruumi tasakaalustatud arengut, kui rakendatakse Tallinna</p>	

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
haljastusele ja muu inimsõbraliku maakasutuse tarbeks. Eelnimetatud järeltule põhjal peaksid eksperdid tegema ettepanekuid piirkondade muutmiseks/vähendamiseks või muu leevendava meetme rakendamiseks.	parkimise arengukavaga kehtestatud parkimisnorme. Vt ka TLPA kommentaari punktidele 1.	
8. Aruandes esitatakse järeltule nagu: kõrghoonete kavandamisel ei saa jääda konkreetse maakasutuse piiridesse, vaid tuleb hinnata mõju ulatust ja olulisust linna liiklusele laiemalt – tänavate läbilaskevõime, ühistranspordivajadus ning anda vastavad lahendused negatiivsete mõjude vältimiseks ja leevendamiseks. Kriitiliselt tuleb hinnata kõrghoonete kavandamise võimalusi piirkondadesse, kus hoonestuse ja liikluse tihedus on juba eelnevalt kõrge (lk47). Palume selgitada, kas need kriitilised hinnangud on ekspertide poolt teostatud ja nende tulemustega on arvestatud järeltule tegemisel.	Hinnanguid saab teha kõrghoonepiirkondadega seotud liiklusprognoside alusel. Üldplaneeringu tasandil peaks antud teemat käsitlema koostamisel olevas Tallinna tänavavõrgu teemaplaneeringus ja selle KSH-s, mis kavandatavat maakasutust arvestades peaks määrama muuhulgas ka magistraaltänavate rekonstrueerimise vajaduse jm meetmed liiklustingimuste parandamiseks. Detailplaneeringu tasandil, kui on teada hoonestuse iseloom, tuleb prognoose ja hinnanguid täpsustada.	
9. Peame vajalikuks lisada kõik KSH käigus selgunud ja järgnevates detailplaneeringutes rakendamist vajavad keskkonnakaitselised meetmed ka aruande kokkuvõttesse. Valminud aruandes on palju selliseid meetmeid, mis on esitatud peatükkides, kuid ei kajastu hindamise kokkuvõttes (vibratsiooniga arvestamine, mürauuringu läbiviimine kõrghoonete piirkondades, põhjaveeuuringute läbiviimise olulisus, jne).	KSH aruande kokkuvõtet on täiendatud. Valdav osa rakendamist vajavatest keskkonnakaitselistest meetmetest on piirkondade kaupa välja toodud ka kavandatavate kõrghoonete piirkondade KSH koondtabelis. Tabelit on vastavalt esitatud märkustele täiendatud ja täpsustatud. Ei pea vajalikuks tabelis toodud nõudeid aruande tekstis dubleerida.	Planeeringusse on lisatud eraldi peatükk „Tingimused detailplaneeringu koostamisel”.
10. Täiendavalt selgitada Ehitajate tee ning Paevälja ja Lasnamäe vahelise maantee ääres kui magistraaltänavate äärsete tihendatavate hoonestusega aladel, millised jäävad kas	Ehitajate tee ääres olnud magistraaltänavate äärne tihendatav ala otsustati teemaplaneeringust välja jätta (02.01.2008 TLPA-s toimunud nõupidamise tulemus).	10. Tallinnas on koostamisel teemaplaneering „Tallinna rohealad”, milles on täpsustatud rohekoridoride kulgemist. Selle alusel on vahetult Ehitajate tee ääres tänavahaljastus ning laiem

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
<p>osaliselt või tervikuna rohevõrgustiku koridoride või haljasühenduste maa-alale, arendamisel eeldatavalt ilmnevat mõju haljaskoridori pidevusele ning kompensatsioonialade säilimisele või loomisele.</p>	<p>Kõrghoonete teemaplaneeringu ja KSH koostamise ja menetlemise ajal kehtestati Narva mnt 152 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (Tallinna Linnavalitsuse 22.03.2006.a korraldus nr 542-k; vt: http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=103692) ning Tallinna Linnavolikogu 30.11.2000.a otsusega nr 401 oli juba varem kehtestatud Tondiraba 1-7 kinnistu detailplaneering (vt: http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=77831). Kuna need detailplaneeringud hõlmavad kogu Katleri piirkonna, siis on nimetatud piirkond nüüd kõrghoonete teemaplaneeringust kavandatava piirkonnana välja arvatud. Linnavalitsuse istungite infosüsteemis olevatest detailplaneeringute materjalidest ei selgu, kas Tallinna Keskkonnaamet on esitanud eelnimetatud detailplaneeringute koostamiseks tingimuse rohekoridori säilitamise vajaduse kohta ning ekspertidel puudub info, kas sellega on detailplaneeringute ja nende alusel koostatud ehitusprojektide koostamisel arvestatud. Tulenevalt uurimistööst "Lasnamäe elamualade piirkonna vajaliku põhjavee toitealade määratlumine" (Eesti Geoloogiakeskus) võib olla tegemist olulise mõjuga kaitsealustele Varsaallikatele, mistõttu soovitame keskkonnaametil kaaluda linnavalitsusele ettepaneku tegemist nende detailplaneeringute kehtivuse tühistamiseks ja uute detailplaneeringute koos KSH-ga algatamiseks. Vt ka TLPA kommentaar samale punktile.</p>	<p>rohekoridori osa kulgeb Tallinna Loomaaia ja hoonestusala vahel. Paevälja ja Lasnamäe vahelisel alal on mõeldud perspektiivset Rahu teed ning selle äärset ala tihendatava ala all ning see osa alast ei jää tervikuna ega ka osaliselt haljaskoridori koosseisu.</p>
<p>11. Palume selgitada, kas teemaplaneeringu jätkutööna (st pärast teemaplaneeringu kehtestamist) avalikele haljasaladele juurde-</p>	<p>Vt kommentaar punktile 1 ja TLPA kommentaar.</p>	<p>Teemaplaneeringuga antakse kõrghoonete paiknemise võimalikud asukohad ning kui süvaanalüüside käigus tõesti selgub, et ühte või</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
pääsude süvaanalüüsi tegemine kõrghoonete piirkondade kaupa ei või tekitada olukorda, et seejärel tuleb hakata teemaplaneeringut muutma, kuna analüüsitulemused välistavad mõne perspektiivse kõrghoonete piirkonna.		teise piirkonda ei ole võimalik kõrghooneid püstitada, siis selliste analüüside tulemustega tuleks arvestada konkreetsete piirkondade detailplaneeringute koostamisel. Teemaplaneeringut selle tulemusena muutma ei hakata.
12. Küsimusi tekitab lk 71 toodud järeldus, et vajadus kõrghoonepiirkondade ja tihendatavatele aladele juurdepääsu tagamiseks võib endaga kaasa tuua tänavate laiendamise olemasolevate rohestruktuuride ja/või nende rajamiseks tarviliku maa arvelt. Täpsustada, kas nimetatud ohtu rohestruktuuride alade vähenemiseks või likvideerimiseks saab käsitleda reaalsena tulenevalt planeeringuga määratud kõrghoonepiirkondadest (näit. Säase II ja Tondiraba).	Säase II ja Tondiraba piirkonnad on Tallinna üldplaneeringuga määratud ehitusmaaks, mistõttu neid ei saa käsitleda rohealadena (vt ka TLPA kommentaar samale punktile). Oht rohestruktuuride alade vähenemisele võib tekkida, kui ei seata vastavaid nõudeid detailplaneeringute ja projektide koostamiseks ega tagata nende täitmist ja realiseerimist (tõhusa ja pädeva järelevalve vajadus). Aruande pt 6.2.3 on vastavalt täiendatud.	Säase II kõrghoonete piirkonnas on koostamisel detailplaneering, mille käigus on teostatud dendroloogiline inventariseerimine ning selle alusel 1/3 planeeritavast alast jääb rohealaks. Tondiraba piirkonda kavandatakse Tallink City meelelahutuslinnaku rajamist, mille kõrghoonete piirkonnana käsitlemise vajadus tulenes suusanõlva vajalikust kõrgusest.
13. Töös nimetatakse, et kõrghoonepiirkondade asukohtade määramisel on arvesse võetud ühtse hoonestuslaadiga piirkondades väljakujunenud hoonestusstruktuuri ja hoonestuse omavahelist sobivust. Samas ei leia nimetatud hinnanguid aruandest ega ka teemaplaneeringut.	Vt pt 6.1.13.	Nimetatud kriteerium on teemaplaneeringu koostamise käigus aluseks võetud (välistamise meetodikat kasutades), kuigi teemaplaneeringu seletuskirjas eraldi analüüsi selle kohta ei ole. Ühtse hoonestuslaadiga alad on välja toodud teemaplaneeringu teemakaardil: väljakujunenud hoonestusalad ja hoonete kõrgused.
14. Täpsustada, kas kõrghoonepiirkonnad, millede mõjud tõenäoliselt liituvad (lk 93), ei too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju laiemas mõttes, mis välistaks mõne kõrghoonepiirkonna rajamise ning kas selle aspektiga on arvestatud KSH läbiviimisel.	KSH läbiviimisel on arvestatud suhteliselt lähestikku paiknevate kõrghoonepiirkondade mõjude võimaliku liitumisega (vt pt 8.1). Kvantitatiivset analüüsi (peamiselt liiklustiheduse ja parkimisvajaduse seisukohalt) on võimalik teha detailplaneeringu staadiumis (KSH).	
15. Jääb selgusetuks, kas alternatiivseid arengustsenaariume on ka keskkonnamõju seisukohast hinnatud ja võrreldud. Vastavaid hinnanguid ja järeldusi aruandes ei sisaldu.	Vt pt 9, peatükki on täiendatud.	

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
16. Aruandest ei leia mõju KSH programmiga nõutud kõrghoonestuse piirkonna mõju hindamist väljakujunenud hoonestusstruktuurile (ja omavahelisele sobivusele).	Vt pt 6.1.13.	
17. KSH aruandest ega ka teemaplaneeringu seletuskirjast ei selgu, kas need kõrghoonepiirkondade haljasmaa ja hoonestustihenduse protsendid, mis on antud teemaplaneeringus, on need näitajad, mida eksperdid soovivad vastavalt kas suurendada või vähendada või on tegemist juba uute, KSH tulemusena muudetud numbritega. Samuti on ebaselge, kas Maakri piirkonnas haljastatud pinna osakaal 5% üldpinnast on piisav haljastuse tagamiseks ja mikroohevõrgustiku tekitamiseks/säilitamiseks. Sama küsimus tekkis ka hoonestustiheduse seisukohalt.	KSH algatati 3 aastat pärast teemaplaneeringu algatamist ning seetõttu on KSH koostatud peaaegu valmis planeeringule. Avalikul väljapanekul olnud teemaplaneeringu eskiisid toodud näitajad ei põhine KSH aruandel. Vajalikud muudatused tuleb teemaplaneeringusse sisse viia. Vt ka vastused punktidele 5 ja 7.	Harjumaa Keskkonnateenistusele saadeti tutvumiseks teemaplaneeringu seletuskirja see variant, millele KSH koostati ning KSH-st tulenevaid muudatusi ei olnud selleks hetkeks töösse sisse viidud.
18. Hindamisel käsitleda ka insolatsiooni ja loomuliku valgustusega seotud tõenäoliselt esilekerkivaid probleeme.	Piisava loomuliku valguse tagamise vajadust nii naaberhoonestusele kui välisruumile on käsitletud aruandes mitmes peatükis (vt nt pt 1.1, 6.1.1, 6.1.11, 6.1.12, 6.2.4, 6.2.7, 8.1). Teemat on piirkondade kaupa käsitletud kavandatavate kõrghoonete piirkondade KSH koondtabelis (alateema <i>valgus</i>). Peatükki 6.2.1 on täiendatud alapeatükiga <i>Eluruumide loomulik valgustus (insolatsioon)</i> : Insolatsioon (otsese päikesevalguse paistmine ruumi) on tervisekaitse seisukohalt väga oluline, sest insolatsioon tekitab inimesel heaolutunde, loob eluruumis soodsa emotsionaalse kliima ning mõjutab eluruumi hügieenilisi tingimusi. Eluruumidele esitatavad tervisekaitse nõuded on sätestatud vabariigi valitsuse 26.01.1999.a määrusega nr 38	Teemaplaneeringu koostamise käigus on valgustatuse teemat käsitletud alusuuringus: <i>Kõrghoonete paiknemine Tallinnas</i> visualiseerimine. Ars Projekt OÜ 2006. Samuti on KSH aruandes käsitletud loomuliku valgustusega seotud probleeme, kuid kahjuks ei ole võimalik väga detailselt insolatsiooniga seotud küsimusi teemaplaneeringu koostamise käigus lahendada. Põhjus peitub selles, et ei ole veel täpselt paika pandud, kuhu konkreetselt ühe või teise kõrghoonete piirkonna sees kõrghooned rajatakse. Seega käsitletakse detailselt insolatsiooniga seotud tingimusi detailplaneeringute koostamise käigus.

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
	<p>kinnitatud <i>Eluruumidele esitatavates nõuetes</i>. Nimetatud nõuete punkti 5 järgi peab eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse. Ehkki mõisted <i>piisav loomulik valgustus</i> ja <i>insolatsioon</i> ei ole samatähenduslikud, on riigikohus asunud korduvalt seisukohale, et mõistet <i>piisav loomulik valgustus</i> tuleb sisustada läbi insolatsiooni. Kohtupraktika on asunud <i>Eluruumidele esitatavate nõuete</i> punkti 5 varasema sõnastuse ja Nõukogude Liidus kasutusel olnud normi SNiP 2.07.01-89 alusel seisukohale, et piisavaks tuleb pidada olukorda, kus ruumi insolatsioonikestus on 22. aprillil ja 22. augustil vähemalt kolm tundi. Teisest küljest on riigikohus tõdenud, et sõltuvalt kohalikest oludest võib insolatsioonikestust vähendada oluliselt alla kolme tunni. Näiteks kui keegi valib endale elukohaks linnakeskuse või muu kõrge ja tiheda hoonestusega piirkonna, siis peab ta põhimõtteliselt nõustuma väiksema päikesepaiste kestusega. Siiski ei tulene ülaltoodust, et linnasüdames asuvale eluruumile praegu osaks langevat päikesevalgust võiks niisama ja oluliselt vähendada. Insolatsioonikestuse vähendamisel tuleb arvestada nii võrdse kohtlemise ja proportsionaalsuse põhimõtetega kui ka olemasolevate hoonete elanike põhjendatud huvidega. Ehk teisisõnu – tuleb leida kompromiss krundi hoonestada sooviva arendaja ja krundi naabermajade elanike vahel. Päikesevalgus ja selle kestus igapäevaelus seondub peamiselt planeerimise ja ehitamisega. Krundi ehitusõigus (s.o krundile</p>	

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
	<p>püstitatava hoone maht ja kõrgus ning hoonete arv krundil) määratakse kindlaks detailplaneeringutega (Allikas: Toomas Pikamäe, vandeadvokaat. Kas õigus aknast sisse paistvale päikesele on elaniku põhiõigus? Äripäev, 03.02.2005; http://ap3.ee/Default2.aspx?PaperArticle=1&code=2801/arv_kolumn_280101)</p> <p>Kuna praegune Eesti seadusandlus on loomuliku valgustuse kohapealt üldsõnaline ega taga hoonete asukate õigust loomulikule valgustusele, on viimaste aastate hoogustunud ehitustegevuse käigus ilmnenud rida juhtumeid, kus uued ehitatavad hooned varjavad naaberhoonete aknad. Probleem on eriti terav elamuehituses, kus loomuliku, eriti otsese päikesevalguse ja vaate halvenemine toob kaasa sagedasi proteste, mis on viinud ka mitmete kohtuasjadeni.</p> <p>Probleemid ei teki ainult olemasolevate hoonetega vaid ka terved uued elamukvartalid projekteeritakse ja ehitatakse loomuliku valgustuse, vaate ja selle juurde kuuluva privaatsusega arvestamata. Küsimus puudutab ka ärihooneid, ravi- ja õppeasutusi. Nii arhitektid-projekteerijad kui ka omavalitsuste ja Tervisekaitsetalituse vastutavad inimesed kurdavad konkreetse standardi, millest juhinduda ning millele viidates projekteerida ning nõudmisi esitada, puudumist.</p> <p>Peale mõju inimeste heaolule, tervisele ja ka produktiivsusele, annab õigesti projekteeritud loomulik valgustus ka otsest rahalist tulu märkimisväärse energiasäästu näol. Kuna säästev areng on riigi prioriteediks võetud, tuleks soodustada loomuliku valgustuse kasutust ka selle asjaoluga</p>	

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
	<p>arvestades. Siseruumide loomuliku valgustuse standardiseerimise vajadust ei ole teadaolevalt Eestis enne uuritud, kuid vajadus selle järele on. (Allikas: Priit Tiimus. Siseruumide loomuliku valgustuse standardi vajalikkusest Eestis. Uurimustöö. Tallinna Tehnikaülikool, ehitiste projekteerimise instituut. Tallinn, 2006.)</p>	
<p>Märkused teemaplaneeringu ettepaneku kohta:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Täpsustada, miks on kvartalisestest haljasalade loomine ja maastiku eksponeerimine (klindiastring) Sossi piirkonda soovituslik, aga mitte kohustuslik. Oleme seisukohal, et nimetatud tingimus peab sisalduma planeeringus nõudena. 2. Selgitada, miks Sossi, Maakri ja Tondiraba piirkondadele ei tule koostada kogu kõrghoone piirkonda hõlmavat detailplaneeringut koos kontaktvööndi analüüsiga, kuigi selline tingimus tuleneb KSH aruandest. Katleri, Endla, Kitseküla, Järvevana, Järve ja Sääse korral on see nõue teemaplaneeringusse seatud. 3. Selgitada, miks ei ole Haabersti kõrghoonepiirkonnale määratud haljastusprotsenti. 4. Planeeringu seletuskirja keskkonnamõtjude kirjeldamise osas tuua välja kõik KSH aruandes esitatud asjakohased järeldused ja tingimused. 5. KSH aruande kokkuvõtvas osas on toodud välja olulisemad hinnangud ja asjakohased järeldused ning ohud, millega tuleb arvestada kõrghoonete piirkondade kavandamisel ja rajamisel. Samuti on detailselt käsitletud 	<p>Märkused on adresseeritud teemaplaneeringu koostajale.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sossi kõrghoonete piirkonda on koostatud „Sossi mäe struktuurplaan”, mis on detailplaneeringute koostamise aluseks. Struktuurplaanist tulevad välja juba täpsemad tingimused detailplaneeringute koostamiseks. Teemaplaneeringu seletuskirjas täiendasime lõiku, millele tähelepanu juhtisite, järgmiselt: Arvestades avaliku välisruumi loomise vajadust ning Sossi kõrghoonete piirkonna paiknemist mitte ainult linna kõige elavamas liiklussõlmes, vaid ka kohas, mida läbib maastikuliselt atraktiivne klindiastring, tuleb kavandada koos kõrghoonestuse rajamisega või iseseisva terviklahedusena kvartalisestest haljasalad ja maastiku eksponeerimine. Tingimata tuleb tagada tänavahaljastuse, st puiesteede (vähemalt üks rida puid kummalgi pool Tartu maanteed) rajamise võimalus Tartu maanteed pidi linnast väljuval suunal. Kõrghaljastuse minimaalne osakaal piirkonnas on 10 %. 2. Kuna Sossi, Maakri ja Tondiraba kõrghoonete piirkonnad on eriilmelised, siis teemaplaneeringu seletuskirjas on neile esitatud ka erinevad tingimused. <p>Kuna Sossi kõrghoonete piirkond jaguneb kaheks</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
<p>negatiivsete mõjude vältimiseks ja leevendamiseks vajalike meetmete rakendamise vajadust. Teemaplaneeringusse lisada KSH aruande kokkuvõttes ja koondtabelis toodud tingimused teemaplaneeringu täiendamiseks. Hindamise tulemusena detailplaneeringute koostamisele esitatud tingimused lisada teemaplaneeringusse eraldi iga kõrghoonepiirkonna seletuskirja osasse.</p>		<p>suuremaks alamosaks, siis tuleb mõlemale alamosale koostada terviklik, kogu piirkonda koos külgneva tänavaruumiga käsitlev detailplaneering. Samas on Sossi kõrghoonete piirkonnale koostatud „Sossi mäe struktuurplaan”, millega on detailplaneeringute koostamiseks vajalikud tingimused juba täpsustatud.</p> <p>Maakri kõrghoonete piirkonnas sõltub detailplaneeringute ala suuruse määramine hoonestustihedusest, st kui detailplaneeringuga taotletakse ühele krundile või kvartaliosale kvartali keskmisest suuremat hoonestustihedust, siis määratakse detailplaneeringu alaks kvartal ning kogu kvartalile tuleb koostada terviklik detailplaneering, et luua nii tähtsa piirkonna arendamiseks üldine ja terviklik visioon. Kui aga detailplaneeringuga taotletakse kvartali keskmist või sellest väiksemat hoonestustihedust, siis võib detailplaneeringu alaks olla ka krunt. Samas on Maakri kõrghoonete piirkonda Kuke, Lennuki ja Maakri tn piiratud kvartali kohta koostamisel arhitektuurikonkursi II etapp.</p> <p>3. Kõrghoonete teemaplaneeringu seletuskirjas ei ole tõesti välja toodud Haabersti kõrghoonete piirkonna kohta haljastuse protsenti. Haljastuse protsendi määrab koostamisel olev Haabersti linnaosa üldplaneering, mille alusel on haljastuse protsendid järgmised: Ehitajate tee ja Paldiski mnt vahelisel alal 40 %; Paldiski mnt ja Rannamõisa tee vahelisel alal Harku järve poolses osas 25 % ja Paldiski mnt ja Rannamõisa tee vahelisel alal Saku Suurhalli poolses osas 20 %.</p> <p>4. Planeeringu seletuskirjas toome välja kõik KSH</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
		<p>aruandes esitatud asjakohased järeldused ja tingimused.</p> <p>5. Lisame teemaplaneeringu seletuskirja KSH aruande kokkuvõttes ja koondtabelis toodud tingimused teemaplaneeringu täiendamiseks ning eraldi paragrahvis käsitleme tingimusi detailplaneeringute koostamiseks.</p>
Tallinna Keskkonnaamet		
<p>2. Palume selgitada, mida on mõeldud aruandes mõiste <i>mikrorohvõrgustik</i> all (ptk 6.1.8, lk 56).</p>	<p>Aruande pt 6.1.8 on järgmiselt täiendatud: Mikrorohvõrgustiku all mõeldakse kohaliku tasandi rohvõrgustikku, mis koosneb roheelementidest (puud, põõsad, lillepeenrad, muru, konteinerhaljastus), tavaliselt koos väikevormidega (pingid jms) peamiselt hoonestataval krundil (hoonete vahetus ümbruses); omab valdavalt sotsiaalset funktsiooni. Vt ka: Viktor Masing. Ülevaade linna makro-, meso- ja mikrohaljasstruktuurist. Eesti Loodus 1984/1, 2, 8; 1985/3.</p>	
<p>3. KSH koostaja peab aruandes vajalikuks koos konkreetse kõrghoone piirkonna tervikliku detailplaneeringu algatamisega ka KSH algatamist ja kõrghoonete projektidele KMH läbiviimist. Antud juhul on see sõnastatud justkui kohustusena, mis ei jäta otsustajale kaalutulusruumi KSH või KMH algatamise või mittealgatamise osas. Palume põhjendada aruandes toodud järeldust. Juhul, kui teatud piirkonna detailplaneeringule on läbi viidud KSH siis ei pruugi iga tegevusloa (antud tegevusega seoses eelkõige ehitusloa) taotlusega osutada vajalikuks KMH algatamine, kui KSH käigus on planeeringu elluviimisega</p>	<p>Ekspert on seisukohal, et kõrghooned on olulise keskkonnamõjuga objektid linnakeskkonnas, mille mõju ulatuse täpsemaks määratlemiseks on detailplaneeringu staadiumis KSH läbiviimine vajalik. Eelduseks on, et detailplaneering koostatakse kogu kõrghoonepiirkonna kohta, mitte kinnistute kaupa. Teemaplaneeringu (üldplaneeringu) tasandil määratakse ära kõrghoonete rajamise võimalikud piirkonnad Tallinna linnas lähtudes eelkõige linnaruumi arhitektuursest ja funktsionaalsest aspektist. Ehitusõiguse ulatus (sh hoonestuse laad, tihedus, kasutusfunktsioonid jms) määratakse detailplaneeringu staadiumis. Sellega kaasnevad mõjud (sh liikluskoormus, tehnovõrkude vajadus ja</p>	

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
<p>kaasnevaid mõjusid piisava põhjalikkusega hinnatud. Keskkonna-amet ei pea õigeks teemaplaneeringusse sisse viia iga kõrghoonete piirkonna teemaplaneeringu ja kõrghoone projekti puhul vastavalt KSH ja KMH läbiviimise kohustust, vaid algatamise vajadus sõltub konkreetsest piirkonnast, asukohast, keskkonnatingimustest, detailplaneeringuga kavandatust jne.</p>	<p>piisavus, isolatsiooni- ja valgustingimused jms) ning nende ulatus kuuluvad detailplaneeringu staadiumis täpsustamisele. Üldplaneeringu tasand ei võimalda määrata ehitusõiguse ulatusest lähtuvaid võimalikke keskkonnamõjusid, mis ületavad kõrghoonepiirkonna piiri ning võivad endaga kaasa tuua ka lisakohustusi linnale (võimalikud muudatused tänavavõrgus, ühistranspordi korraldamise vajadus jms). Kõrg-hoonete projektide KMH koostamise vajadus peab selguma vastavate detailplaneeringute KSH-dest.</p> <p>KSH aruande järeldustes (pt 1.1) toodud vastava punkti sõnastust on korrigeeritud.</p>	
<p>4. Aruande pt 6.1.2, lk 49) järgi tuleb eriti kriitiliselt hinnata kõrghoonete kavandamise võimalusi piirkondadesse, kus hoonestuse ja liikluse tihedus on juba eelnevalt kõrge. Palume ekspertidel hinnangu andmisel välja tuua need piirkonnad, millele on viidatud ja kus liiklusest põhjustatud keskkonnamõju on eriti oluline. Samuti palume esitada need lisanduvad transpordi piiramismeetodid, mida tuleks neis piirkondades rakendada (kombineerides ühistranspordi eelisarendamise ja jalgratta kasutusvõimaluste loomisega). Millised on tänavate läbilaskvuse parandamiseks tarvitusele võetavad ehituslikud meetmed, millele on viidatud aruandes lk 47?</p>	<p>Piirkonnad, kus hoonestuse ja liikluse tihedus on juba eelnevalt kõrge: Maakri kvartal, Kitseküla, Järvevana, Järve, Haabersti, Tondiraba.</p> <p>Liiklusprognoozi ja selle võimalikku muutumist seoses kõrghoonete rajamisega tuleb vajadusel arvestada ka teiste kõrghoonepiirkondade juures. Arvesse tuleb seejuures võtta ka teemaplaneeringuga kavandatud tihendatavad alad ja nendega kaasnev koormus linna avalikele struktuuridele. Vastavad lahendused peaksid tulenema koostamisel olevast Tallinna tänavavõrgu teemaplaneeringust ja selle KSH-st, aga kindlasti kõrghoonete piirkondade terviklikest detailplaneeringutest ja nende KSH-dest.</p> <p>Autotranspordi piiramismeetodid:</p> <p>1) transpordinõudluse ohjamise "präänikud": näiteks soodsad ühistranspordi kuu- ja aastakaardid ja tööandja võimalus maksuvabalt kompenseerida töötajate ühistranspordiga ja jalgrattakasutusega seotud kulusid; prii parkimine linnaäärsetes parklates; maksusoodustuste tegemine</p>	

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
	<p>ettevõtetele, kes on nõus vähendama parkimiskohtade arvu oma asutuse läheduses ning soodustavad seda, et personal kasutaks tööl käimiseks ühistransporti ja/või jalgratast.</p> <p>2) transpordinõudluse ohjamise "piitsad" on suunatud põhiliselt autokasutajatele ning "tasuta" parkimist pakkuvatele ja muud moodi autokasutust soodustavatele asutustele: näiteks väliskulude sisestamine, parkimiskohtade piiramine ja autoliikluse rahustamine.</p> <p>Mitmed uuringud on näidanud, et transpordi negatiivsete keskkonna-, sotsiaalsete ja majanduslike mõjude vähendamisel osutub transpordinõudluse ohjamine kuluefektiivsemaks viisiks kui tehnoloogiat ja infrastruktuuri ehitamist puudutavad meetmed.</p> <p>Allikas: Säätsev transpordipoliitika. Juhendmaterjal arengukavade ja planeeringute koostajatele. Koostaja: Mari Jüssi, Eesti Roheline Liikumine. Detsember 2004 (vt: http://www.autovaba.ee/component/option,com_weblinks/task/view/catid,16/id,9/)</p> <p>Nimetatud meetmed täpsemalt vt viidatud allikast. Tänavate läbilaskvuse parandamiseks rakendatavad peamised ehituslikud meetmed on tänavate laiendamine ja ristmike ümberehitamine. Aruande pt 6.1.2 on vastavalt täiendatud.</p>	
<p>5. KSH käigus on hinnatud ainult autoliiklusest põhjustatud õhusaaste mõju, arvestatud ei ole punktallikaid (näiteks Vão karjäär, Maardus Iru soojuselektrijaam jm). Sossi kõrghoonete piirkonnas esineb tugevatele autoliiklusest tingitud mõjudele (õhusaaste ja müra) ka lennujaamast põhjustatud müra (selle mõju</p>	<p>KSH-s on lähtunud Keskkonnaameti poolt korduvalt välja öeldud seisukohast, et valdav osa (ca 90%) Tallinna välisõhu saastest tuleb liiklusest (autotranspordist) ning paiksed saasteallikad ei ole linna õhukvaliteedi kujundamisel olulise tähtsusega. Vão karjäär ei ole kõrghoonete teemaplaneeringu seisukohast oluline punktallikas, sest paekivi</p>	

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
<p>hindamisel saab aluseks võtta lennujaama rekonstrueerimisele läbi viidud keskkonnamõju hindamise). Aruandest ei selgu, kas nimetatud põhjused või muud olulised keskkonnaaspektid võivad olla piisavad, et Sossi või mõnesse teise piirkonda mitte kõrghooneid rajada (on küll väide järeldustes pt 1.1, lk 4, et KSH tulemusena ei välistata ühegi teemaplaneeringu kõrghoonete piirkonna suhtes kõrghoonete rajamise võimalusi). KSH tulemusena peaks selguma, kas antud kõrghoonete piirkonnad on teemaplaneeringus kõrghoonete määramiseks sobivad ja mis tingimustel on võimalik sinna kõrghooneid rajada.</p>	<p>kaevandamine lähiaastatel tõenäoliselt lõpetatakse. Kavandatava Vao prükipõletustehase/koostootmisjaama maksimaalsed saasteainete kontsentratsioonid välisõhus on kõik oluliselt madalamad kehtivatest piirväärtustest. Välisõhu kvaliteedi mõtmised näitasid, et ilmselt on olulisemateks piirkonna õhu kvaliteedi mõjutajateks tegutsevad kaevandused. Lähitulevikus peaksid kaevandatavad varud ammenduma ning kaevandusala rekultiveeritakse. Selle tagajärjel peaks oluliselt vähenema tahkete osakeste emissioon ning eeldatavasti tagatakse ka selles osas vastavus normidele (allikas: Vao karjääri territooriumile Lagedi tee 16b kinnistule kütusena tavajäätmeid (olmejäätmeid) kasutava soojuse- ja elektrienergia koostootmisjaama rajamine. KMH aruanne. OÜ Kupi, november 2007; vt: http://www.tallinn.ee/est/g3566s30030). Iru SEJ välisõhu heitmed on kompleksloaga lubatud piirides, ettevõtte rakendab parimat võimalikku tehnikat ning ettevõtte tegevusest piiranguid kõrghoonepiirkondade hoonestamisele ei tulene (info Harjumaa Keskkonnateenistusest, jaanuar 2008). Tallinna lennujaama rekonstrueerimise KMH (vt: http://www.tallinn.ee/est/g3566s26365) järgi jääb Sossi kõrghoonepiirkond lennujaama 2012/2015.a prognooside järgi alla 50 dB alasse (vt viidatud töös joonised lk 33-35). Ükski loetletud tingimustest ei ole kõrghoone-spetsiifiline ega välista tulevikku suunatud ehitustegevust Lasnamäel, st need kehtivad mistahes hoonestuse suhtes sõltudes kavandatavast</p>	

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
	<p>funktsioonist. Kehtivas Tallinna üldplaneeringus on need alad samuti ette nähtud hoonestatavatena. Aruande pt 6.1.3 ja 6.1.5 on vastavalt täiendatud, pt 6.2.1 on lisatud alapeatükk „Välisõhu saaste mõju elanike tervisele”.</p>	
<p>6. Katleri kõrghoonete piirkond paikneb põhjavee toitealal, kus põhjavesi on kaitsmata. Teemaplaneeringus puudub vastav tingimus selle ala hoonestamisele. Antud alal kehtib reegel, mille järgi ühe ühiku kaetud pinna kohta peab võimaldama kaks ühikut infiltreerumist võimaldavat ala. See tähendab, et 1/3 alast võib olla kaetud teede ja hoonetega ning 2/3 peab jääma haljasalade või muude infiltratsiooni võimaldavate alade alla. Palume aruandes see välja tuua kui tingimus, mis peab olema lisatud teemaplaneeringusse arvestamiseks edasisel kõrghoonete planeerimisel.</p>	<p>KSH aruande avalikustamise ajal oli KSH aruande koosseisus olevas kavandatavate kõrghoonete piirkondade KSH koondtabelis Katleri piirkonna kohta nimetatud nõue esitatud. Nõue ei ole kõrghoonespetsiifiline, vaid kehtib ala hoonestamise kohta üldiselt. Kõrghoonete teemaplaneeringu ja KSH koostamise ja menetlemise ajal kehtestati Narva mnt 152 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (Tallinna Linnavalitsuse 22.03.2006.a korraldus nr 542-k; vt: http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=103692) ning Tallinna Linnavolikogu 30.11.2000.a otsusega nr 401 oli juba varem kehtestatud Tondiraba 1-7 kinnistu detailplaneering (vt: http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=77831). Kuna need detailplaneeringud hõlmavad praktiliselt kogu Katleri piirkonna, siis on nimetatud piirkond nüüd kõrghoonete teemaplaneeringust kavandatava piirkonnana välja arvatud. Linnavalitsuse istungite infosüsteemis olevatest detailplaneeringute materjalidest ei selgu, kas Tallinna Keskkonnaamet on esitanud eelnimetatud detailplaneeringute koostamiseks tingimuse põhjavee toiteala säilitamise vajaduse kohta ning ekspertidel puudub info, kas sellega on detailplaneeringute ja nende alusel koostatud ehitusprojektide koostamisel arvestatud. Tulenevalt uurimistööst “Lasnamäe elamualade piirkonna vajaliku põhjavee toitealade määratle-</p>	<p>Teemaplaneeringu seletuskirja on lisatud lõik: Lasnamäe elamualade üldplaneeringu koostamise käigus on teostanud Eesti Geoloogiakeskuse poolt uurimistöo “Lasnamäe elamualade piirkonna vajalike põhjavee toitealade määratlemine”, mille kohaselt jääb Katleri kõrghoonete piirkond põhjavee toitealale. Seetõttu ei tohi kogu Katleri kõrghoonete piirkonna teenindav teela ning kvartalisene infiltreerumist takistav pind (teed, hooned) ületada 30 %. Sellest kinni pidades, on võimalik säilitada tingimused põhjavee toitumiseks. Kuna aga Katleri kõrghoonete piirkonnas on kaks kehtivat detailplaneeringut (Narva mnt 152 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering ning Tondiraba tn 1-7 kinnistu detailplaneering), siis arutelu käigus tekkis mõte, et nimetatud piirkond tuleks perspektiivsetest kõrghoonete piirkondade nimistust välja arvata.</p>

Arvamused, ettepanekud ja märkused	KSH eksperdi kommentaarid	Teemaplaneeringu koostaja kommentaarid
	mine" (Eesti Geoloogiakeskus) võib olla tegemist olulise mõjuga kaitsealustele Varsaallikatele, mistõttu soovitame keskkonnaametil kaaluda linnavalitsusele ettepaneku tegemist nende detailplaneeringute kehtivuse tühistamiseks ja uute detailplaneeringute koos KSH-ga algatamiseks.	
7. Palume välja tuua põhjavee kaitseks rakenda-tavad võimalikud erineva rangusega kaitsenõuded (viide lk 38) kõrghoonete piirkondades, mis võivad osutada vajalikuks arvestada kõrg-hoonete piirkondade edasisel planeerimisel.	Rakendatavad kaitseabinõud sõltuvad detailplaneeringu staadiumis tehtavate hüdroteoloogiliste uuringute ja KSH tulemustest. Aruande pt 6.1.6 on vastavalt täiendatud.	
8. Millised on ekspertide hinnangul igasse piirkonda sobilikumad kõrghoonete erinevate hoonestuse alternatiivid, et saada inimsõbralik linnakeskkonda väärtustav tulemus (pt 9, lk 94)? Kas KSH käigus hinnati erinevaid alternatiive hoonestuse vm kõrghoonete piirkondade näitajate osas?	Hoonestuse võimalikud alternatiivid selguvad detailplaneeringute eskiiside koostamise käigus. Inimsõbralik linnakeskkond tekib, kui arvestatakse erinevate huvidega elanikegruppide vajaduste, avalike huvide ja keskkonnatingimustega. Kõrghoonete piirkondade erinevate näitajate (hoonestustihedus jms) osas erinevaid alternatiive KSH käigus ei hinnatud, sest teemaplaneeringu koostamisel neid välja ei töötatud. Pt 9 on täiendatud.	