



Hr Enn Puskar
Tallinna Keskkonnaamet
Harju tn 13
10130 Tallinn

Teie 28.01.2008.nr 6.1-4.4/3075

Meie 15.02.2008. nr 30-11-4/7903-2

Teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“
keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heakskiitmine

Lugupeetud härra Puskar

Harjumaa keskkonnateenistuses tutvuti teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“, teemaplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande (koostaja OÜ E-Konsult, ekspertgrupi koosseis: Eike Riis, Andres Levald, Aide Kaar, töö nr E1124, 18.01.2008.a.) ja selle avalikustamise materjalidega.

Teemaplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 28.03.2007.a. korraldusega nr 536-k. Planeeringu koostamise korraldajaks ja koostajaks on Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Teemaplaneeringu eesmärgiks on määrata Tallinnas kõrghoonete paiknemise võimalikud asukohad ning nende püstitamise keelualad, arvestades vajadust võtta nii Tallinna linnaruumiline areng üldiselt kui ka UNESCO Maailmapärandi nimekirja arvatud vanalinna silueti vaadeldavuse ja kõrgusliku dominantsuse küsimus sihipärase kontrolli alla. Eesmärgi saavutamiseks määratakse üldised ehitustingimused Tallinna üldplaneeringuga hoonestuseks ettenähtud aladel. Planeeringuga käsitletav ala on kogu Tallinn ehk Tallinna üldplaneeringuga ettenähtud hoonestusala.

KSH aruanne on avalikustatud vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *seadus*) §41 ja §37 lg1 toodud nõuetele: aruande avalikust väljapanekust ja arutelust teatati Ametlikes Teadaannetes 23.11.2007.a., üleriigilise levikuga ajalehes „Postimees“ 24.11.2007.a. ning 22.11.2007.a teavitati kirja teel *seaduse* §36 lg2 punktis 3 nimetatud isikuid ja asutusi ning valitsusväliseid keskkonnaorganisatsioone ühendavat organistatsiooni EKO. Teadete sisu vastab *seaduse* §41 ja §37 lg2 nõuetele. Avalik arutelu toimus 19.12.2007.a. Avaliku väljapaneku kestvus on vastavuses *seaduse* §41 sätetstatuga.

KSH aruande avaliku väljapaneku jooksul aruande kohta laekunud kirjalikele märkustele ja ettepanekutele on vastatud ning selgitatud ettepanekute ja märkustega arvestamist ja põhjendatud arvestamata jätmist.

Hindamise tulemusena on eksperdid jõudnud järeldusele, et teemaplaneeringus käsitletud kõrghoonete piirkondade suhtes ei välistata kõrghoonete rajamise võimalusi, kuid samas ei õigustata nende ehitamist. Hindamise tulemusena ei leitud ühegi kõrghoonepiirkonna kohta selliseid olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid, mille tõttu kõrghoonete ehitamine mingisse

3075/6.1-4.4

piirkonda oleks välistatud. KSH aruandes on toodud välja probleemid, mis kõrghoonete rajamisega võivad kaasneda ning ettepanekud, millega omavalitsus peaks arvestama detailplaneeringute kehtestamisel. Kõrghoonepiirkonnad on kavandatud arengualadele, need ei paikne rohealade teenaplaneeringuga kavandatud rohevõrgustiku aladel, miljööväärtuslikel aladel ega ka väljakujunenud hoonestusega aladel ning nende kavandamisel on arvestatud vanalinna vaadeldavust tagavate ja lennuliikluse ohutuse nõuetega. Teemaplaneeringus ja KSH aruandes väljapakutud leevendavad meetmed aitavad oluliselt vähendada negatiivsete mõjude avaldumist. Kõrghoonete planeerimisega konkreetse piirkonda peab piirkonna tervikliku detailplaneeringuga kaasnema keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis annab täpsustatud hinnangu keskkonnamõjudele ja on eelduseks tasakaalustatud ja põhjendatud planeeringulahendusele. Tuginedes esitatud aruandele, oleme seisukohal, et KSH aruanne vastab heakskiidetud KSH programmile ning on arvesse võetud *seaduse* §40 lg 3 ja 4 toodud nõudeid.

Eelnevat aluseks võttes ja lähtudes *seaduse* §42 lg2, kiidame esitatud KSH aruande heaks tingimusel, et teemaplaneeringu lõplikul vormistamisel arvestatakse järgnevalt esitatud märkuste ja ettepanekutega:

1. Planeeringu koostamisel võtta aluseks ekspertide poolt KSH aruandes toodud põhjendatud ettepanek, kehtestada kõrghoonete kõrguse ülempiiriks Oleviste kiriku tänane kõrgus ehk 123,7 m. Teemaplaneeringus on toodud ära ehitise lubatud absoluutkõrgus igas kõrghoonepiirkonnas. Seetõttu vajab selgitamist, kas esitatud absoluutkõrguste korral on kinni peetud Oleviste kiriku kõrgusest (esitada ka Oleviste kiriku absoluutkõrgus), kui vajalikust ülempiirist Tallinna kõrghoonetele. Lisaks jääb arusaamatuks, miks nimetatakse võimalust planeeringuga lubatavast kõrgemate ehitiste püstitamiseks, kui sama planeeringuga on määratud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus.
2. Hindamise tulemusena selgus, et teemaplaneeringuga kavandatud iga kõrghoonepiirkonna kohta tuleb sellele alale kõrghoone(te) planeerimisel koostada kogu kõrghoonepiirkonda hõlmav detailplaneering koos kontaktvõõndi analüüsiga, sest piirkonna terviklik planeerimine võimaldab kasutusfunktsioonide jagamist kinnistute vahel. Eeltoodud arvestades ei saa nõustuda planeeringu seletuskirjas (lk23) "Tingimused detailplaneeringute koostamisel" esimesena nimetatud tingimuse sõnastusega, kuna planeeritava ala terviklahendus ei pruugi kattuda kogu kõrghoonepiirkonda hõlmava planeeringualaga. Teeme ettepaneku kasutada planeeringu seletuskirjas KSH aruandes toodud antud tingimuse sõnastust.
3. Lähtudes eeltoodud punktist ja KSH aruandes negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks tehtud ettepanekutest, ei saa me ka siin nõustuda teemaplaneeringus toodud tingimuse järgneva sõnastusega: "Iga kõrghoonepiirkonna hoonestamiseks koostatav detailplaneering peab haarama võimalikult suure ja linnaehituslikult tervikliku ala ning selle koostamisel tuleb hinnata ka KSH koostamise vajadust". KSH aruandes on tehtud selge ettepanek, et kuna kõrghooned on olulise keskkonnamõjuga objektid linnakeskkonnas, on vajalik selle mõju ulatuse täpsemaks määramiseks iga kõrghoonepiirkonna detailplaneeringu staadiumis viia läbi KSH (erandeid ei ole toodud). Eelduseks on, et detailplaneering koostatakse kogu kõrghoonepiirkonna kohta, mitte üksikute kinnistute kaupa.
4. Teemaplaneeringusse § 7 lisada tingimused, et:
 - a. iga kõrghoonepiirkonna detailplaneeringu koostamisel tuleb prognoosida liikluse kasvuga kaasnevat õhusaastet, seejuures arvestades õhu liikuvust analüüsitava

- piirkonnas. Õhusaaste seisukohast tuleb arvestada ka külgnevate alade õhusaaste taset ja –allikaid.
- b. parkimiskohtade arvu kavandamisel ei pea lähtuma ainult ehitusnormides toodud näitajatest, vaid iga planeeringuala korral eraldi tuleb arvestada ühistranspordi ning jalgrattateede olemasolu ja piisavust ning nende transpordiliikide eelisarendamise vajadust.
 - c. kõrghoonepiirkondade detailplaneeringute koostamisel tuleb luua või säilitada toimiv rohevõrgustik ja siduda see ümbritsevate rohestruktuuridega. Samuti tuleb leida võimalused mikrorohevõrgustiku tekitamiseks, mis kompenseeriks rohestruktuuride ebapiisavuse.
 - d. kõrghoonete kavandamisel on äärmiselt oluline hinnata liiklusest põhjustatud keskkonnamõju, kusjuures eriti kriitiliselt tuleb hinnata kõrghoone kavandamise võimalusi piirkondadesse, kus hoonestuse ja liikluse tihedus on juba eelnevalt kõrge: Maakri kvartal, Kitseküla, Järvevana, Haabersti, Tondiraba. Vastavad lahendused peavad tulenema kõrghoonepiirkondade terviklikest detailplaneeringutest ja nende KSH-dest.
 - e. kõrghoonepiirkondade põhjaveeuuringud on oluliseks ja tingimata vajalikuks alusmaterjaliks kõrghoonete ja nende juurde kuuluvate rajatiste kavandamisel. Nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel rakendatavad kaitseabinõud peavad selguma hüdroteoloogiliste uuringute ja KSH tulemustest.
5. Planeeringus ei ole arvestatud ekspertide järeldusega, et kavandatud hoonestustiheduse ja kasutusotstarbest lähtuvalt ei ole sellise hoonestustiheduse ja Tallinna parkimismõõnide rakendamise korral kõikide välisruumi funktsioonide mahutamise kõrghoonepiirkonda võimalik. Seega vajab selgitamist, miks hindamise tulemust ei ole arvestatud ja täiendada planeeringut tingimuste või meetmetega, mis tagavad detailplaneeringute koostamisel kõrghoonepiirkonna välisruumi kõikide funktsioonide täitmise.
 6. Planeeringus nimetada iga kõrghoonepiirkonna kirjelduse alajaotustes ka Tallinna riskianalüüsi põhjal selgunud ohud ja andmed piirkonna jäämise kohta eriti, väga ja keskmiselt ohtlikku alasse.
 7. Juhime tähelepanu, et vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §40 lg1 on KSH aruanne osa strateegilisest planeerimisdokumendist. Eelnevat aluseks võttes teeme ettepaneku lisada teemaplaneeringusse KSH koondtabel kui planeeringu seletuskirja üks osa.

Lugupidamisega



Indrek Kirss
Spetsialist juhataja ülesannetes

Koopia: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn

Ly Jalakas 6722495
Viljar Kirikal 6722128