

Mari Heinsoo, mari.heinsoo@tallinnlv.ee

Arvo Rikkinen, arvo.rikkinen@tallinnlv.ee

Leili Müür, leili.myyr@tallinnlv.ee

Vastuväited ja ettepanekud

„LAHEKALDA ARENDUSALA, PAEKALDA 27 JA PAEKALDA 29 KINNISTUTE PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕULE JA HOONESTUSESKIISILE”

Tutvudes Paekalda 27 ja Paekalda 29 kinnistute projekteerimistingimuste eelnõuga ja hoonestuseskiisiga ei ole me nõus esitatud seisukohtadega:

1. „Projekteerimistingimuste taotlusega soovitud kruntide kasutamise sihtotstarbe osakaalu täpsustamine; arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamine; maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukoha täpsustamine ja krundijaotuse täpsustamine arvestab Lasnamäe elamualade üldplaneeringu tingimustega ning ei ole vastuolus õigusaktide, isiklike õiguste või avaliku huviga. Seega on detailplaneeringu täpsustamine soovitud mahus ja allpool kirjeldatud tingimustel põhjendatud, otstarbekas ja aktsepteeritav.“

Meie seisukoht:

Väide, et Lahekalda planeering pole vastuolus avaliku huviga on igati väär. Antud arendus rikub tugevalt piirkonna kõrge miljööväärtusega ilmet.

- **Kõige enam saab Lahekalda arenduse valmimisega kahjustatud Maarjamäe miljööväärtuslik elurajoon, Kommunismiohvrите memoriaal koos Maarjamäe memoriaaliga ja Maarjamäe loss.**

Juba hetkel valminud 5-kordsed kortermajad on rikkunud märkimisväärselt piirkonna ilmet merelt vaadates, kus enne Maarjamäe lossi märkab Maarjamäe lossi kohal kõrguvaid madala arhitektuurilise väärtusega paneelmaju ja alles siis Maarjamäe lossi. Hetkel aga on Lahekalda piirkonna majadest valminud alles kolm. Tulevikus soovitakse sinna piirkonda täiendavalt ehitada juba kõrghooneid (8 kuni 16 kordsed) ja sellega muutub visuaalne pilt nii maismaalt kui merelt vaadates.

- **On tekkinud tugev huvide konflikt ehk Lahekalda arendus oma massiivsusega ja piirkonda sobimatusega omab tugevat negatiivset piiriülest mõju nii Pirita linnaosale kui ka Tallinna kesklinnale.**

Lahekalda projekteerimistingimuste eelnõust selgub, et linnaosadest on küsitud arvamust ainult Lasnamäe Linnaosa Valitsuselt. Tegu on tugevalt häiriva asjaoluga, et ei ole kaasatud Pirita ega Tallinna kesklinna elanikke, keda mõjutavad kerkivad kõrghooned. Lahekalda arendus omab tugevalt negatiivset mõju piirkonna miljööväärtuslikule elukeskkonnale ja läbi selle ka kinnisvara väärtusele piirkonnas. Isegi piirkondlikke linnaosa valitsusi (Pirita ja Kesklinn) ei kaasatud kohe alguses Lahekalda arenduse protsessi.

LEIAME, et ei ole arvestatud ka järgmisi nõudeid Planeerimisseadusest ja on tegutsetud vaid arendaja ärilisi huve silmas pidades:

§ 1. luua ruumilise planeerimise (edaspidi planeerimine) kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

§ 8. Elukeskkonna parendamise põhimõtet -

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

§ 9. Avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte

(1) Planeerimismenetlus on avalik. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetluse piisavalt kaasama ning korraldama planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid.

§ 10. Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte

(1) Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

(3) Kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega.

Kehtiv Ehitusseadustik võimaldab mitte anda projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas viis aastat.

- § 27. Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul

(1) Detailplaneeringu olemasolu korral võib (aga ei pea) pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;

2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või

3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

(2) Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:

1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;

2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;

3) üldplaneeringus määratud tingimusi.

Arendaja ei ole arvestanud Lasnamäe üldplaneeringu p. 2.2.1.3

Haljastustingimused elamualadel.

Tallinna rohealade teemaplaneeringus kuulub enamik Lasnamäe elamualadest (koos teiste Tallinna vabaplaneeringuliste linnaosadega) parklinna kategooriasse.

Haljastuse planeerimise tingimused parklinnas on järgmised:

- *uutes planeeritavates kvartalites kavandada haljastusega alade osakaal kvartalis 30% (tagada parklinna tase kvartaalselt).*

Tekitatakse suur oht keskkonnale

Lahekalda arendus asub põhjavee toitealal. Maarjamäe klindi all asub looduskaitsealune Lillepi park ja Varsaallika oja. Teadaolevalt pole seni teostatud ühtegi uuringut, kus oleks uuritud Lahekalda projekti mõju klindialusele niiskusrežiimile ja kuidas tulevased arendused mõjutavad looduskaitse all oleva Lillepi pargi ökosüsteemi ja Varsaallika oja veehulka. Antud arendus on vastuolus Lasnamäe elamualade üldplaneeringu KSH aruandega.

Lasnamäe elamualade üldplaneeringus on välja toodud:

** ... et planeerimisel, linnaelu korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislake elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval ning säilitada maksimaalselt, olenemata omandivormist. Linnaruumi arendamine (uute elamualade teke) toimub suures osas olemasolevate looduslike haljasmaade arvelt, mis vähendab haljasalade pindala. Olemasoleva olukorra parandamiseks on soovitatav üldplaneeringuga määratletud hoonestatavate alade pindala vähendada ning kasutusest väljas olevad haljasalad korrastada ja arendada puhkealadeks. Üldplaneeringuga on ka määratud kohustus olemasolevad haljasalad korrastada, luua uusi rohealasid ja siduda need teiste puhkealadega.*

**... ruumilise arengustrateegia põhiliseks eesmärgiks muuta Lasnamäe elamualade struktuur loogilisemaks ja organiseeritumaks ning vältida perspektiivis uute monofunktsionaalselt hoonestatavate piirkondade teket.*

** ...Rohelise infrastruktuuri põhieesmärgiks on ühelt poolt säilitada bioloogilist mitmekesisust ning teiselt poolt tekitada inimestes huvi tervislike eluviiside, looduses liikumise ja puhkamise vastu rajades rohealadele kergliiklus- ja jalgteid.*

Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ ütleb,

et tuleb luua rohevõrgustikus sidusus ja maastikuväärtuste hoidmine.

(Üleriigiline planeering annab üldised suunised maakonna-planeeringute ja omavalitsuste üldplaneeringute koostamiseks ning loob võimaluse riigi tasandi valdkondlike arengukavade või strateegiate paremaks seostamiseks).

Tallinna Keskkonnaameti 2005. aasta eksperthinnang tõi välja

** Maarjamäe paekalda looduskaitseala moodustamiseks ning piiride ja kasutustingimuste täpsustamiseks.*

** kuna Maarjamäe paekallas on pindalaliselt üksikobjekti kohta väga suur (pindala umbes 70 hektarit) on parema kaitse korraldamiseks antud alal soovitatav rajada riiklik looduskaitseala. Linna tingimustes on pindalaline kaitseala eelistatum kui*

kaitsetsooniga üksikobjekt, kuna 50 meetrise kaitsetsooni järgimine igal üksikjuhtumil on keerukas ja võib põhjustada vaidlusi.

** Analüüsi tulemusel toodi välja rohealad, mis sobivad hästi vabas õhus puhkamiseks. Nimetatud alade säilimisele ning edasiarendamisele (Näiteks kõrghaljastuse rajamine) tuleks pöörata erilist tähelepanu.*

** Analüüs tõi välja ka olemasolevate elamualade roheliste lähipuhkealade defitsiidi.*

VASTUVÄITED “PAEKALDA 27/29 KINNISTUTE HOONESTUSESKIIS“

* Lahekalda projektil on kindlasti mõju klindialusele niiskusrežiimile. Ei ole teada ega uuritud kuidas see mõjutab looduskaitse all oleva Lillepi pargi ökosüsteemi ja Varsaallika oja vee hulka.

* Antud arendus on vastuolus Lasnamäe elamualade üldplaneeringu KSH aruandega.

* Antud arendusega tekitatakse nähtav negatiivne linnaruumiline mõju.

* Antud arenduse mõju naaberkinnistutele ja piiriüleselt on väga tugev ja vajaks kindlasti linnaruumi analüüsi koostamist.

* Ei nõustu, et hoonestusse tulevad vaid korterid. Äripinnad on olulised elanikkonna teenindamiseks.

* Ei nõustu, et liidetakse mitmeid kinnistuid üheks tervikuks - sooviga suurendada veelgi suuremat hoonestustihedust ja vähendada seda roheala arvelt.

* Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas enam kui viis aastat.

ETTEPANEKUD “PAEKALDA 27/29 KINNISTUTE HOONESTUSESKIIS“

* Teostada põhjalikud põhjavee uuringud nagu on ettenähtud Lasnamäe üldplaneeringus viidatud põhjavee kaitsealale ehitamisel.

* Küsida Eesti Arhitektuurikeskuse nõukogult seisukohta nimetatud kinnistute hoonestuseskiisidele linnaruumi mõju ja visuaalse vaadeldavuse osas.

* Kaasata piiriülese mõjust sõltuvalt Pirita ja Kesklinna linnaosad koos huvitatud osapooltega.

Eeltoodut arvestades teeme ettepaneku, mitte väljastada Paekalda 27 ja Paekalda 29 projekteerimistingimusi, seni kuni on viidud vastavusse Lasnamäe üldplaneeringuga, Planeerimisseadusega, Ehitusseadustikuga, Eesti üleriigilisele planeeringule ja ka Euroopa Liidu elurikkuse strateegiaga, millega Eestis liitus eelmisel aastal. Antud elurikkuse strateegia kokkulepe on Eesti riigile siduv. Linnaruumi täitmine vaid arendaja huve silmas pidades ei peaks olema kaasaegse keskkonnasõbraliku Tallinna linnavalitsuse prioriteet, kes soovib saada “Euroopa roheline pealinna” tiitlit.

Kõiki allakirjutanuid palume aga kaasata planeeringu menetlusse.