

**Tallinna Keskkonnaametile
Põhja-Tallinna Valitsusele
OÜ Adepte Ekspert'ile**

02.02.2010

Ettepanekud, küsimused ja vastuväited Paldiski mnt 50 detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruande kohta.

Paldiski mnt 50 ja lähiala keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruandes esineb hulk küsitavusi analüütiliste hierarhiate tabelites. Palume järgnevat punktide KSH aruandes veel kord üle vaadata, antud numbrilisi hinnanguid korrigeerida või põhjendada praeguste hinnangute õigsust:

1. Peatükis 2 on toodud hipodroomi praegusel kohal säilumise stsenaariumile kaks võimalikku varianti – 0a (praeguse olukorra jätkumine) ja 0b (hipodroomi renoveerimine). Kuid peatükis 6, kus hinnatakse erinevate alternatiivide mõju keskkonna eri aspektidele, ning ka arvuliste hinnangute tabelites arvestatakse kõikides punktides ainult alternatiivi 0a. Ehk praeguste omanike tegevusetuse tulemusel tekkinud halva olukorra jätkumist ja süvenemist. Adekvaatse ülevaate andmiseks erinevatest alternatiividest tuleks KSH arvestada ka 0b alternatiivi.

Eriti majandusliku mõju hinnangu puhul tähendab 0b alternatiivi eiramine hipodroomi potentsiaali valesti hindamist - Hobumajanduse Edendamise MTÜ hinnangul võib traavisport olla väga kasulik ettevõtmine, eriti kasutades totalisaatorit, mille jaoks on Eestis praeguseks ka vajalikud seadusemuudatused läbi viidud.

2. Tabelis 8 on hinnatud 0-alternatiivi mõju kultuuriväärtustele negatiivseks (väärtus -1)
See ei ole kooskõlas KSHs esineva seisukohaga, et „laiemalt võib kultuurimälestisena käsitleda hipodroomi ennast, sest alal on kultuurilooline ning linnaruumiliselt ajalooline väärtus.“ Lähtudes sellest, et hipodroom on kultuuriväärtuslik objekt, peaks selle säilumisel (0-alternatiivil) olema kultuuriväärtustele hoopis tugev positiivne mõju, seega väärtus +2 või +3.

3. Tabelis 8 on mõju inimese heaolule ja tervisele määratud järgnevalt: alternatiivid I, II ja III said võrdselt ühe punkti, 0-alternatiiv null punkti. See hinnang on väga küsitav, sest alternatiiv III ning 0 loovad rohkem eelduseid sportimiseks ja vaba aja veetmiseks kui alternatiivid I ja II, kus nendeks otstarveteks jäetud maa osakaal on väiksem. Seega peaks alternatiivide 0 ja III puhul positiivne mõju inimese heaolule ja tervisele olema suurem – nt mõlemal +2.

4. Tabelis 10 on I, II ja III alternatiivide mõju elustikule leevendavate meetmete rakendamisel algselt määratud negatiivne mõju elustikule täielikult asendunud positiivse mõjuga (I ja II puhul -2st +1ks; III puhul -1st +2ni). On äärmiselt küsitav, kas negatiivset mõju leevendavad meetmed on nii tõhusad, et muudavad negatiivse mõju mõõdukaks või tugevaks positiivseks mõjuks elustikule. See läheb vastuollu ka KSH tekstilise osaga, kus räägitakse „negatiivse mõju vähendamiseks linnustikule, taimestikule, imetajatele ja kahepaiksetele“, mitte „elustikule praegusest parema keskkonna loomisest.“

5. Tabelis 10 on I ja II alternatiivide mõju kultuuriväärtustele leevendavate meetmete rakendamisel vähenenud väga negatiivsest (-3) vaid veidi negatiivseks (-1). Nii suur negatiivse mõju kahanemine on äärmiselt küsitav, sest välja pakutud hipodroomimuuseum ja sildi säilitamine ei korva olulisel määral terve hipodroomi kui kultuuriväärtusliku objekti lammutamist. Samuti on küsitav, miks needsamad leevendavad meetmed ei ole kasutatavad alternatiivi III puhul (selle

negatiivne mõju tabelis 10 võrreldes tabeliga 8 ei vähene).

6. Tabelis 10 on keskkonnamõju leevendavad meetmed nähtud ette ainult alternatiividele I, II ja III, 0-alternatiivile pole ühtegi leevendavat meetet. Sellega jäetakse jällegi välja 0b alternatiiv ning välistatakse võimalus, et hipodroomi säilimisel võidaks selle keskkonnamõju leevendamiseks luua nt uued sõnnikuhoidlad või vee äravoolusüsteemid, mis on praegu pinnasereostust põhjustavad.

7. Lk 19 märgitakse, et „antud KSH ülesanne ei ole anda hinnangut hipodroomi praeguse asukoha sobivuses hobusekasvatuseks ning KSH koostajatel puudub ka vastav pädevus.“ Hoolimata sellest jagatakse seda hinnangut korduvalt ning vastavat eksperti kaasamata. Nt 0-alternatiivi puhul hinnatakse, et „pole tegu kaugeltki ideaalse elupaigaga hobuste jaoks“ ja selle „pikaajalist mõju hobustele võib pidada negatiivseks,“ mida ei saa pidada põhjendatud arvamusteks. KSH koostajate hulgas ega ka koostamise käigus küsitud ekspertarvamuste hulgas pole hobumajanduse ega hobuspordi asjatundjaid vaatamata sellele, et KSH koostajatele soovitati neid kaasata. 2009 aasta novembris Tallinna Hipodroomi taas külastanud Rootsi Kuningliku Ratsakaardiväe peaveterinaar Gunnar Nilsson hindas sealseid tingimusi ning potentsiaali traavihobustele väga kõrgeks. Miks ei ole KSH koostamisel küsitud vastavat ekspertarvamust?

8. Peatükis 6.9. võrreldakse maakasutuse efektiivsust sotsiaalfunktsioonis maa ning elu- ja ärimaa puhul samadel alustel. See on tendentslik ning avab võimaluse järjest täis ehitada kõik spordi- ja puhkealad linnas, mis on võrreldes elu- ja ärimaaga juba definitsiooni järgi alati „alakasutuses.“ Samuti on taas jäetud arvestamata 0b-alternatiivi, mis tagaks hipodroomi arendamise selle endises funktsioonis, kuid kasumliku ettevõtte, mis tagab maksutulu nii riigile kui linnale. Meenutame, et ka praegu on alale määratud juhtfunktsiooni kõrval 20% ulatuses ärimaa, et hipodroom saaks majanduslikult toimida. Hipodroomi kolimisega linnast välja kaob ka maksutulu võimalus Tallinna linnale, rääkimata tuludest seoses turismiga.

9. Peatükis 3.9. märgitakse, et detailplaneeringus planeeritud tegevused ei ole vastuolus Tallinna linna haljastuse arengukavaga. Tuletame meelde, et Tallinna haljastuse arengukava järgi on haljastuse osakaal Põhja-Tallinnas hetkel üks väiksemaid (12,3%) mis on võrreldav Lasnamäega (12,75%) ning sellest veel väiksem on haljastuse osakaal vaid Kristiines. Kogu linna biomassist omavad need kolm linnaosa kõige väiksemat kaalu. Sama arengukava alusel on hipodroomi ala koos Stroomi metsaga määratud Lääne-Tallinna roheline radiaali osaks. Lisaks on mainitud, et Stroomi metsa ala kannatab juba praegu suure rekreatiivkoormuse all. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused, kus maa-aluse parkla rajamisega muudetakse võimatuks kõrghaljastuse säilitamine-rajamine ning valdavaks muutub konteinerhaljastus, ei ole kooskõlas Tallinna haljastuse arengukavaga. Kahe biomassi poolest kõige vaesema linnaosa piiril asuva roheala säilitamine sellisena peaks olema mainitud arengukava üks eesmärke.

10. KSH's käsitletakse Tallinna teemaplaneeringut „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ vaid soses vanalinna vaatekoridori ning maakasutuse intensiivsuse põgusal analüüsil. Kõikide ülejäänud mõjude (majanduslikud, sotsiaalsed, mõju rohealadele jne.) on jäetud arvestamata, et detailplaneeringuga käsitletud ala vahetus läheduses – Mustamäe tee ja Endla tänava nurgakvartalis – on Kõrghoonete teemaplaneeringuga lubatud suure ehitusõigusega kõrghoonete ala, ehitustihedusega 2,7 ning brutopindalaga 164 000 m², mis lubab rajada vähemalt 100 000 m² elamispinda, mis on Tallinna keskmise korteri suurus arvestades ca 1400 korterit koos ca 3220 elanikuga. Sellise ehitusmahu ning lisanduvate potentsiaalsete elanikega käsitletud ala vahetus läheduses arvestamata jätmine KSH käigus on põhjendamatu.

11. Peatükis 5.4.1. on loetletud soovitavas teenindusraadiuses asetsevad mänguväljakud ning spordirajatised arvestades alates detailplaneeringu alast ning lahti mõtestamata mainitud

spordirajatiste olemust. Teenindusraadiuses ei asu aga ühtki spetsiaalselt selleks otstarbeks rajatud spordirajatist, vaid ainult koolivõimlad või muud kohandatud muuotstarbelised ruumid. Põhja-Tallinna linnaosa on üldkasutatavate ning spetsiaalselt selleks otstarbeks rajatud spordirajatiste arvult Tallinna linnaosadest kõige vaesem. Seega on põhjendamatu KSH hinnang, mille kohaselt on piirkonna sportimisvõimalused loetud rahuldavaks. KSH käigus on põhjendamatult jäetud analüüsimate ka Põhja-Tallinna linnaosa spordirajatiste vajadus tervikuna.

Ettepanek lõpetada Paldiski mnt 50 detailplaneeringu edasine menetlemine.

1. Tallinna Linnavalitsuse antud detailplaneeringu algatamise korralduses on märgitud detailplaneeringu koostamise eesmärgiks „leida uus kasutusfunktsioon hipodroomi väljakolimisel vabaks jäävale maa-alale.“ Praeguse seisuga on küsitav, kas detailplaneering on eesmärgiga kooskõlas, sest ei ole teada kas ja kuhu hipodroom kolib. Hipodroomi detailplaneeringu algatamise taotlus on Saku vallale esitatud, kuid Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialisti Irina Konstantinova sõnul:

„28.11.2008. a Revalgate Holding OÜ esitas Saku Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse Saku vallas Kajamaa, Saustinõmme ning Lokuti külas Pikametsa, Konnapõllu, Paju, Nõlva, Krossi, Maritsa ja Karja kinnistutel hipodroomi rajamiseks.

Käesolevaks ajaks Saku Vallavalitsus ei ole teinud Saku Vallavolikogule ettepanekut üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga hipodroomi rajamine eelpoolnimetatud kinnistutel.“ (18.01. 2010 vastus järelepärimisele)

Seega on põhjust arvata, et tegu pole mitte hipodroomi väljakolimise, vaid hipodroomi asendamisega elamu- ja ärikvartaliga.

2. Detailplaneering ei ole kooskõlas Tallinn 2025 arengustrategia ega Põhja-Tallinna arengukavaga ning mõjutab linnaosa kui terviku arengut negatiivses suunas.

2.1. Põhja-Tallinna arengukava kohaselt (ja ka Telliskivi Seltsi kui kohalike elanike hinnangul) on Stroomi ranna – Merimetsa piirkond linnaosa olulisimaks puhkealaks, mille kaitse ja arendamine peaks olema linnaosa atraktiivsuse säilimise ja suurendamise seisukohast primaarne. Linnaosa olulisima puhkeala külje alla kõrge ehitustihedusega elu- ja ärikvartali loomine ohustab olulisel määral Stroomi metsa ja ranna meeldiva puhkekeskkonna ja mitmekesise looduskeskkonnana säilumist suurendades inim-, müra-, reostus- ja liikluskoormust piirkonnale, mida kinnitab ka detailplaneeringu Keskkonnamõjude Strateegilise Hindamise aruanne.

2.2. Põhja-Tallinna arengukavas on eesmärgiks Põhja-Tallinna „atraktiivseks ja tervislikku elukeskkonda pakkuvaks ja piirkondade ajaloolis-kultuurilist identiteeti väärtustavaks“ linnaosaks arendamine. Loomulikult on oluline ka „elamuehituse ja kaubanduse arendamine“, kuid selleks on Põhja-Tallinnas tühjasid ja alakasutuses elamu- ja tootmismaid enam kui küll. Seoses endiste suurtööstuse, sadamate, raudtee ja militaarasutuste all olnud alade järk-järgulise elamu- ja ärimaadeks muutmisega lisandub linnaosasse lähitulevikus isegi palju uusi elamuid ning tuhandeid uusi elanikke. Sotsiaalmaak ei tule seevastu kuskilt enam juurde. Linnaosa mitmekülguse, atraktiivsuse ja tervislikkuse seisukohast ei ole kindlasti kasulik arendatava ala muutmine elamu- ja ärimaaks ning on äärmiselt oluline säilitada olemasolev sotsiaalmaak, sealhulgas sotsiaalfunktsioonis kruntidest üks suurimaid, 15,7 hektariline Hipodroomi ala.

2.3. Tallinn 2025 arengustrategias on märgitud linnaplaneerimise oluliseks eesmärgiks „negatiivsete arengute vältimine (slummistumine, suur vakantsus või ülepakkumine kinnisvaraturu

erinevates sektorites.)“ 2000ndate aastate kinnisvarabuumiga rajatud uuslamute juures on juba praegugi täheldatav ülepakkumine, paljud uuslamud seisavad pooltühjadena, kuna Tallinna rahvastik väheneb, vananeb ja on oma kinnisvaraalaenude võtmise potentsiaali ületanud. Sellises olukorras on linnavalitsusel võimalus ja kohustus hakata tugevamalt kinnisvaraarendust reguleerima eelisarendades uut funktsiooni vajavaid tööstus-, militaar- ja sadamaalasiid ning lõpetades sotsiaalmaade ning puhkealade täisehitamise tolereerimise.

2.4. Tallinn 2025 arengustrateegias on märgitud suure ohuna Tallinna linnale valglinnastumine ja sellega seotud liiklustiheduse ja autostumise kasv. On küsitav, kas valglinnastumist aitab pidurdada paljukorteriliste elamute piiramatut rajamine. Tallinna linnastiku rahvastikuprognosis (lk 15) välja toodud uuringu alusel elab tallinlastest ca 60% suurtes korterelamutes, kuid neis soovib elada vaid ca 10%. Eramutes elab ca 10% tallinlastest, kuid sooviks elada üle 50%. Sellest võib järeldada, et elanikud lahkuvad linnast põhiliselt lootes kolida suurest korterelamust rohkem privaatsust ja rohelist pakkuvatesse eramutesse või väikestesse korterelamutesse (mis on samas prognoosis välja toodud küsitluse tulemusel eramute järel teine eluaseme-eelistus.) Kui soovitakse luua eeldusi inimeste naabervaldadesse kolimise takistamiseks, ei ole kindlasti mõttekas suurte korterelamute juurde planeerimine nagu algatatud Paldiski 50 DP-ga, vaid pigem eramute ja väikeste korterelamute soosimine.

3. Detailplaneering ei ole kooskõlas ühegi ala puudutava üld- ega teemaplaneeringuga: ei „Tallinna rohealade teemaplaneeringu“, teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ega Tallinna Üldplaneeringuga. Rohealade Teemaplaneeringuga on ette nähtud alale „eriotstarbeline rohela“, Kõrghoonete Paiknemise teemaplaneeringuga ei ole alale kõrghooneid ette nähtud (mida kuni 13 korruselised hooned ümberkaudsete hoonete suhtes vaieldamatult on) ja Tallinna Üldplaneeringuga on ala määratletud kui „ühiskondlike ja puhkeehitiste ala“. Tallinn 2025 strateegiaga on seatud „linna kui terviku pikaajalise harmoonilise arengu tagamisel“eesmärgiks koostada „pikemaajalisi arengustrateegiaid“, milleks on vaieldamatult üld- ja teemaplaneeringud. On oluline kehtestatud üld- ja teemaplaneeringutest kinni pidada ja mitte iga eraomaniku soovide kohaselt neid muuta, nii ei tule „harmoonilise arengu tagamisest“ midagi välja ja pikemaajaliste strateegiate väljatöötamine muutub üleüldse mõttetuks.

4. Keskkonnamõjude Strateegilise Hindamise aruande põhjal on igasugune elamute ehitamine, nii alternatiiv I kui II, keskkonnale kokkuvõttes kahjulik areng.

Palume lõpetada Paldiski mnt 50 detailplaneeringu menetlemine ning algatada uus, mis ei muuda maa sihtotstarvet, on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu ja muude pikaajalisemate strateegiate, arengukavade, teemaplaneeringute ning avalike huvidega.

MTÜ Telliskivi Selts

MTÜ Meie Linn

MTÜ Linnalabor

Hobumajanduse Edendamise MTÜ