

UURING

PÕHJA-TALLINNA ARENGUKAVAD

1700 – 2005
Tallinn 2006

Töö tellija ja teostaja (organisatsioon)

Töö tellija on Tallinna Linnavalitsus

Töö teostaja Audentese Ülikooli Euroopa instituut

Töö teostajad

Projekt koordineerimine – prof. Peeter Mürsepp, Audentese Ülikool

Töö ja aruanne – prof. Heino Levald, majandusdoktor, tehnikakandidaat.

Osalemine lähtematerjalide läbitöötamisel ja aruande koostamisel ning jooniste ja esitusmaterjalide ning teostus – Tõnis Tähe.

Osalemine lähtematerjalide hankimisel ja läbitöötamisel - Kristjan Kuurme

.....

9. KOKKUVÕTE, JÄRELDUSED JA SOOVITUSED

9.1. Kokkuvõte ja järeldused

Põhja-Tallinna arengu planeerimine on alati olnud tihedalt seotud Tallinna kui terviku arengu kavandamisega. Aastasadu pärast Hansa aegu kuni 19. sajandi teise pooleni on Tallinna ja Põhja-Tallinna arengut määranud ja kammitsenud Tallinna seisund ja arendamine kindlusena ja Venemaa sõjalaevastiku baasina. Selle positiivseks tulemuseks on tänapäeval vaatamisväärne Tallinna Vanalinn.

Tallinna ja eriti Põhja-Tallinna areng sai erilise hoo pärast raudteeühenduse loomist Peterburiga aastal 1870. Tallinna ja Põhja-Tallinna arengu ideaaliks on käesoleva ajani suures osas jäänud Elien Saarineni Suur-Tallinna planeerimise võiduprojekt ning selle kohandused ja arendused. Tallinna ja Põhja-Tallinna kiireim kasv ja ruumiline areng ning eriti mahukad planeerimisalased tööd toimusid aastatel 1950-1990. Siis koostatud generaalplaanid ja nende realiseerimine andis Tallinnale ja ta ümbrusele täiesti uue ilme. Tekkisid Pelguranna, Mustamäe, Õismäe ja Lasnamäe elamurajoonid ning uued tööstusrajoonid ja sadamad, rajati ja kavandati liiklusmagistraale. Põhja-Tallinnat puudutasid need arengud siiski suhteliselt vähe, välja arvatud Pelguranna elamurajoon ja Paljassaare sadam ja selle ümbrus. Paljassaarele rajati kogu Tallinnat teenindav reovete puhastuskeskus ja merrelask.

Teatud seisak Tallinna arengus leidis aset 90. aastate alguses. Nüüdseks, kui riigis on oluliselt suurenenud majanduslik võimekus ja ollakse üle saamas maaomandi lahendamata probleemidest, on tollane seisak asendunud tormilise arendus- ja ehitustegevusega. Kuid nüüd toimub see täiesti teistsugustel alustel kui eelnenud aastakümnetel. Kui aastani 1991 olid linna arendamisel aluseks riiklikud otsused ja suundumused, siis nüüd on kujunenud määravaks maaomanike ja kinnisvaraarendajate huvid ning nende mõju kohalikule ja riigi võimule linna arendamist ja ehitamist käsitlevate otsuste langetamisel.

Linna arendamisel on suuresti lähtutud varasematest kavadest, tulenevalt vajadusest on linn rajanud uusi ja korrastanud olemasolevaid liiklusmagistraale. Hoogsalt areneb ka ehitamine, ent erilise hoo on saanud võimalikult kiirele tulu saamisele orienteeritud sporaadiline arendus- ja ehitustegevus, mis seab ohtu linna ja ühiskonna kaugemad huvid. Seda on soodustanud puuduliku ning järjest muutuva planeerimist ja ehitamist käsitleva seadustik ning puuduvad üldplaneeringud. Põhimõtteliselt samasugune oli olukord majandusliku tõusu ajal XIX ja XX sajandi vahetusel ning 1930. aastatel kuni ehitustegevuse reguleerimise alguseni Tallinnas Riigivanema dekreetide abil. Praegu on sellise olukorra väljunditeks otsustamatus linna keskuse ja üldilme kujundamisel ning vahav üksikelanute ehitamine Tallinna lähiste puuduvate infrastruktuuride tingimustes. Selle oluliseks ilminguks on ka merenduse ja sadamate käsitus Tallinna üldplaneeringutes ja arengukavades. Tallinna arengukavas 1998-2000 ja

Üldplaneeringus 2000 on sadamate arengul veel oma väärikas koht, kuid hilisemates arengukavades ja Tallinna strateegias 2025 on sadamate arendamine, mis kiiret tulu ei anna, jäetud tahaplaanile. Protsess tipneb aastal 2004 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala osaüldplaneeringuga, mis eirab suures osas üldplaneeringu Tallinn 2000 seisukohti sadamate suhtes ja otseselt takistab nende perspektiivset arengut nähes ette mitmete sadamate ja sadamate tagamaade kasutamise muuks otstarbeks ilma sadamate arendamise perspektiivseid vajadusi käsitlemata.

Suuri probleeme on Põhja-Tallinna planeerimise osas ka muudel põhjustel. Samal ajal, kui on kinnitamata Põhja-Tallinna arengukava ning on alles algatatud linnaosa üldplaneerimine, toimub siinsete alade arendamiseks nende valdajate poolt juba hoogus detailplaneerimine ja ehitustegevus. Ilma spetsiaalse uuringuta on selle protsessi mahtude kohta raske täpsemat ülevaadet saada, kuid hinnanguliselt on vastuvõetud või algatatud detailplaneeringutega juba kaetud kaugelt enam kui pool linnaosa arendatavast pinnast, sealhulgas Põhja-Tallinna kõige väärtuslikumad alad. Sadade hektarite ulatuses on üldplaneeringuid algatatud ka varem nimetatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala osaüldplaneeringu alusel, millise kohaselt hoonestus ulatub vastu merd või sadamate praegust piiri ilma selleta, et oleks täpsemalt teada, mis neist sadamatest saab. Vastuse sadamate arendamise küsimustele peab esmajoones andma riik, kes on sealsete sadamate peamine omanik, kooskõlastades oma otsused linnaga. Oleks parim, kui need alad ja sadamad kuuluksid linnale, kes saaks neid sel juhul enda tuleviku jaoks optimaalselt planeerida.

9.2. Soovitused

1. Selleks, et saada võimalus parandada Tallinna sadamate perspektiivse arendamise suhtes tehtud vead oleks vaja :

- Peatada Põhja-Tallinna osas Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu kehtivus ja selle alusel alustatud sadamatelähedane detailplaneerimine.
 - Linnal ja riigil kiires korras teostada ühisuuring Tallinna sadamate perspektiivse vajaduse ja paigutuse kohta (vt. Lisa 2) ning koostada rannaalade kompleksne arengukava, mis vastaks Euroopa Liidu ja Eesti Vabariigi tulevasele merenduspoliitikale. Juhul, kui riik uuringu teostamist endiselt ei toeta, siis linnal viia vastav uuring läbi iseseisvalt.
 - Võtta Põhja-Tallinna linnaosa arengukava täpsustamisel ja üldplaneeringu koostamisel arvesse eelmises punktis nimetatud uuringu tulemused.
2. Parima lahenduse saamiseks Põhja-Tallinna üldplaneeringule, sealhulgas nii rannikut kui rannaäärset merd hõlmavale planeeringule sadamate piirkonnas, valmistada ette ja viia läbi rahvusvaheline konkurss.
3. Põhja-Tallinna linnaosa valitsusel (koos linnaplaneerimise ametiga) seada sisse arvestus algatatud ja vastuvõetud detailplaneeringute kohta ning jälgida detailplaneeringute ja nende teostamise sisulist vastavust kehtivale üldplaneeringule.

Linna huvi suurendamiseks ettevõtluse ja sadamate arengu vastu Tallinna Linnavolikogul ja Linnavalitsusel:

1. Taotleda kohaliku omavalitsuse territooriumil asuvate ettevõtete tulumaksust osa eraldamist kohaliku omavalitsuse (Tallinna) tulubaasi.
2. Jätkata Tallinna sadamate üleandmise taotlemist riigi omandusest linna omandusse.

LISA 2

TALLINNA RANNAALADE KASUTAMISE VÕIMALUSTE VÕRDLUSUURINGU KAVA

1. Võrdlusuuringu eesmärk: Välja selgitada Tallinna rannaalade perspektiivse kasutamise võimalikud variandid, teostada nende realiseerimisega seotud kulude ja tulude analüüs (cost-benefit analysis) ja välja selgitada parimad variandid.

2. Võrdlusuuringu sisu:

Sissejuhatus

- Uuringu eesmärk ja vajadus.
- Uuringu teoreetilised ja meetodilised alused (cost-benefit analysis).
- Analoogsete uuringute näiteid.

Rannaala mõiste ja väärtus

- Rannaala mõiste. Rannaala – rannik, rannalähedane maa ja rannalähedane meri (selle põhi).
- Rannaala maa, sealhulgas rannalähedase merepõhja väärtus ja hind.

2.3. Tallinna rannaalad ja nende kasutamise võimalused

Tallinna rannaalad, nende praegune kasutus ja perspektiivse kasutamise võimalused.

Tallinna ranniku ja rannaalade kirjeldus ja klassifikatsioon praeguse tegeliku kasutamise järgi ja perspektiivseks kasutamiseks sobivuse järgi (võimalikud variandid).

Märkus: Võimalik rannaalade kasutusalaade klassifikatsioon - sadam, merega seotud tööstus, puhkeala, promenaad, looduskaitseala, prestiižikas kasutamine (esinduslikud elamud, ärid ja ühiskondlikud hooned), merega otseselt mitte seotud kasutus (tavalised elamud, ärid, ühiskondlikud hooned ja tööstus), tühermaa

- Tallinna rannaalade maaomand, sellega seotud probleemid ja nende lahendamise võimalused rannaalade perspektiivse kasutamise võimaldamiseks.

2.4. Tallinna perspektiivne vajadus sadamate järgi..

- Kolm Tallinna merelise arengu stsenaariumit (optimistlik, pessimistlik ja realistlik), mis hõlmavad reisijate, turistide ja kaupade liikumist läbi Tallinna sadamate ja põhjustavad Tallinna sadamate vajadust. Stsenaariumid peaksid sisaldama järgmisi prognoose aastate kaupa: reisijate ja kaupade voog, kruisilaevade külastuste arv, turismilaevade (mootor- ja purjelaevad, jahid ja kaatrid) külastuste arv laevatuüpide järgi, muuseumilaevade, õppelaevade, kalalaevade, Tallinna omanike väikelaevade, lootsilaevade, tehniliste laevade (jäälöhkujad, pukserid, kraanad, süvendajad jm) arv, laevu ja sadamaid teenindavate laevade arv (sh. laevad küttega varustamiseks, reostustõrjeks jm) ja muud. Laevade varustamise ja teenindamistöõde maht. Sadamate talvise koormamise ja kasutamise võimalused. Prognooside ulatus – vähemalt aastani 2025.
- Oodatavad tulud stsenaariumide kaupa, sealhulgas eesti ühiskonnale, riigile, Tallinna linnale, ettevõtjatele, elanikele, muud hüved

2.5. Sadamatele esitatavad nõuded

- Sadama ja veetee piisav süvis,
- kaitstus lainete ja jää eest,
- piiri- ja tollikontrolli võimalikkus,
- laevade lastimise ja lossimise (sh. reisijate ja turistide pealetulek ja mahaminek)võimalus,
- soodsad ühendusteel linnaga ja linnast väljumiseks,
- laevade varustamise võimaldamine,

- turvalisus varguste ja terrorismi vastu,
- piisav arv autode ja muude liiklusvahendite parkimiskohti,
- minimaalselt vajalikud laod laevade ja sadama ohutusvarustuse ning mõningate kaupade paigutamiseks jms.

2.6. Sadamate paigutamise võimalused ja kulud

- Sadamate paigutamise võimalused ja kulud Tallinna rannaaladele pessimistliku, realistliku ja optimistliku merelise arengu stsenaariumi puhul. Reisisadamate alternatiivse paigutuse võimalused ja kulud Tallinna lähistel.
- Olemasolevatesse sadamatesse ja sobivatesse sadamakohtadesse muuks otstarbeks kasutamisest (muude objektide paigutamisest) saadavad täiendavad tulud võrreldes sinna kavandatavate objektide paigutamisega merest kaugemale.
- Sadamate rajamise ja kasutamise summaarsed kulud (stsenaariumide kaupa) juhul, kui perspektiivsete sadamate paigutamiseks kasutatakse kõik olemasolevad sadamad ja sobivad sadamakohad Tallinna rannikul;
- Sadamate rajamise ja kasutamise summaarsed kulud (stsenaariumide kaupa) juhul, kui osa olemasolevaid sadamaid ja sobivaid sadamakohti Tallinna rannikul kasutatakse ära muuks otstarbeks – elamute, äride ja ühiskondlike hoonete paigutamiseks ja promenaadideks, sealhulgas Tallinnale vajalike sadamate rajamise ja kasutamise kulud nende sadamate rajamise vajaduse korral Tallinna lähistele miinus täiendavad tulud ja hüved, mida saadakse elamute, äride, ühiskondlike hoonete ja promenaadide paigutamisest sadamateks sobivatele aladele.

2.7. Kulude ja tulude võrdlus (cost-benefit analysis) arengustsenaariumide ja -variantide kaupa

- Kulude ja tulude kokkuvõtted ja võrdlus arengustsenaariumide ja – variantide kaupa.
- Kulude ja tulude võrdluse alusel majanduslikust ja sotsiaalsest ning elukeskkonna ja looduskeskkonna kvaliteedi säilitamise seisukohast parimate arengustsenaariumide ja –variantide väljaselgitamine lähtudes Eesti riigi, Tallinna linna, ettevõtjate ja linnaelanike huvidest
- Parimate arengustsenaariumide ja –variantide väljaselgitamine võttes arvesse kaasnevaid tegusreid.

2.8. Kokkuvõte, järeldused ja soovitused

Heino Levald