

Keskerakond Viimsi osakonna arvamused Haabneeme üldplaneeringu eskiislahenduse kohta.

23.02.2021

Haabneeme detailplaneeringu eesmärk on rajada asum, mille rajamine koos planeerimisprotsessiga kestab 10-15 aastat ja mille pärastne eluiga on ca 50 aastat, seega võiks kasutada Eesti rahvasõna seitse korda mõõda üks kord lõika ja pole vaja karta saabuvate ettepanekute järel korduvaid arutelusid ja vajadusel muudatuste tegemist planeeringu dokumenti.

Eesmärk peab olema mitte vähem, kui põhjaranniku parim paik elamiseks ja tööks.

Maailm on pidevas muutumises ning lähiaastatel muutuvad meie tarbimisharjumused. Kasvab e-kaubanduse maht ning sellega seoses rajatakse majade juurde pakiautomaadid. Toidutootmine kolib lähemale lõpptarbijale ning potentsiaalselt võtavad kogukonnaaia vms ühishallatava vormi, mis vajab ruumi toimimiseks. Rendiautode osakaal isiklikus transpordis kasvab ning selleks on vaja laadimis ja parkimisvõimalusi. Peaks kohe sisse planeerima parkimisvõimaluste viimise maa alla ning maapeale osa jätmise jalgsi liikujatele (sellisel moel astudes üle ühest arenguetapist maapealsete parklate osas, mida on hiljem kulukas ja keeruline muuta, kuid mis oma olemusega elukvaliteeti ei paranda). Kasvab surve CO2 neutraalseks energiatootmiseks ning selleks on mõistlik kasutada ühiskondlike hoonete katuseid ja fassaade.

Muutuvad majade energiatõhususe nõuded ja sellega peaks kohe arvestama:

<https://www.ehitusuudised.ee/uudised/2018/02/12/aastast-2020-saab-ehitada-vaid-a-energiaklassiga-hooneid>

Avalik ruum muutub inimesele oluliseks ja omaseks, kui temas on tähenduslikke objekte. Ruum peab olema huvitav, tekitama mõtteid, emotsioone, peab võimaldama siduda ennast paigaga (ajalugu, administratiivne jaotus, kuuluvus kellegi hulka). Ruumis peaks olema nii eristavaid kui ühendavaid sümboleid. Ja võimalus tunda ennast hästi – kõndida ja istuda, parkida auto mitte liiga kaugele (maa-alune parkimine), rahuldada esmavajadusi (WC, kohvikute valik, atraktiivsed mobiilsed kioskid). Planeeringu protsessi käigus oleks mõistlik kohe ka eraomanikega alustada läbirääkimisi sotsiaaltaristu rajamise tasu kokkuleppimiseks. Omavalitsusel tekivad erinevad kohustused seoses lasteaia- ja koolikohtade, teedevõrgu, ühistranspordi, spordirajatiste jne osas. Kokkulepped võivad olla win-win tüüpi – omavalitsus saab maksutulu aga investeerib selle tagasi nimetatud piirkonda suurendades selle läbi ka eraomanike kinnisvara väärtus.

https://www.blogto.com/city/2016/07/10_weird_statues_and_sculptures_in_toronto/

Minnes uue ja vana planeeringu võrdlusesse olid vanad planeeringus mitmed kohad lahendatud laiema ühiskonna huvi printsiibil paremini:

Ei pea õigeks niinimetatud “killu platsi” peale ühepereelamute kavandamist. See on ainuõige avaliku hoone asukoht. Säilitada avaliku hoone nõue sarnaselt vanale planeeringu versioonile.



uus:

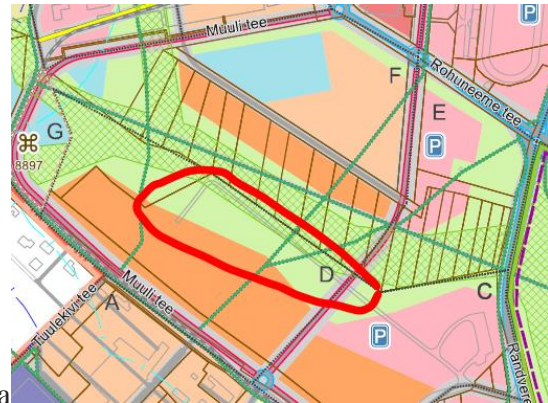


vana:

Antud kohas peaks mõlemalt poolt haljasvööndid telge maa omanikud samas mahus maad haljasvööndi tarvis eraldama. Kunagises eskiisis oli võrdne maaomanike kohtlemine. Uues variandis on piirkonnale C antud täies mahus hoonestatav ala. Miks? Peaks olema võrdne kohtlemine.



Uus:



Vana:

Hästi jõuliselt on uues planeeringus muutunud haljastuse osakaalud. Miks?
25% pealt 10 ja 50 % peale.

Keskuse FAR 2,0 on väga suur tihedus! Rotermanni kvartali FAR on 2,3! Siin tundub, et on üle pingutatud!

Viimsile oleks 1-1,2 juba päris suur tihedus. Vanas tabelis oli keskus 0,8! Teeme ettepaneku vähendada.

Allpool võrdluseks uus ja vana tabel.

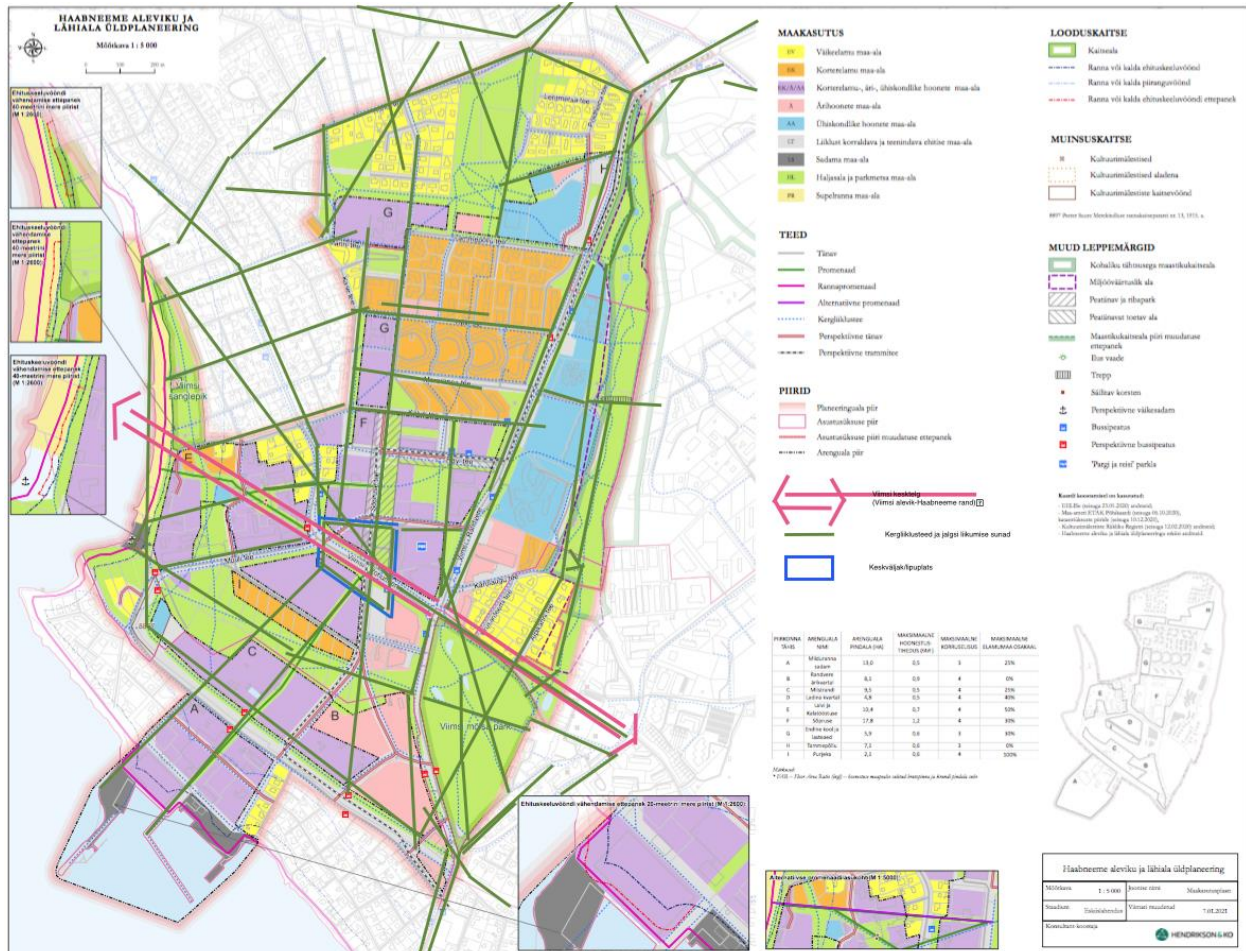
PIIRKONNA TÄHIS	ARENGUALA NIMI	ARENGUALA KOGUPINDALA (HA)	ELAMUTE EHTAMIST LUBAVA JUHTOTSTARBE	MAKSIMAALNE HOONESTUS-TIHEDUS (FAR)	MAKSIMAALNE HOONE KÕRGUS (M)	MINIMAALNE HALJASTUSE OSAKAAL KRUNDI PINDALAST
A	Miiduranna sadam	13,0	7,3	0,5	12-15	40%
B	Randvere tee ärikvartal	8,1	0	0,9	15	0%
C	Milstrandi	9,5	7,7	0,5	15	40%
D	Ladina kvartal	4,8	4,4	0,5	15	50%
E	Laivi ja Kalatööstuse	10,4	7,9	0,7	15	50%
F	Keskus	17,8	10,0	2,0	40	10%
G	Viimsi vana kool ja lasteaed	5,9	5,8	0,6	12	30%
H	Tammepõllu	7,0	0	0,6	12	0%
I	Purjeka	2,1	2,0	0,6	12	100%

Märkused:

PIIRKONNA TÄHIS	EHTAMISEKS KASUTATAVA MAA PINDALA (HA)	MAKSIMAALNE HOONESTUS-TIHEDUS (FAR)	MAKSIMAALNE KORRUSELUS	MINIMAALNE HALJASTUSE OSAKAAL KRUNDI PINDALAST
A	9,8	1,36	määramata	25%
B	4,3	0,50	3	25%
C	5,6	0,50	3	25%
D	5,5	0,50	3	50%
E	1,8	0,50	3	25%
F	6,8	0,50	3	25%
G	2,8	määramata	määramata	25%
H	3,8	0,80	3	25%
I	4,8	0,50	3	25%
J	4,3	0,70	3-4	25%
K	9,1	0,70	3-4	25%
L	5	0,25	2	65%
M	8,2	0,70	3	50%
N	11,5	0,80	3	50%
O	5,3	määramata	3	40%
P		määramata	3	50%
R	2,3	0,25	2	65%
S	5,3	0,25	2	65%
T	0,2	-	-	100%
U	5,7	0,25	2	65%
V	15,6	0,50	3	25%

Minnes üldisemale detailplaneeringu tasemele, siis Viimsis on puudu keskväljak ning sealt lähtuvad teljed. Igal asumil on võimalus kas keskust omada või siis mitte. Keskuse olemasolu loob asumile identiteedi ja elanikele kohtumiskoha. Keskuse puudumine tekitab magalarajooni kus liigutakse autoga marsruudil töö - pood - kodu ning rohkemaks fookust ning huvi ei jagu ja huvi pidurdub oma kodu ukse või aiavärvavaga ning paari meetriga selle taga. Keskuse olemasolu paneb inimesed rohkem koos käima ja annab põhjuse väljas liikumiseks (lisaks sportlike ambitsioonidega liikumisele). Keskuse olemasolu annab võimaluse ka pikkade (vaadetega) telgede planeerimiseks. Keskväljak saab tekkida oluliste objektide ühendusteade lõikumiskohta. See peaks olema rikastatud tähenduslike objektidega (skulptuurid, purskkaevud - märgid, millel on juba tähendus ja saab tähendusi juurde luua). Viimsi peatelg võiks kulgeda suunal Laidoneri mõisa park, Haabneeme laht. Tegemist oleks teljega, kus on pikk ja merele avanev vaade. Võimalus jalutada päikeseloojangusse ning nautida siinset mereäärset eripära. Teine oluline ning inimkeskne oleks luua ühtne rohekoridoris liikumise võimalus ühendades Haabneeme rannapromenaadi läbi rohekoridori Laidoneri mõis pargiga. Kus omakorda pikema

jalutuskäigu soovi korral saab retke pikendada Lubja klindiastangu all oleva Karulaugu raja ning kavandatava pangapealse promenaadi ja vaadetega mitmekesiseks ning vaatamänguliseks jalgsiliikumiseks. Läbi Hundi tee saab soovi korral tagasi ka promenaadi leppelisse alguspunkti “Kuuli muna” juurde Haabneeme rannas. Teine mõtteline telg pikenduks mööda Sõpruse tee telge Hundi tee suunas, ühendades sel moel Tammepõllu hariduskampuse keskväljakuga. Sama telge tuleks pikendada ka Miiduranna sadama suunas.



Miiduranna sadama ja Milstrandiga piirnevat ala tuleks ette näha mitte järjekordse elamumaana, mis toob valda juurde elanikke, vastuolusid ning pingeid ja transpordi, koolikohtade, lasteaia jms survet, vaid äri- ja arenduslinnakuna. Omamoodi kohaliku Skeleton Walleyna. Loomulik, et vaid ühe või kahe ettevõtte siia meelitamisest see käima ei lähe aga asukoht on soodne seoses Tallinna Ülikooli lähedusele ning rahvusvahelise transpordi (lennujaam, sadam jne) suhtelisele lähedusele. Lisaks on Ülemiste linnaku potentsiaal ammendumas lähiaastatel ning Tallinna teistel lähiumbruse valdadel puudub vastavas suunas arengupotentsiaal. Tööstus ja büroolinnak looks ka eelduse kavandatava trammiliini põhendamiseks. Sellisel puhul sõidaks ka Viimsi suunas hommikul ca 5000 inimest ning teist sama palju tagasi ning liini tasuvus ja kasutusloogika oleks paremas tasakaalus.

Viimsi ja Haabneeme planeerimine on seni veidi hektiline ning pooldame selgete piirkondade ja alade väljajoonistumist loodava keskväljaku ja liikumise telgede ümber.



Detailplani osas peab algatama ümbervaatamise protsessi ning kaasata sinna huvitatud osapooled. Eesmärk inimesekeskse elu ja töökeskkonna loomine, mis väärib põhjaranniku parima elu- ja töökeskkonna tiitlit.

Osakonna liikmete nimel,

Annika Vaikla

Esimees

Keskerakond Viimsi osakond