



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
INSENERITEADUSKOND
Instituudi nimetus

**KINNISVARAARENDUS LASNAMÄEL AASTATEL
2009-2019
REAL ESTATE DEVELOPMENT IN LASNAMAE IN 2009-
2019
LÕPUTÖÖ**

Üliõpilane:Genrieta Radkevits.....
/nimi/

Üliõpilaskood 154245BDRR.....

Juhendaja: ...Roode Liias, Professor.....
/nimi, amet/

EESSÕNA

Soovin väljendada sügavat tänu lõputöö juhile Roode Liasele, kes oli abiks lõputöö teema valimisel. Kui autoril oli lõputöö kirjutamisel probleeme, juhendas lõputöö juhendaja alati, kuidas kõige parem kirjutada. Tahtsin öelda ka tänu Statistikaametile, kiire töö ja andmete esitamise eest. Samuti tänu Ehituse registrile, et kõik andmed on elektroonilises vormis ja on kättesaadavad igale Eesti elanikule.

See lõputöö on kirjutatud Tallinnas ja autor kirjutas selle lõputöö umbes 1 aastat.

Autor üritas selle lõputöö kirjutada lihtsas keeles, et see oleks kättesaadav ja arusaadav igale Eestis elavale inimesele.

SISUKORD

EESSÕNA.....	2
SISUKORD.....	3
SISSEJUHATUS.....	4
1. KOHALIKU OMAVALITSUSE ÜLESANDED KINNISVARA ARENDAMISE KONTEKSTIS.....	6
1.1 Kohaliku omavalitsuse korraldus.....	6
1.2 Mis see on kinnisvara.....	9
1.3 Planeerimise korraldus – detailplaneering.....	13
1.4 Ehitustegevuse järelevalve.....	20
2. LASNAMÄE ISELOOMUSTUS.....	23
2.1 Lasnamäe ajalugu ja iseloomustus.....	23
2.2 Kehtestatud detailplaneeringud aastatel 2009-2019.....	29
2.3 Kinnisvaraareng Lasnamäel.....	33
2.4 Väljastatud ehitus -ja kasutusload Lasnamäel.....	42
3. LASNAMÄE INFRASTRUKTUUR.....	46
3.1 Mis see on infrastruktuur.....	46
3.2 Missugune infrastruktuuri seis Lasnamäel.....	48
3.3 Missugune infrastruktuur viimane aastal oli remonteeritud.....	52
KOKKUVÕTE	55
KASUTATUD KIRJANDUS	57

SISSEJUHATUS

Käesoleva lõputöö autori (edaspidi tekstis autor) huvi uurimuses käsitletud teema vastu on seotud asjaoluga, et ta on arutlusaluses paikkonnas elanud sünnist saadik ja elab tänaseni. Seetõttu on ta jälginud, kuidas pindala järgi Tallinna üks suuremaid ja kahtlemata suurima elanike arvuga linnaosa Lasnamäe on viimase 25 aasta jooksul kujunenud ning arenenud.

Praegu on Eesti Vabariigi sotsiaalse ja majandusliku arengu prioriteetsete ülesannete hulgas elanikele jõukohase eluasemeturu kujundamine eluasemelaenude riikliku tagamise ja samaaegse elamuehituse mahu suurendamise kaudu. Eluasemeprobleemi lahendamine eluaseme taskukohasuse suurendamise ja kinnisvaraomanike osakaalu tõstmise teel on Eesti praegusaegse ühiskonna stabiliseerumise kõige olulisem sotsiaalmajanduslik eeldus. Elamuehituse eelarvelise rahastamise vähendamise kontekstis on peamisteks eluasemetingimuste parandamise allikateks kodanike säästud ja pangalaenud.

Lõputöös käsitletava teema aktuaalsus seisneb selles, et eluaseme soetamise jõukohasus mõjutab kõige otsesemalt riigi demograafiliste näitajate olukorda ja selle elanikkonna kasvu. Eesti jaoks on selle ülesande lahendamine geograafilist asukohta arvestades esmatähtis. Eelkõige on see võtmeks Tallinna ja linna lähiümbruse terava tööjõupuuduse probleemi lahendamisel, mis on seotud just sellega, et riik ei suuda pakkuda Tallinna kodanikele ja elanikele neis kohtades taskukohast eluaset. Eluaseme soetamise kallidus on väga valus probleem. Kui sellega ei tegeleta, jääb see majanduskasvule tõsiseks piduriks ja lisaks veel sotsiaalse pingele ühiskonnas. Eluaseme kättesaadavus on keerukas mitmetahuline näitaja, mis peegeldab mitte ainult eluasemeturu reformide edenemist, nende sotsiaalset suundumust, vaid on seotud ka ühiskonna sotsiaalmajanduslike protsesside üldise kulgemisega, nende eduga, võtab arvesse elanike käitumist eluasemeturul, nende ootusi ning usalduse taset riiklike ja äriasutuste vastu.

Lõputöö uurimisobjekt on Tallinna kõige suurema elanike arvuga linnaosa Lasnamäe. Töö eesmärk on uurida, kuidas kinnisvara areng Lasnamäel on mõjutanud Lasnamäe elanike arvu kasvu.

Lõputöö eesmärgi täitmiseks püstitas töö autor järgmised ülesanded:

- uurida, mis on kinnisvara;
- mis rolli mängib Lasnamäe linnaosavalitsus sealse kinnisvara arengus;
- iseloomustada Lasnamäe linnaosa;
- käsitleda Lasnamäe linnaosa kinnisvara arengut;
- analüüsida Lasnamäe linnaosa infrastruktuuri ehk taristut.

Lõputöö koosneb sisukorrast, sissejuhatusest, kolmest peatükist, kokkuvõttest ja viidatud allikate loetelust. Sissejuhatuses sõnastatakse eesmärgid ja ülesanded, tuuakse välja uurimisobjekt ning tutvustatakse töö struktuuri. Esimeses peatükis antakse põhimõistete definitsioonid ja uuritakse lõputöö teema teoreetilisi aspekte. Teine peatükk on pühendatud Lasnamäe linnaosa iseloomustamisele ja selle arengu korraldamisele. Kolmas peatükk toob välja tänapäevase Lasnamäe linnaosa arenguprobleemide ringi ja uurib konkreetseid kitsaskohti, millega Tallinna üks suuremaid linnaosasid kokku puutub.

Samuti käsitletakse lõputöö autori arvates selliseid olulisi külgki näiteks, mis on linnaosa arengus puudu, mida võiks uuritavasse linnaossa lisada või mida on seal liiga palju. Kokkuvõtte on pühendatud tehtud uurimistöö tulemuste resümeerimisele.

Käesolevas lõputöös soovib autor analüüsida ja uurida, kuidas on arenenud ja areneb edasi pindalalt Tallinna üks suuremaid ja suurima elanike arvuga Lasnamäe linnaosa. Autor võtab uurimuse aluseks kindla ajavahemiku, nimelt aastad 2009–2019. Sellel perioodil valitses kriisiaeg meie riigis ja kogu maailmas. Käesolevas töös soovib autor puudutada uuritava piirkonna kõige olulisemaid aspekte.

1. KOHALIKU OMAVALITSUSE ÜLESANDED KINNISVARA ARENDAMISE KONTEKSTIS

1.1 Kohaliku omavalitsuse korraldus

Töö autor käsitleb sellist lahutamatu osa nagu kohalik omavalitsus. Millist rolli mängivad nad piirkondade kinnisvara arendamisel ja kujundamisel. Milliseid ülesandeid peaksid nad piirkonna edukaks arenguks täitma? Kõigepealt pöördus töö autor seaduse poole, et näha, mida seadus ütleb ja millist mõtet seadus tahab meile edastada.

Kohaliku omavalitsuse põhimõtted on sätestatud Eesti Vabariigi põhiseaduse artiklites 154–160. Lisaks põhiseaduslikele garantiidele reguleerivad kohalike omavalitsuste tegevusi ka Euroopa kohaliku omavalitsuse organid.

Euroopa kohaliku omavalitsuse harta (edaspidi EKOH) ja kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (edaspidi KOKS). EKOH kehtestab üldised kohaliku omavalitsuse autonoomia vabaduse ja kaitse põhimõtted. Eesti Vabariik on kohustatud järgima harta kui rahvusvahelise lepingu põhimõtteid – need on sätestatud Eesti Vabariigi põhiseaduses ja kohalikku omavalitsust reguleerivates määrustes.

KOKS määrab kindlaks kohaliku omavalitsuse ülesanded, vastutuse ja korralduse ning omavalitsusüksuste suhted omavahel ja riigiorganitega. Lisaks näeb KOKS ette kohaliku omavalitsuse organite osalemise majandustegevuses, territoriaalsete üksuste moodustamise ja kohalike omavalitsusorganite koosseisu, linna- või vallavolikogude üldise struktuuri jne. Kohaliku omavalitsuse organid on volikogu ja valitsus.

KOKSi § 2 ütleb, et kohalik omavalitsus on põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse – valla või linna – demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu, lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi.

Kohalik omavalitsus rajaneb riigi territooriumi haldusjaotusel ja teostub demokraatlikult moodustatud esindus- ja võimuorganite kaudu, samuti kohaliku elu küsimustes rahvaküsitluse või rahvaalgatuse teel.

Kohalik omavalitsus tähendab kohalike võimuorganite õigust ja võimet seaduse piires ning kohalike elanike huvides korraldada ja juhtida valdavat osa nende vastutusalasse kuuluvast ühiskonnaelust. (EKOHi Artikkel 3)

Kohalik omavalitsus rajaneb järgmistel põhimõtetel (KOKS § 3):

- 1) kohaliku elu küsimuste iseseisev ja lõplik otsustamine ja korraldamine;
- 2) igaühe seaduslike õiguste ja vabaduste kohustuslik tagamine vallas ja linnas;
- 3) seaduste järgimine oma ülesannete ja kohustuste täitmisel;
- 4) valla- ja linnaelanike õigus osaleda kohaliku omavalitsuse teostamisel;

- 5) vastutus oma ülesannete täitmise eest;
- 6) tegevuse avalikkus;
- 7) avalike teenuste osutamine soodsaimatel tingimustel.

Omavalitsusüksuse ülesandeks on korraldada antud vallas või linnas sotsiaalseid ja -teenuseid, vanurite hoolekannet, noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla teede ja linnatänavate korrashoidu, juhul kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita. (§ 6 (1) KOKS)

Lasnamäe linnaosa põhimäärusesse on kirja pandud ning sätestatud teatud toimingud ja ülesanded. Linnaosa põhimääruse §3 lõikes 1 säilitatakse praktiliselt samad mõisted nagu Tallinna põhimääruses. Ja mis kõige tähtsam – linnaosa arengu kindlustamiseks ja infrastruktuuri normaalse funktsioneerimise tagamiseks lähtudes linna kui terviku ühtsetest huvidest ja ülesannetest ning arvestades linnaosa eripära lahendab linnaosa oma haldusterritooriumil talle riigi ja Tallinna õigusaktidega pandud ülesandeid järgmistes valdkondades:

- 1) sotsiaalkindlustus;
 - 2) noorsootöö;
 - 3) spetsiaalne noorsootöö;
 - 4) eluase ja kommunaalteenused;
 - 5) heakord;
 - 6) maastiku kujundus;
 - 7) jäätmekäitlus;
 - 8) territooriumi planeerimine;
- (Alates 01.10.2009, jõustunud 29.10.2009)
- 9) kultuuriharidus;
 - 10) sport;
 - 11) vaba aeg;
 - 12) ettevõtetus, majandustegevuse registri pidamine;
 - 13) reklaam;
 - 14) rahvastikuregistri pidamine.

Vallal või linnal (juurdekuuluvatel linnaosadel) peab olema arengukava ja eelarvestrateegia, mis on aluseks erinevate eluvaldkondade arengu integreerimisele ja koordineerimisele. (§ 37 (1) KOKS).

Arengukava on omavalitsusüksuse pika- ja lühiajalise arengu eesmäärke määratlev ja nende elluviimise võimalusi kavandav dokument, mis tasakaalustatult arvestab

majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi ning on aluseks erinevate eluvaldkondade arengule. Arengukava sisaldab praeguse olukorra analüüsi ning kajastab strateegilisi eesmärke ja tegevusi nende saavutamiseks. Arengukava projekti koostab valla- või linnavalitsus ja see esitatakse kinnitamiseks valla- või linnavolikogule.

Lasnamäe linnaosa arengukava on dokument, mis sisaldab linnaosa majandusliku ja sotsiaalse olukorra ning keskkonnaseisundi analüüsi, tegevuste pikaajalist planeerimist, samuti edasise arengu suundi ja eelistusi.

Esimene Lasnamäe piirkonna arengukava koostati aastateks 2009-2013, mis võeti vastu 17.09.2009.

Lasnamäe arengukava 2009-2013 dokument põhines Tallinna 2030 ja Tallinna 2014-2020 arengukava väljatöötamisel.

Järgmine Lasnamäe arengukava koostati aastateks 2015-2020. Iga arengukava sisaldab peamisi eesmärke ja ülesandeid ning mis kõige tähtsam – Lasnamäe elamurajooni ja tööstusala arendamist.

Kõige olulisem eeltoodust on see, et Lasnamäe kohalik omavalitsus peaks reguleerima elu järgmistes valdkondades: sotsiaalabi ja -teenuseid, vanurite hoolekannet, noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist. Samuti infrastruktuuri parandamiseks ja hooldamiseks, et see sujuvalt toimiks.

Kõige tähtsam on see, et see on endiselt kinnisvara lahutamatu osa, millel on oluline roll kinnisvara ja normaalse elu ning kujunemise arendamisel Lasnamäe piirkonnas. Täpsemalt kinnisvara mõiste ja selle kohta, mida kinnisvaraga seostada, lõputöö autor kirjutab ja jutustab lähemalt järgmises alapeatüki.

1.2 Mis see on kinnisvara

Igal ajal on kinnisvara ühiskondlikes suhetes erilisel kohal. Just kinnisvara on turusuhete alus. Autor soovib kõigepealt lühidalt kirjeldada, mis on kinnisvara ja kust see termin pärineb. Mõiste „kinnisvara“ sõnastati esmakordselt Rooma õiguses seoses maatükkide ja muude loodusobjektide tsiviilkasutusse andmisest ning nüüdseks on see muutunud üldtunnustatuks kõigis maailma riikides. Liikuv ehk vallasvara ja liikumatu ehk kinnisvara oli hilisemas Rooma õiguses ja praegusaegsetes tsiviilõiguslikes süsteemides omandisse kuuluvate asjade põhijaotus. Üldiselt sõltub erinevus füüsilise liikuvuse tavapära arusaamadest: kinnisvara on sellised asjad nagu maa või hooned, mis on ruumis paigal; vallasasjad aga sellised nagu veised või isiklikud asjad, mida saab kas ise liigutada või ruumis liigutada. Asjad omakorda klassifitseeriti ja need jagunesid: kehalised, mida saab kombata, ja kehata, mida ei saa kombata (näiteks õigused ja õiguslikud olukorrad, mis võivad olla juriidilise vaidluse objektiks); jagatavad ja jagamatud, tarbitavad ja mittetarbitavad, lihtsad ja keerulised, liikuvad ja liikumatud. Vallasvara ehk liikuv vara (*res mobiles*) tähendas asju, mis võisid muuta oma asukohta, ilma et nende väärtus ja kahju oluliselt väheneks. Rooma eraõiguses jagati vallasasjad kahte kategooriasse:

- 1) asjad, mis ei liikunud iseenesest, kuid mida sai teiste inimeste abiga liikuma panna;
- 2) asjad, mis ennast ise liigutasid (kariloomad, kalad).

Rooma õiguses ei olnud asjade jagamisel vallas- ja kinnisasjadeks küll erilist mõtet, kuna neid reguleerisid samad õigusnormid.

Kinnisvaraks loeti maad, maapõu ja kõike, mis omaniku krundil loodi (hooned, haljastus). Kõiki neid esemeid peeti maaga tihedalt seotuks ja need olid selle lahutamatu osa. Isegi õhuruum loeti maapinna osaks. Mis puutub omandiõigusse, siis maatükkide omandiõiguse saamiseks kulus kaks korda rohkem aega kui vallasasjade omandiõiguse saamiseks. Üldiselt käsitles Rooma õigus omandiõiguse ühtset mõistet, mis hõlmas endas kogu käsutusvabadust. Vallas- ja kinnisvara eristamine on Rooma õiguses kõige minimaalsema tähtsusega. Nii omandiõiguse sisu kui ka varakasutuse vormid määratakse selles mõlema asjade kategooria jaoks täpselt ühtemoodi: uhke mõis võib käia käest kätte sama formaalselt kui kõige tähtsusetum nipsasi.

Õigussuhete areng keskaegses Euroopas lähtus selliste suhete arengu algul Rooma eraõiguse täielikust ülevõtmisest. Kuid siis muudeti mõnda reeglit. 17. sajandi lõpu Euroopas tekib selline mõiste nagu hüpoteekraamat. Maalaenude levik aitas kaasa sellise termini tekkimisele ja selle korralduse arengule. Hüpoteegiraamatu aluseks oli nii hüpoteegiõiguste kui ka kinnisvara omandiõiguste fikseerimine. 19. sajandil nimetati hüpoteekraamatud ümber maaraamatuteks. Ümbernimetamise sisuks oli anda kinnisvarale täpne (juriidiline) asukoht.

Rooma eraõigus kajastus ka Prantsusmaa seadusandluses, eelkõige Prantsusmaa 1804. aasta tsiviilseadustikus, mis läks ajalukku kui Napoleoni koodeks. Lääne-Saksamaal (1949-1990) oli vallas- ja kinnisasjade eristamise peamine kriteerium nende tugev seos maaga. See põhimõte pole oma jõudu siiani kaotanud. Reichstagi poolt 1896. aastal vastu võetud ja 1. jaanuaril 1900 jõustunud Saksamaa tsiviilkoodeks oli eelmise sajandi lõpul olulisim kodifikatsioon. Kõik asjad on selle tsiviilkoodeksi järgi vallasvara ja maatükid. Kõike, mis polnud maa peal ja millel ei olnud sellega tugevat sidet, peeti liikuvaks. Nagu tsiviilkoodeksist järeldub, oli omandiõiguses võrreldes vallasvara õigusega olulisi piiranguid. Huvitaval viisil kujunes välja ka anglosaksi õigussüsteem, mis põhines 11. ja 12. sajandi Inglismaa seadustel. See on väga omapärane, paljuski tänu oma geograafilisele asukohale.

Inglise õiguses eristati vallas- ja kinnisvara, kuid traditsiooniliselt jagati asjad reaalseks (*real property*) ja isiklikuks (*personal property*). See ajalooliselt välja kujunenud jaotus oli seotud mitmesuguste nõuete vormidega: reaalsed nõuded kaitsesid esivanemate kinnisvara ja ainult selliseid maaõigusi, mis olid vabapidamisel, kuningalt või muult isandalt saadud feodaalvaldused. Nendega olid seotud ka õigused feodaalitiitlile. Kõiki muid asju kaitsesid isiklikud nõuded, millega oli võimalik kahju hüvitamist nõuda.

Inglise seadusandlus ei pakkunud omandiõigust ja seda ei anta tänaseni. Ja kõik sellepärast, et kogu maa kuulub kuningale ja kõigil teistel on maa valdaja staatus. 20. sajandil oli palju õigussüsteeme, mis on mingil moel põimunud: Mandri-Euroopa õigus, anglosaksi õigus, islami õigus. Kõigis süsteemides peetakse omandiõigust asja faktiliseks omamiseks.

Kinnisvara on omand, mis koosneb maast ja sellel asetsevatest ehitistest, lisaks maa loodusvaradest, harimata taimestikust ja loomastikust, põllukultuuridest ja kariloomadest, veest ja maavaradest.

1) Termin „kinnisvara“ tähendab liikumatut või füüsilist vara.

2) Kinnisvara võib jagada kahte kategooriasse: ärikinnisvara ja elamukinnisvara.

Ärikinnisvara hõlmab kinnisvara müüki ja rentimist ärilistel eesmärkidel.

Elamukinnisvara tähendab maa ja majade müüki ja rentimist üksikisikutele ja peredele nende igapäevaeluks.

3) Inimesi, kes tegelevad ärikinnisvaraga, nimetatakse kinnisvaramaakleriteks.

4) Kuigi meedia viitab elamumajanduse osas sageli „kinnisvaraturule“, võib kinnisvara jagada kolme otstarbe järgi kasutamiseks elamumajanduse, äri ja tööstuslikel eesmärkidel.

Kompleksid on kinnisvara erikategooria – omavahel seotud kinnis- ja vallasasjade kogu, mida kasutatakse üldiseks otstarbeks ühe tervikuna.

Kinnisvara võib olla peaaegu iga asjaõiguse objekt, sealhulgas õigus päritud elamisele, alalisele tähtajatule kasutusele, servituutidele ja muule koormamisele, samuti ostu ja müügi, laenu (hüpoteek), üürimise, liisingu ja muu äritehingu subjekt, mis on seotud asjaõiguse seadmise, muutmise ja lõpetamisega. Seejuures kehtestatakse seadusega kinnisvara õiguste (eriti kasutamise ja käsutamise) kasutamise spetsiifika, et säilitada keskkonda, hoonestuse keskkonda, teiste isikute seaduslikke õigusi ja huve.

Teatud tüüpi kinnisvaraobjektide (maatükid, eluruumid jms) kasutamist võib õiguslikult piirata ainult nende sihtotstarbeks.

Teatud tüüpi kinnisvaraobjektid on piiratud mahu, asendamatusena jms tõttu kasutuselt kõrvaldatud (maapõu, metsad jne).

Paljude riikide seadusandlus kehtestab tehingute (näiteks müük, üür, hüpoteek) tegemisel õiguse maatükile sõltuvaks sellega seotud kinnisvara õigustest.

Kinnisvaraobjektidel võib olla ajaloolise, kultuurilise või geograafilise ja bioloogilise väärtuse tõttu eriline õiguslik staatus. Kõige silmapaistvamad kultuuri- ja looduspärandi mälestised on kantud UNESCO maailmapärandi nimekirja.

Juriidiliselt vastandub kinnisvara vallasvarale selle kõrge sotsiaalse ja majandusliku väärtuse tõttu ning selle suhtes kohaldatakse rohkem õiguslikku regulatsiooni ja formaalsuste järgimist, näiteks õiguse registreerimine kinnisvarale (omaniku tiitli registreerimine) ja sellega seotud tehingud (aktide registreerimine). Enamik riike peab kinni omaniku tiitli registreerimise süsteemist, kui registreerimise objektiks on õigus ise, samuti nende õiguste piirangud (koormatised). Sellise süsteemi põhiprintsiip on see, et ilma registreerimiseta pole õigust. Anglosaksi õigussüsteemi riigid võtavad sagedamini kasutusele aktide registreerimise süsteemi, mis baseerub põhimõttel, et ilma registreerimiseta tehingut ei toimu. Riiklik registreerimine avaliku võimu korraldusena on vahend kinnisvaraobjektide legaliseerimiseks ja nendega tehingute tegemise aluseks, kuid täidab ka arvestus- ja kontrollifunktsioone. Omavolilise ehitamise korral (kinnisvaraobjekti ehitamine vastuolus kehtestatud normidega) on selle õiguse tunnustamine võimalik ainult kohtu- või haldusmenetluses.

Esimene kinnisvaraseadus võeti Eesti Vabariigis vastu 09.06.1993, kui Eesti oli vaba riik. Mida ütleb see tollal vastu võetud kinnisvaraseadus?

Asjaõigusseaduse §1 toob esile selle ülesanded – asjaõigusseadus sätestab asjaõigused, nende sisu, tekkimise ja lõppemise ning on aluseks teistele asjaõigust reguleerivatele seadustele.

Asjaõigusseaduse §5 lõige 1 sätestab, et asjaõigused on omand (omandiõigus) ja piiratud asjaõigused: servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus.

Asjaõigusseadus asjaõiguse omanikust (§6):

(1) Omanik võib olla füüsiline isik või eraõiguslik juriidiline isik (eraõiguslikud isikud), samuti riik või kohalik omavalitsusüksus ning seaduses sätestatud avalik-õiguslik juriidiline isik (avalik-õiguslikud isikud).

(2) Kõigil omanikel on võrdsed õigused, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Seaduses võib üldistes huvides teha vara omandamisel kitsendusi juriidilistele isikutele, välisriikidele, nende kodanikele, rahvusvahelistele organisatsioonidele ning kodakondsuseta isikutele.

1.3 Planeerimise korraldus – detailplaneering

Eesti Vabariigis jõustus 1995. aastal planeerimis- ja ehitusseadus, mida hiljem muudeti ja täiendati. See seadus võeti vastu 14. juunil 1995 ja jõustus 22.07.1995. Seadus aegus 31. detsembril 2002. Alates 1. jaanuarist 2003 reguleerib planeerimist ja sellega seotud tegevusi Eestis 13. novembril 2002 vastu võetud planeerimisseadus (edaspidi PlanS). Kehtiv ja kasutusel seadus jõustus 23.03.2014. aastal ja kehtis kuni 30.06.2015. aastani.

Lasnamäe linnaosa planeerimist reguleerib Lasnamäe linnaosa ehitusmäärus. Käesolev lõputöö põhineb Lasnamäe linnavalitsuses välja töötatud Lasnamäe detail- ja üldplaneeringutel.

PlanS reguleerib riigi, kohalike omavalitsuste ja teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel. Seaduse eesmärk on tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. (§ 1 (1-2) PlanS)

Kooskõlas PlanS-iga on plaanide koostamine avalik, kuna info avalikustamine on kohustuslik.

See tagab sidusrühmade kaasamise, õigeaegse info saamise ja võimaluse plaani koostamisel oma huvisid kaitsta. Planeerimistegevuse korraldamine linnaosa, valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus tagab, et maakasutuseks ja ehitamiseks vajalikud plaanid on paigas, planeering koostatakse avalikes huvides ning huvirühmade väärtused ja huvid on tasakaalus, mis on planeeringu väljatöötamise eeltingimus ning et plaanidest peetakse kinni.

Eestis on nelja tüüpi plaane: üleriigiline planeering, maakonnaplaneering, üldplaneering ja detailplaneering. Riigi ülesanne on koostada üleriigiline ja maakonnaplaneering. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on koostada ja korraldada üld- ja detailplaneering. Üksikasjalikumad plaanid, st üld- ja detailplaneeringud, põhinevad üldisematel plaanidel, see tähendab üleriigilisel ja maakonnaplaneeringul.

PlanSi järgi peab igal omavalitsusel olema üldplaneering. Seaduse järgi võib need koostada ka osade kaupa ehk teisisõnu – linnaosavalitsuse poolt eraldi dokumentidena vastu võtta. Kuna nõukogude ajal hakati Lasnamäed ehitama 70ndate lõpus ja 80ndate alguses, siis sel ajal eksisteeris magalarajoonide ehitamise ja asustuse kavandamise üldplaan. Järgnevatel aastatel, see tähendab Eesti Vabariigis, võeti vastu

veel kaks üldplaneeringu dokumenti. Kaks dokumenti seetõttu, et Lasnamäe on jagatud magala- ja tööstusalaks.

Esimese detailse Lasnamäe elurajooni üldplaneeringu võttis Tallinna linnavolikogu vastu 20. juunil 2005, joonisel nr. 1 on näha elamualade piir. Lasnamäe ümberplaneerimise esimeste ülesannete kohta võeti vastu otsus nr 198 ja otsus jõustus 21. detsembril 2005. Dokumendi number 2518-k.

See tähendab, et kuni 2005. aastani ei olnud Lasnamäel detailplaneeringut olemas, see puudus. Kuid ka see detailplaneeringu otsus põhines teisel, 2001. aasta detailplaneeringu otsusel, kuid see oli pealiskaudne ega sobinud suure ja asustatud Lasnamäe-taolise piirkonna jaoks.

Lasnamäe tööstustsooni esimene üldplaneering kinnitati 24. mail 2006, dokumendi number 1080-k, joonisel nr. 2 on näha tööstusala piir.

Tallinna linnavolikogus võeti 26. jaanuaril 2006 vastu algdokument, otsus number 7. Selles dokumendis kinnitati üldplaneeringu ökoloogia / keskkonna strateegiline hinnang.

Üldplaneeringu esimesteks ülesanneteks olid tööstusterritooriumide arengusuundade kindlaksmääramine, maa ratsionaalne / funktsionaalne kasutamine, samuti nende territooriumide ja maade suunamine ning kasutamine uute äriprojektide jaoks.

Üldplaanide jaoks saab koostada ka temaatilisi plaane – plaanid, mis määratlevad üldplaani. Lasnamäe piirkonnas temaatilist plaani ei ole. Kuid sellised teemaplaneeringud töötatakse välja, kui pealinna piirkondades või valdades on selliseid objekte nagu ökoloogiliselt väärtuslikud territooriumid või rohealad. Sellised objektid vajavad nõuetekohast hooldust ja järelevalvet.

PlanS § 8 kohaselt on üldplaneering väga oluline dokument ja mängib väga tähtsat rolli mis tahes piirkonna, linna või valla arengus. Üldplaneering võetakse vastu linnavolikogu otsusega ja selle koostamisel lähtutakse antud kohaliku omavalitsuse või valla arengukava dokumentidest. Lähteülesanded peab kooskõlastama linnavalitsus ning määrama üldplaneeringu graafilise osa koosseisu, graafilise materjali mõõtkava ja linnaosavalitsuse lähteseisukohad planeeringu koostamiseks. Kui üldplaneering on valmis, otsustab kohalik omavalitsus üldplaneeringu projekti linnavolikogule esitada.

Reeglina alustab iga kohalik omavalitsus uue üldplaneeringu koostamist, kui olemasolev kava aegub ja ennetab praeguse üldplaneeringu arengukavasid. Siis on kohalikul omavalitsusel õigus kehtiv üldplaneering üle vaadata. Lasnamäel on

Üldplaneering juba kaks korda läbi vaadatud, viimased muudatused tehti 21.10.2010. aastal otsusega number 238.

Kohalik omavalitsus teeb tavaliselt ettepaneku üld- või teemaplaneeringu alustamiseks. Kui üldplaneeringu põhiosa on valmis, koostab kohalik omavalitsus lähteülesanded, mis määratlevad üldplaneeringu eesmärgi. Planeerimise etapis kogutakse vajalik teave, võrreldakse olemasolevat olukorda, kaalutakse erinevaid lahendusi ja võimalikke alternatiive. Pärast üldplaneeringu kinnitamist esitatakse planeerimisotsus kohalikele võimuorganitele ja planeeritava territooriumi naaberpiirkonna keskkonnakaitse osakonnale. Selle tulemusel täpsustatakse algset otsust, vajadusel tehakse parandusi, kui selles dokumendis on rikkumisi või vigu. Kõik tuvastatud puudused tuleb teatud aja jooksul parandada.

Eesmärk on pakkuda välja parim võimalik lahendus. Kui koordinaatoritega saavutatakse kompromissid, kinnitab linnavalitsus plaani ja korraldatakse avalik väljapanek. Lasnamäe linnaosavalitsuses kinnitatud dokument tehakse kodulehel kättesaadavaks laiale publikule. Kohaliku linnavolikogu vastuvõetud plaani materjalid avaldatakse ka elektroonilisel veebisaidil www.tallinn.ee. See veebileht sisaldab üldist teavet kõigi Tallinna omavalitsuste kohta.

Detailplaneeringu ülesanded (§ 9 (2) PlanS):

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- 4) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 5) radade määramine hoonete vahele;
- 6) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 7) keskkonnakaitse meetmed;
- 8) erinõuded maakasutusele ja ehitamisele kaitsealadel ja kaitseobjektidel vastavalt kaitstavate loodusobjektide seadusele (RT I 1994, 46, 773), muinsuskaitse seadusele (RT I 1994, 24, 391) ning teistele kaitse seadustele ja -määrustele, kaitsekohustuse teatised või muud kasutustingimused, samuti ettepanekute tegemine kaitse-eeskirjade, harta ja muude kasutustingimuste selgitamiseks;
- 9) vajaduse korral ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitseks;
- 10) hoonetele olulisemad arhitektuurinõuded;
- 11) servituutide vajaduse määramine;
- 12) riigikaitse otstarbega maa-alade määramine;
- 13) muude seadustest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine maa-alal.

Lähiaastate ehitustööde ja maakasutuse põhjal koostatakse detailplaneering peamiselt olemasolevate ja uute linnaosade jaoks.

Detailplaneering annab õigusliku aluse uute hoonete ehitamiseks, juurdeehituste laiendamiseks olemasolevatele hoonetele, maa jagamiseks kruntideks ja olemasolevate maatükkide piiride uuesti määratlemiseks. Detailplaneeringu eesmärk on hinnata kavandatavate muudatuste üldist mõju ja leida sotsiaalne lahendus nende muudatuste elluviimiseks.

Planeerimisseaduse § 9 lõige 3 ütleb, et krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

§ 9 lõige 4 seaduses esitab, et krundi ehitamisõigusega on määratletud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Vastavalt § 9 lõige 4¹ krundi kasutamise sihtotstarve käesoleva seaduse tähenduses on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.

Ehitusseaduse § 9 kohaselt koostatakse üldplaneeringu elluviimiseks üldjuhul detailplaneering, kuid erandjuhtudel võib teha ka ettepaneku üldplaneeringu osaliseks muutmiseks. Kui linnaosa, piirkonna või linna kohta on detailplaneering juba vastu võetud, tuleb detailplaneeringu vastuvõtmise taotluses märgitud planeeringust taotlejat teavitada kehtivast detailplaneeringu menetlusest ning detailplaneeringu praeguse koostamise osas ei tohiks muudatuste kohta uut otsust vastu võtta.

Kui kehtiva detailplaneeringu taotluses nimetatud konkreetsele planeeringule on juba koostatud detailplaneering ja uue detailplaneeringu eesmärk on oluliselt muuta olemasolevat asjalikku plaani (ehitusmahud, kruntimine, taristu), tuleb esitada põhjendatud avaldus. Sel juhul otsustab detailplaneeringu vastuvõtmise ja väljatöötamise linnavalitsus.

Detailplaneeringu algatamise taotleja esitab kohalikule omavalitsusele kirjaliku avalduse vastavalt omavalitsuse kinnitatud avalduse vormile koos planeeringu eskiisiga, selgitades selles planeeringu otstarvet ja eesmärke, näidates taotletava planeeringuala suuruse ning planeeringu mahu, samuti detailplaneeringu lähteülesande koostamise tellimuse ja planeeringu finantseerimise õiguse taotluse.

Planeeringute jagamise otsused tehakse ainult koos linnavalitsuse kinnitatud lähteülesannetega. Detailplaneeringu lähteülesandega määratakse kindlaks planeeringu eesmärgid, vastavus kehtivale üldplaneeringule, planeeringuala ulatus, põhilised arhitektuurilised ja muinsuskaitsealised nõuded, detailplaneeringu graafilise osa koosseis ja jooniste mõõtkava, samuti vajalikud kooskõlastused ja tingimused. Detailplaneering esitatakse vallavalitsusele digitaalselt ühes ja paber kandjal vähemalt viies eksemplaris, millest üks on kooskõlastustega originaal ja mis säilitatakse valla arhiivis. Enne detailplaneeringu kehtestamist peab olema otsustatud planeeringuga kavandatud teede ehitus, tehnilise taristu ja avaliku ruumi objektide rajamise kohustus ning nende omandi kuuluvus.

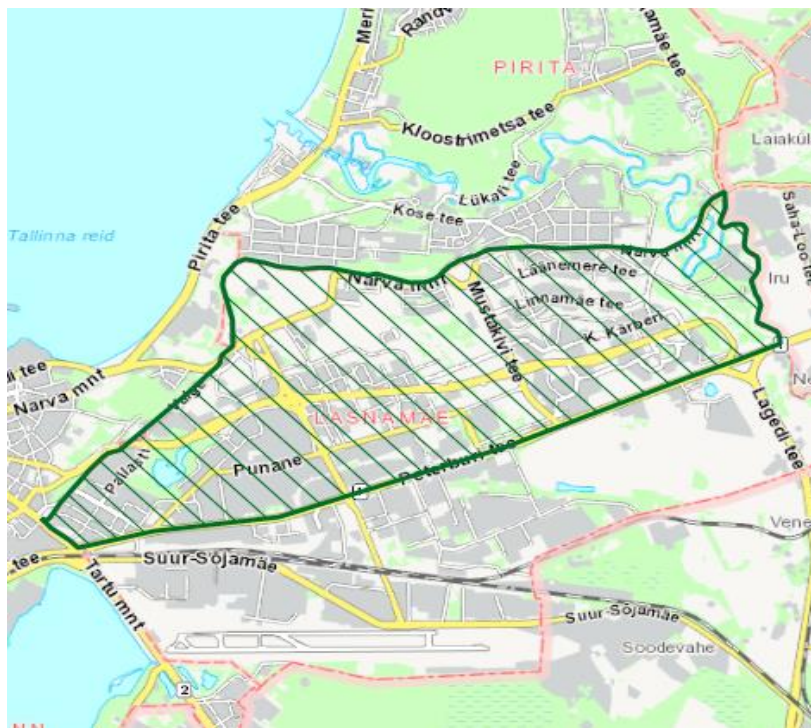
Igaüks saab detailplaneeringu alguses teha ettepaneku või märkuse. Selleks peate esitama taotluse planeeringu läbivaatamiseks vastavale kohalikule omavalitsusele. Kohalik omavalitsus või vallavolikogu teeb detailplaneeringu alustamise korralduse või otsuse. Koos sellega antakse välja detailplaneeringu lähteülesanded / tingimused. Kui planeerija on kohalikule omavalitsusele esitanud lähteülesanded ja detailplaneeringu vastavalt planeerimisseadusele, tehakse ainult sel juhul otsus detailplaneeringu kohta.

Selle vastuvõtu korra või otsuse teeb kohalik omavalitsus või linnavolikogu. Seaduse järgi tuleb pärast detailplaneeringu vastuvõtmist see avalikult välja panna. Detailplaneeringu koostamisel on vaja luua kontakt selle territooriumi elanike ja külgnevate maade naabritega. Sel eesmärgil avaldatakse kava riiklikes ajalehtedes või Harjumaa valla ajalehtedes, samuti linnaosa valitsuse või valla veebilehel, sealhulgas teatatakse planeeringu avalikust väljapanekust vastava kinnisasja omanikku tähtitud kirjaga hiljemalt kaks nädalat enne avalikku väljapanekut.

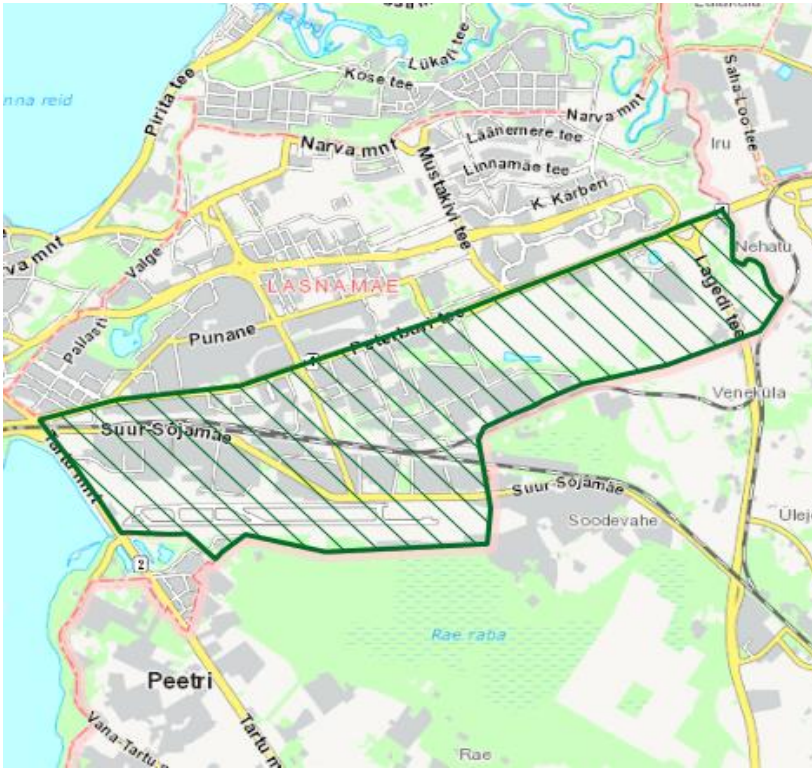
Avaliku väljapaneku ajal on igaühel õigus esitada plaani kohta ettepanekuid ja vastuväiteid. Kui pärast plaani avalikku väljapanekut esitatakse kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, korraldatakse teema arutamiseks avalik arutelu. Kui kõik ettepanekud ja vastuväited võeti arvesse või jäeti mõjuval põhjusel arvestamata ning detailplaneering vastab kõigile selle detailplaneeringu normidele ja Eesti Vabariigi õigusaktidele, siis detailplaneering kinnitatakse. Detailplaneeringu väljatöötamise korralduse või otsuse võtab vastu kohalik omavalitsus.

Nii üld- kui ka detailplaneeringu koostamise eesmärk on luua linnapiirkonna või valla tasakaalustatud ruumiline areng. Peamine erinevus seisneb selles, et üldplaneeringu koostab kohalik omavalitsus oma halduspiirkonna jaoks, detailplaneeringu aga peamiselt eraomandi arendamiseks. See algab sellest, et inimesel on kas tükk maad, mida ta soovib arendada, või idee, mida ta tahab realiseerida.

Planeerimisest on saanud keeruline protsess, millest saavad aru ainult spetsialistid. Selleks on olemas planeerija, kes aitab vormistada ideed plaanideks ning pidada läbirääkimisi kohaliku omavalitsuse ja huvigruppidega. 1. juulil 2015 jõustus uus PlanS. Projekti kohaselt sisaldab uus PlanS näiteks uut tüüpi planeeringuid, detailplaneeringu ülesannete täiendamist, detailplaneeringu koostamise või mitte koostamise otsuse tegemist hiljemalt kolm aastat pärast detailplaneeringu tegemist jne.



Joonis nr.1 Lasnamäe elamualade üldplaneering
Allikas: tpr.tallinn.ee



Joonis nr.2 Lasnamäe tööstusalade üldplaneering
Allikas: tpr.tallinn.ee

1.4 Ehitustegevuse järelvalve

Alates 01.01.2003 reguleerib ehitamist ja sellega seotud tegevusi Eestis ehitusseadus (edaspidi - EhS), mis võeti vastu 15.05.2002. Kehtiva ja lõputöös kasutatava seaduse redaktsioon jõustus 01.07.2014 ja redaktsiooni kehtivus lõppes 30.06.2015. Lasnamäe linnaosa rajamist reguleerib ehitusmäärus.

Vastavalt EhS §1-le kehtestab käesolev seadus ehitistele, ehitusprojektidele ja ehitiste mõõdistusprojektidele, samuti ehitiste projekteerimise, ehitamise ja kasutamise ning ehitiste arvestuse alused ja korra, vastutuse käesoleva seaduse rikkumise eest ning riikliku järelvalve ja ehitusjärelvalve korralduse. Samuti nõuded eri liiki ehitistele, nende ehitamisele ja kasutamisele ning neid ehitavatele isikutele.

Vastavalt ehitusmääruse §1-le on selle eesmärk korraldada ehitusseaduse rakendamine vastavalt looduskaitsele ja teistele seadustele ning valdade või nende osade ehitamise põhimõtetele. Lasnamäe linnaosa ehituspoliitika ja üldise ehituskorralduse töötab välja ja juhib linnavalitsus ning teostab kohalik omavalitsus. Ehitamine on kas ehitise püstitamine, lammutamine, laiendamine, rekonstrueerimine või ehitise tehnosüsteemi muutmine. EhS § 12 sätestab ehitamisele esitatavad nõuded, mille kohaselt ehitada tuleb vastavalt ehitusprojektile, ehitamisel tuleb vältida ehitamise kahjulikke mõjusid naaberehitisele, ümbrusele ja teistele isikutele.

Kohalik omavalitsus peab tagama detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni, kui kohaliku omavalitsuse ja detailplaneeringu või ehitusloa taotleja ei lepi kokku teisiti (§ 13 EhS). Detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja saab nimetatud infrastruktuuri loomise ise korraldada. Seda teevad peamiselt näiteks elamurajooni arendajad.

Ehitusprojekt on ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide kogum, mis koosneb teostusjoonistest, selgitavatest märkustest, hooldusjuhenditest ja muudest asjakohastest dokumentidest (EhS § 15 lg 3). Vastavalt ehitusmääruse § 5-le peab ehitusprojekt olema loetav ja koostatud eesti keeles. Joonised peaksid olema kooskõlas hea projekteerimistavaga ja võimaldama ehitamist vastavalt projektile. See peab arvestama projekti aluseks oleva detailplaneeringu tingimustega ning sellele tuleb lisada projekteerimistingimused koos lisadega. Selle kohaselt võimaldab ehitusprojekt väljastada ja koostada ehitusloa, kasutada ja hooldada ehitist, kontrollida ehitise vastavust ehitusprojektile ning kontrollida ehitise vastavust õigusaktides kehtestatud nõuetele.

Kohalikud omavalitsusorganid ja tehnilise järelevalve organ teostavad riiklikku järelevalvet õigusaktides sätestatud nõuete täitmise üle.

EhS §130 (2) järgi kohaliku omavalitsuse üksus teostab riiklikku järelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:

- 1) ehitise, sealhulgas kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise ehitamise või ehitusprojekti detailplaneeringule, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, projekteerimistingimustele või muudele ehitise asukohast tulenevatele nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 2) ehitise või ehitamise nõuetele vastavuse kontrollimine, sealhulgas ehitise kasutamiseelse ohutuse kontrollimine;
- 3) ehitamise teatise või ehitusloa olemasolu ja sellele kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimine;
- 4) ehitise kasutusteatise või kasutusloa olemasolu ja sellele kantud andmete tegelikkusele vastavuse kontrollimine;
- 5) ehitise kasutamise otstarbest tulenevalt selle korrashoiu ja kasutamise nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 6) kohaliku tee kasutamise ja kaitsmise nõuete järgimise kontrollimine.

Tehnilise järelevalve amet teeb riiklikku järelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid (§ 130 (3) EhS):

- 1) käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 1–5 sätestatud ülesanded raudteerajatise, survetorustiku ja -anuma, elektripaigaldise, sideehitise, lifti, köistee või muu tõsteseadme, avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise, riigikaitselise või julgeolekuasutuse ehitise nõuetele vastavuse kontrollimiseks;
- 2) käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 1–5 sätestatud ülesanded eelkõige ehitise kasutusjärgse ohutuse kontrollimiseks;
- 3) riigi eriplaneeringu alusel ehitatud ehitise riigi eriplaneeringule ja muudele nõuetele vastavuse kontrollimine;
- 4) ehitise kaitsevööndi ja seal tegutsemise nõuete täitmise kontrollimine;
- 5) hoone energiatõhususe, energiamärgiste ja energiaauditi suhtes kehtestatud nõuete täitmise kontrollimine;
- 6) ettevõtjale ja pädevale isikule esitatud nõuete täitmise kontrollimine.

Tehnilise järelevalve amet kontrollib juhuvalikut kasutades statistiliselt olulise protsendi ulatuses aasta jooksul antud energiamärgiste nõuetele vastavust.

Kontrollimine hõlmab:

1) hoone energiamärgise andmise aluseks olnud sisendandmete ja märgisele kantud tulemuste kehtivuse kontrolli;

2) sisendandmete ja energiamärgisele kantud tulemuste, sealhulgas energiatõhususe parandamiseks esitatud soovitude asjakohasuse kontrolli, või

3) hoone energiamärgise andmise aluseks olnud sisendandmete täielikku kontrolli ja märgisele kantud tulemuste, sealhulgas energiavajaduse vähendamiseks esitatud soovitude asjakohasuse täielikku kontrolli, ning võimaluse korral hoone külastust, et kontrollida energiamärgisele kantud andmete ja asjaomase hoone vastavust.

1. juulil 2015 jõustus uus EhS. Näiteks uue projekti ettevalmistamisel otsustati loobuda kohalike omavalitsuste ehituseeskirjadest, kuid projekteerimistingimuste sisu on senisest palju täpsemalt reguleeritud. Ehitusloa väljaandmisel tuleks võtta aluseks ehitusprojekt jne. Samuti redigeeriti 1. jaanuaril 2020 üle ehitusseadust.

2. LASNAMÄE ISELOOMUSTUS

2.1 Lasnamäe ajalugu ja iseloomustus

Lõputöö autor tundis suurt huvi Lasnamäe piirkonna ajaloo vastu ja pöördus sellise raamatu poole nagu „Lasnamäe ajalugu“ (Tallinn 1998), mille kirjutas Robert Nerman. Lõputöö autor oli väga üllatunud, et selline raamat on üldse olemas ja tõenäoliselt ei tea Lasnamäe elanikud selle raamatu olemasolust midagi.

Selgub, et raamatus öeldakse, et tallinlased või üldiselt kõik Eesti elanikud on suures pettekujutluses, arvates, et Lasnamäe tekkis nõukogude ajal. Tegelikult eksisteeris Lasnamäe juba ammu enne nõukogude režiimi algust.

Lasnamäe linnaosa ajalugu, selle struktuur ja keskkond kuuluvad Tallinna keerukamate ja vastuolulisemate hulka. Eestis on raske leida teist piirkonda, kus keskkond oleks nõukogude võimu ajal nii palju muutunud. See on süvendanud ekshiarvamust, et Lasnamäe on täiesti uus linnaosa, mis ehitati tühjale kohale. R. Nermani teos on kirjutatud just selle arvamuse ümberlökkamiseks.

Meenutagem, et mitte kaua aega tagasi oli Lasnamäel peale nime ka Moskva võimude sunniivisilise venestamise tähendus. Riiklik ülesanne algas siis, kui kogu linnaehitus ja arhitektuur olid allutatud ning ainult seda prioriteeti teades saab aru, miks paneelelamute piirkond nii läbimõtlematult ja hoolimatult projekteeriti ja kavandati. Raamat kirjeldab Lasnamäe esiaegse ülesehituse erinevaid ajaperioode, keskaega, Rootsi aega, 18., 19. ja 20. sajandit. Raamatus räägitakse ka Lasnamäe maastiku kujunemisest.

Kui uurida Lasnamäe ajalugu, saab minna tagasi aegadesse, kust kõik pärineb – nimelt sai Lasnamäe alguse oma tööstuslikust osast juba 100-200 aastat tagasi. Näiteks oli tollalgi seal tselluloosi- ja paberitööstus ning eri aegadel erinevad omanikud skandinaavlastest sakslasteni.

Raamat räägib ka kuulsast Dvigateli tehasest, mis püsis peaaegu 21. sajandini. Dvigateli tehas asutati 1898. aastal ja tehase kapital oli 4,5 miljonit rubla. Tol ajal oli see tohutu raha, kuid see projekt oli tsaariaegse Venemaa jaoks väga oluline, sest ehitati raudteed Siberisse ja Hiinasse ning selleks oli vaja vaguneid ja ronge.

Dvigatel ehitati valmis väga kiiresti – aastaga püstitati 220 hoonet tehase territooriumile, mille suurus oli rohkem kui 100 hektarit. Seal oli katlamaja, saeveski, remondi-, montaaži-, trei-, valu- ja sepikoda, sadulsepa-, puusepa- ja lukksepakoda, raudteejaam jne.

Samuti kuulus Dvigatelile elektrijaam 1000 hobujõuga, veepumpla, tooraine ja poolte valmistoodete ladu, söökla töötajatele, administratiivhoone ja palju elamuid

haldustöötajatele. Ruumid ja sisseseade võimaldasid normaaloludes valmistada 250–300 kauba- ja 20–30 reisivagunit kuus. Aastal 1900 töötas tehases 2260 inimest, järgnevatel aastatel see arv kasvas. Kuid hiljem seisis tehas silmitsi probleemiga, see tähendab toodete müügiga, ja 1910. aastal oli tehases juba 700 töötajat. Kui praegu see tehas töötaks ja toodaks vaguneid, oleks ilmselt Eesti majanduslikult iseseisev riik.

Joonisel nr. 3 on näha, et Lasnamäe on elanike arvult suurim ja pindalalt üks suuremaid linnaosi Tallinnas.

Lasnamäe asub kõrgendikul ja sealne aluskiht on paekivist, mille tuntuim liik on lubjakivi.

Lasnamäe paekivi avamusala ulatub Pakri saartest Harjumaal läbi Tallinna Narvani. Suuremad kivimurrud ja karjäärid, kus Lasnamäe paekivi kaevandatakse, on Harjumaal Vao, Harku, Valkla, Maardu ja Virumaal Kunda. Tegemist on enamasti valkjashalli plaatja lubjakiviga, mille kihipaksused on 5 kuni 30 cm. Lasnamäe ehituslubjakivi on Tallinna piirkonnas jagatud 56 murdmiskihiks, millel kõigil on oma rahvapärased nimetused.

Ehituspaekivi 56 kihil on kõigil erinevad omadused ning seetõttu tuleb neid ehituskivina kasutades ka kihtidena kaevandada. Mõni kiht on väga ilmastikukindel, teine ei pea vastu isegi paari talve.

Linnaosa koosneb 5- ja 9-korruselistest hoonetest, kohati on ka 16-korruselisi. Majaka asum on ainus, kus on kolmekorruselised hooned, mis on ehitatud pärast sõda.

Piirkond on ajalooliselt venekeelne, kuid loomulikult elab Lasnamäel ka eestlasi.

Lasnamäe pindala on hinnanguliselt 27,41 km², mõne allika järgi 30 km² ehk 19% Tallinna pindalast. Elanike arv on 116 153 inimest.

Linnaosa algplaneerimise arhitektid 1971. aastal olid Mart Port, Malle Meelak, Hugo Sepp, Irina Raud ja Oleg Žemtšugov.

Esimese planeeringuga kavandati 200 000 voodikohta uutes paneelmajades.

Lasnamäe elamuosa ehitamist alustati 1970. aastal ja tollase planeeringu järgi pidi sinna tulema 12 mikrorajooni, kuid osa hooneid jäid ehitamata ja tuli ainult 8 mikrorajooni. Seetõttu on täna Lasnamäel palju kasutamata maad. 1. novembri 2004. aasta seisuga oli riiklikus registris Lasnamäe elanike arv 114 443. Lasnamäe asub kesklinnast 2-8 km ida pool mõlemal pool Tallinna-Peterburi maanteed ja koosneb asumitest (kuni 1991. aastani mikrorajoonid, mille numbrid on sulgudes märgitud): Vao, Katleri (VIII), Kurepõllu (XI), Kuristiku (VII), Laagna (II ja III), Loopealse (IX),

Mustakivi (IV), Pae (I), Paevälja (X), Priisle (VI), Seli (V), Sikupilli, Sõjamäe, Tondiraba (III-A), Uuslinn (XI), Ülemiste ja osaliselt Iru.

Viimastel aastatel on Lasnamäe kohta sageli kasutatud väljendit „venelaste geto“. 20. sajandil nimetasid venekeelsed elanikud piirkonda sageli Lasnogradiks. Mõnikord nimetatakse Lasnamäed ka Tallinna „venelaste enklaaviks“. 2010. aasta rahvastikuregistri andmetel moodustasid venelased 58,8% linnaosa elanikest, eestlased aga 28%; 2011. aasta alguses elas siin 115 654 inimest, mis on ligikaudu 28% Eesti pealinna elanikest.

Lasnamäe võib jagada kaheks erineva funktsiooniga osaks: ühelt poolt elamurajoon ja teiselt poolt Peterburi maantee ja Rae valla vahel asuv tööstuspiirkond. Lasnamäe piirneb põhjas Pirita linnaosadega ja läänes Tallinna kesklinnaga.

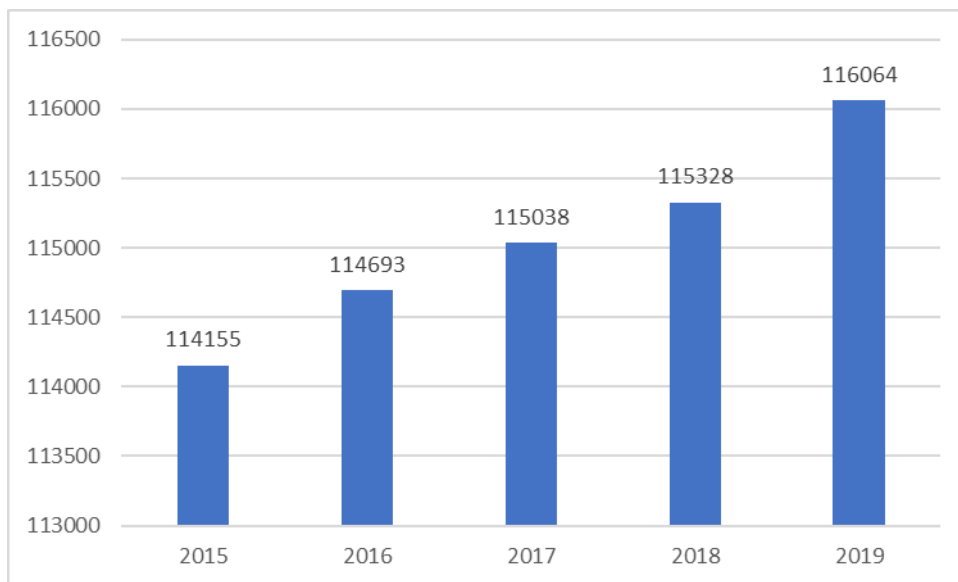


Joonis nr.3 Lasnamäe kaart
Allikas: et.wikipedia.org

Praegu peetakse Lasnamäe linnaosa Tallinna kõige tihedamalt asustatud piirkonnaks. Selle põhjuseks on asjaolu, et iga aastaga arenevad Lasnamäe elamu-, tööstus-, sotsiaal- ja meelelahutussektorid. Seetõttu valivad inimesed üha enam Lasnamäe piirkonna endale elu- ja tööpaigaks. Inimesed, kes hindavad aega, valivad elukoha nii, et kõik oleks logistiliselt lähedal.

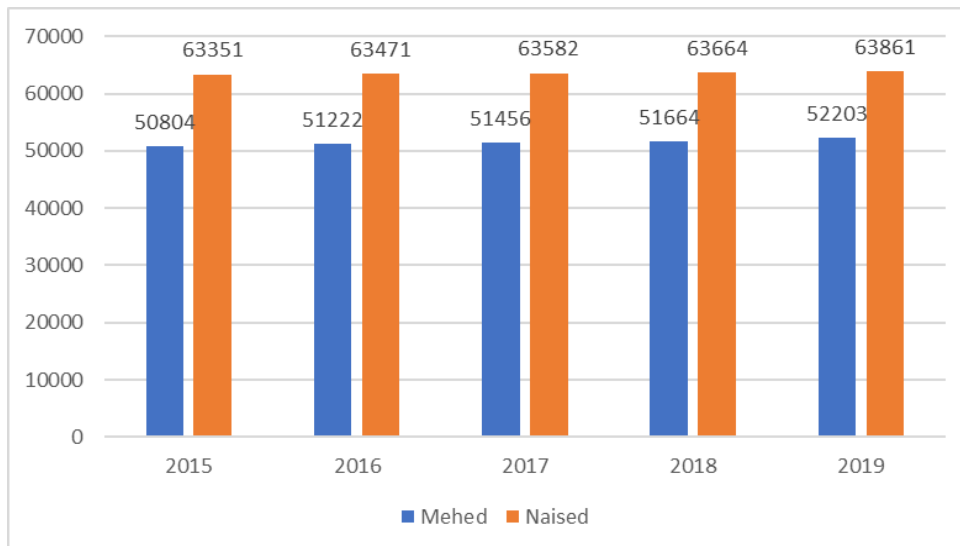
Seetõttu oli statistikaameti andmetel 1. juuni 2016 seisuga Lasnamäe elanike arv 114 693 inimest. Täna on see näitaja veidi väiksem, 2019. aasta lõpul oli Lasnamäe elanike arv 116 064 inimest ja 2020. aastal 116 153 inimest.

Lõputöö autor analüüsis Lasnamäe elanike arvu statistikat. Joonisel nr.4 toodud andmed perioodil 2015-2019 aastat, sest perioodil 2009-2014 statistikaamet mingil teadmata põhjusel Lasnamäe elanike arvu statistikat ei koostanud. Käesolevas lõputöös esitatakse graafik Lasnamäe elanike arvu statistika kohta aastatel 2015–2019. Selle graafiku koostas töö autor, kasutades statistikaameti andmeid. Graafikust ilmneb, et Lasnamäe elanike arv perioodil 2015-2019 igal aastal kasvas. Suurimat rahvaarvu kasvu täheldati aastatel 2018-2019. Sel perioodil oli 0–100-aastaste meeste ja naiste hulk 736 inimest rohkem kui eelnevatel aastatel. Põhjus, miks sel ajavahemikul suurem elanike arvu tõus aset leidis, on ilmselt see, et viimastel aastatel on ehitatud suur hulk eluhooneid, parke, mänguväljakuid ja spordikomplekse. Samuti on rekonstrueeritud infrastruktuuri, mida viimase 20 või 30 aasta jooksul ei tehtud.



Joonis nr. 4 Lasnamäe elanike arv (Autori koostatud graafik 2020.a.)

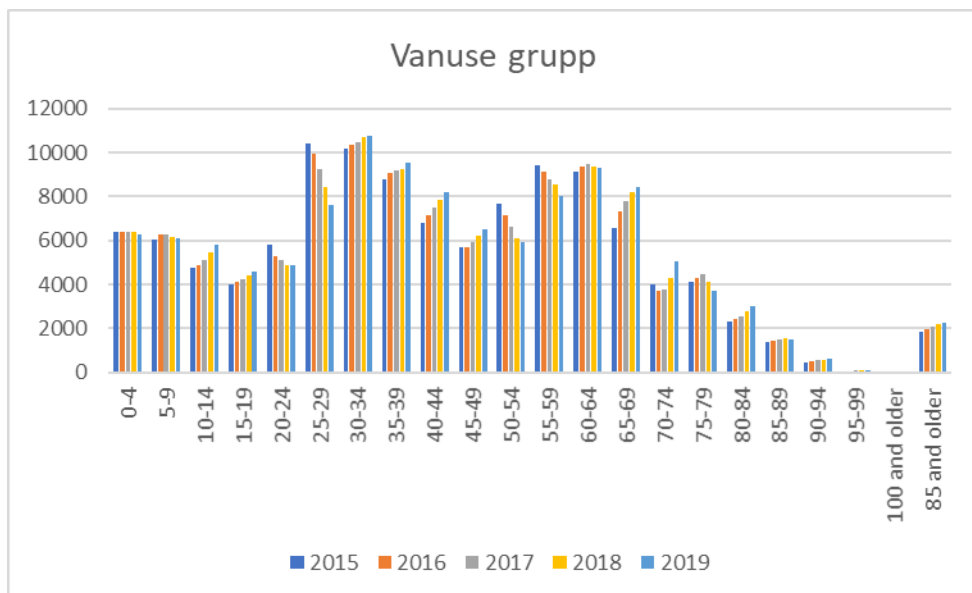
Järgmisel joonisel nr.5 on esitatud Lasnamäe piirkonnas elavate meeste ja naiste statistika aastatel 2015-2019. Sinine tulp näitab mehi ja oranž naisi. Nagu graafikust ilmneb, on nii mehi kui ka naisi iga aastaga üha rohkem. Samas võib täheldada, et naiste arv on palju suurem kui meeste oma. 2015. aastal oli naisi 12 547 võrra rohkem kui mehi. Autor peab seda naiste arvu väga suureks ja meeste arvu väga väikeseks kasvuks. 2019. aastal oli naisi 11 658 võrra rohkem kui mehi. Mis kõige tähtsam, see statistika aastatest 2015–2019 näitab, et meeste arvu kasv muutub iga aastaga üha suuremaks. See on hea näitaja, kuid meeste arv jääb naiste omast siiski kaugemale maha.



Joonis nr. 5 Lasnamäe mehed ja naised arv (Autori koostatud graafik 2020.a.)

Lõputöö autoril oli huvitav uurida ka seda, millised vanuserühmad Lasnamäel elavad. Alltoodud joonis nr.6 näitab, et kõige populaarsem vanuserühm on keskmise vanusega 30–34 aastat. Selle vanuserühma inimesed sündisid perioodil 1986–1990. Need olid Eestis murrangulised aastad. Samuti ei olnud neil lastel emotsionaalses, hariduslikus, psühholoogilises ega sotsiaalses mõttes lihtne. See inimrühm jagunes edukateks ja ebaõnnestunud inimesteks. Töö autori arvates on selline vanus paras pere loomiseks. Seetõttu valib see rühm eluks Lasnamäe või jääb siia edasi elama, sest siin on hea lapsi kasvatada, kuna kõik vajalik on lasteaedade, koolide, spordikomplekside, huviringide jms näol lähedal.

Teine populaarne vanuserühm on 60–64-aastased – peagi pensioniealised inimesed, kes tulid nõukogude ajal Eestisse endistest liiduvabariikidest. Need inimesed tulid peamiselt 70. ja 80. aastatel, kui Tallinnasse ehitati olulisi hooneid, nagu näiteks sellised objektid nagu hotell Viru, hotell Olümpia ja Linnahall ning leidis aset purjeregatt Pirital.



Joonis nr. 6 Lasnamäe vanuse grupp (Autori koostatud graafik 2020.a.)

Lõputöö autori arvates võivad statistikaameti andmed olla ka ebausaldusväärsed. Võib juhtuda, et inimesed on registreerunud Lasnamäe linnaosas, see tähendab Tallinna linnas, kuid elavad hoopis mujal väljaspool Tallinna või teistes Tallinna linnaosades. Küsimusele, miks inimesed ei kirjuta end välja varasemast elukohast, on ainult üks vastus – nad soovivad jätkuvalt kasutada Tallinna linna teenuseid ja hüvesid. Ka Lasnamäel on näha sisserändajaid – inimesi, kes on saabunud Ukrainast, Valgevenest, Venemaalt ja Lähis-Idast. Nad valivad elukohaks just Lasnamäe linnaosa, sest venekeelsete elanike osakaal siin on väga suur. Seetõttu tunnevad endistest NSV Liidu vabariikidest väljarännanud inimesed end siin koduselt.

Lasnamäest on saanud väga atraktiivne piirkond nii elanike kui ka investorite jaoks. Linnaosa asub väga mugavas kohas, siit Tallinna kesklinna saab ühistranspordiga 15 minutiga, autoga mööda Laagna teed jõuab samuti kiiresti pealinna eri osadesse. Lasnamäel on väga hea ühistransport, siit saab ühe ja sama bussiga sõita Tallinna eri paikadesse, mis on väga mugav ja ajasäästlik. Lasnamäe võib kiidelda ka spordikomplekside, suurte kaubanduskeskuste, renoveeritud koolide ja lasteaedade, kultuurikeskuste ja uute parkidega, mis kõik on tänapäeva inimesele olulised. Investorite ja arendajate jaoks saab Lasnamäe iga aastaga üha atraktiivsemaks investeerimisobjektiks. Nad ei karda oma innovaatilisi projekte siin realiseerida, sest need sobivad väga hästi nõukogudeaegsete paneelmajadega. Samuti meelitab arendajaid rohke kasutamata maa, millega mitte iga Tallinna linnaosa ei saa kiidelda.

2.2 Kehtestatud detailplaneeringud aastatel 2009-2019

Lõputöö autoril oli ka ülesanne analüüsida, kui palju detailplaneeringuid oli teatud ajal Lasnamäel. Kõiki detailplaneeringuid selles lõputöös vaadeldakse eraldi, täpsemalt iga aasta kohta ajavahemikul 2009-2019.

Alates 2009. aastast kehtib Lasnamäel 6 detailplaneeringut. Kõik need asuvad Lasnamäe erinevates asumites. Nende 6 detailplaneeringu järgi on kavas ehitada 5 hoonet ja neist 5-st 2 detailplaneeringut plaanitakse veel maa-ala korrastamiseks. Näiteks on aadressil Kivila 24 kasutamata ala, mis asub väga soodsas kohas. Lähedal on transpordiühendused ja palju kauplusi. Hea oleks sinna ehitada viiekorruseline elamukompleks koos huvitava mänguväljakuga. Väga huvipakkuv kasutamata ala on Puju 6 ja 8 ning Angerpisti 7 ja 9 ääres, mis asub õigeusukiriku lähedal. Sinna võiks ehitada samasuguseid tornelamuid, mis püstitati Paepargi parki. Neist tornidest avaneks imeline vaade merele. Aadressidel Linnamäe 38, 40, 42 ja 42a on kavandatud samuti üks detailplaneering. Sellel krundil on kavas rekonstrueerida boilerjaam, bensiinijaam, asendada kommunikatsioonid, ehitada autopesula ja elamu.

Alates 2010. aastast on tegutsenud 16 detailplaneeringut. Neist 12 hoonete, täpsemalt elamute, ladude, kaupluste ja ärihoonete arendamiseks. Ülejäänud 4 on planeeritud maatükkidele. Jällegi on kõik need objektid hajutatud mööda Lasnamäed. Kuid ennekõike pöörati 2010. aasta detailplaneeringus tähelepanu Suur-Sõjamäe tööstussektorile.

Tööstusosa Lasnamäel peab arenema kõrvuti elamuosaga. Lasnamäe vajab uusi tänapäevaseid tehaseid, mis pakuksid inimestele töökohti. Üks osa detailplaneeringust oli suunatud Uuslinna poole, kus see asum juba aktiivselt areneb. See asub teisel pool Paeparki. See osa Lasnamäest saab ilmselt kõige kallim, see praktiliselt piirneb kesklinna, Kadrioru pargi ja lauluväljakuga ning pakub kaunist vaadet Tallinna linnale ja merele.

Alates 2011. aastast on aktiivseid detailplaneeringuid ainult kaks. Seda pole võimalik seletada. Lõputöö autori arvates mõjutab olukorda tervikuna suuresti tollane globaalne majanduskriis.

Need kaks detailplaneeringut asuvad aadressidel Väike-Sõjamäe 22 ja Keevise 1 / Suur-Sõjamäe 10A ning on mõeldud hoonestuseks ja maa-ala korrastamiseks. Võib-olla kerkivad sinna mõned moodsad ärihooned või ettevõtted.

Alates 2012. aastast on aktiivseid detailplaneeringuid vaid 5. Neist kolm asuvad Lasnamäe elamurajoonis ja teised kaks Lasnamäe tööstussektoris ehk täpsemalt Ülemiste Citys. Kõik need on kavandatud elamute või ärihoonete arendamiseks.

Näiteks aadressil Virbi 10 on 16-korruseline hoone, elamumaja projekt on juba realiseerunud. See on väga huvitav projekt, mis ehitati paekivisele pinnale. Kalli Sky Residence projekti kolm torni ehitati aadressil Lasnamäe 8. Linnamäe teele 57, 61 ja 73 ehitati aga suur Maxima kauplus ja sellega külgnev parkla. See pood asub Priisle turu endisel territooriumil.

Alates 2013. aastast kehtib 7 detailplaneeringut. Enamik neist on elu- ja ärihooned. Näiteks aadressil Priisle tee 30 on projekt juba valminud. See korterelamu asub keset metsa ja Pirita jõe lähedal. Samuti muud projektid on realiseerunud – ärihooned, kus kõikvõimalikud ettevõtted on end röömsalt sisse seadnud, näiteks hooned aadressil Peterburi tee 2F või Peterburi tee 50A/1. Selles detailplaneeringus seisavad tühjana maad aadressidel Mahtra 2A ja Pae 2. Need maad on korraliku pinnasega ja küllap varsti kerkib sinna mõni huviväärne ehitis.

Alates 2014. aastast on kehtinud kaks detailplaneeringut, kuid aadressidel Narva mnt, Vormsi 5 ja Punane 76 on seni maad tühjad. Näiteks aadressil Vormsi 5 on olemas väga hea maatükk, millele saaks ehitada suure elamukompleksi. See on mugav asukoht, kuna läheduses on kauplused, koolid, mänguväljakud ja ühistransport. Ja kui vaadelda maad aadressil Punane 76, on see maa hea spordikompleksi või laohoone jaoks.

Alates 2015. aastast on kehtinud 8 detailplaneeringut. 2015. aastal oli Katusepapi tänaval kavandatud pigem hoonete renoveerimist või isegi nende lammutamist. Seal on majad juba kohutavas seisus, seega on parim võimalus vana hoone lammutada ja uus ehitada. Kuid kõiki hooneid ei saa maha lõhkuda, sest neid tuleb kaitsta ajaloolise säilivuse huvides. Majaka asum on kõige esimene ja vanem Lasnamäe endine mikrorajoon ning töö autor arvab, et seal leidub vanu hooneid lammutamiseks ja see on odavam kui vana ümberehitamine.

Maa-ala aadressil Lagedi tee 8 on väga suure pindalaga ja tööstusettevõtte ehitamiseks suurepärase valik. Ülejäänud rajatised on enamasti juba ehitatud, need on kas ärihooned või laod.

Aadressidel Narva mnt 105, Mäe 2, Narva mnt 105a ja 107 on juba ehitatud neli maja. Need objektid asuvad otse lauluväljaku kõrval. Sealse kinnisvara maksumus on väga kallis.

Alates 2016. aastast on kehtinud 4 detailplaneeringut. Aadressil Paekaare 1C asuvad maa-alused garaažid, mis kuuluvad läheduses elavatele inimestele. Need garaažid ehitati nõukogude ajal. Lasnamäel on veel mitu sellist rajatist nagu need garaažid, mis

on ehitatud juba 30–40 aastat tagasi ning vajavad hoonete ja tehnosüsteemide rekonstrueerimist, tuleohutuseeskirjadele vastavust jne.

Teised objektid on juba valmis, näiteks aadressil Sepise 9 / Valukoja 8 asuv hoone Ülemiste City äripiirkonnas. Selles piirkonnas ehitatakse hooneid uusima tehnoloogia järgi. Ülemiste City on väga innovatiivne linnake, kuhu on koondunud paljud IT-, inseneri- ja ehitusettevõtted.

2017. aastast kehtib 10 detailplaneeringut. Võib öelda, et tol aastal kavandati suurejoonelisi projekte. Planeeringud olid ette nähtud elamute ja jäähalli ehitamiseks, Tähesaju City kaubanduskompleksi täiustamiseks, Ülemiste City Technopolise kompleksi ehituseks, mis on Vao tee suurim rekonstrueerimisprojekt. Detailplaneeringus kavandati ka maa-alade heakorrastust.

Vao ristmiku projekt on oluline mitte ainult Lasnamäe, vaid kogu Tallinna jaoks tervikuna. See on tee, mis ühendab Tallinna ja Narvat. Liiklus sellel teel on väga tihe, kuna seda mööda pääseb Loole, Maardusse, Lagedile ja teistesse asustatud piirkondadesse. Seda teed läbivad ööpäevas kümned tuhanded autod ja rekad. Selles projektis on kavandatud rajada suur liiklussõlm koos suure viaduktiga. Ristmiku rekonstrueerimist alustati 2020. aasta suve lõpul, et suurendada selle läbilaskevõimet ja tagada ohutu liiklemine.

Peterburi tee 60-70 ja Betooni 4-4B aadressidel asuvad laopinnad, mis renditakse välja erinevatele firmadele ja ettevõtetele.

Aadressile Liikuri tänav 5 on ette nähtud ehitada kolm hoonet. Läheduses on endiselt palju vaba ja heakorrastamata maad. Kaks hoonet on juba valmis ja neis elatakse ning kolmas on alles valmimas. Arendaja on Soome ehitusettevõtte YIT Ehitus AS ja seda kinnistut nimetatakse Liikuri kvartaliks. See objekt asub nn Punase küla vahel. Lähedal on lasteaed, Laagna tee, kauplused, kuid pole mänguväljakut ega moodsat laste- või noorteparki. Üldiselt polegi Liikuri kvartali ja Punase küla lähedal heakorrastatud maad.

Tähesaju City kaubanduskompleks on nagu Lasnamäe väike ärilinnak. Seda territooriumi rajatakse peamiselt äripindade, kaupluste ja ladude jaoks. Lõputöös on mainitud juba Jäähalli piirkonda, kuhu tulevikus rajatakse rahvusvaheliste standarditega basseini, golfiväljakud ja hostel. Hostel on ette nähtud spordiüritustele saabuvatele külalistele.

Tööstuspiirkonda aadressil Betooni 13C / Paneeli 4, Betooni 13, 13A ja 13B jäävad praegu nii vanad tööstushooned kui ka uued ümberehitatud või vanadest hoonetest rekonstrueeritud hooned.

2018. aastal oli kaasatud 7 detailplaneeringut. Tol aastal on rohkem planeeringuid Majaka asumis ja Peterburi maantee ääres. Aadressil Peterburi 1, 1A ja Tartu mnt 87E on juba Lexuse autosalong, autotöökoda ja äripinnad. Tartu mnt 85 on hoonete kompleks, kus asuvad erinevad ettevõtted, ja aadressil Lasnamäe tee 2 paiknevad riiklikud struktuurid, näiteks töötukassa, riigi kinnisvaraosakond, ettevõtluse arendamise osakond jne. Katusepapi 1 ja 1C tänaval asub vana hoone ja tasuline parkla. Vaade sellele objektile on masendav, seega lähitulevikus on võimalik, et siia ilmub huvitav arhitektuuriline struktuur koos heakorrastatud maaga. Peterburi tee 63 asub turustusettevõtte LTT ladu ja Peterburi tee 63A firma Balko AS autopood ja firma A-Ülevaatus Lasnamäe, mis osutab teenuseid autode tehnilise seisukorra kontrollimiseks. Lõputöö autor pole kunagi kuulnud Lasnamäel sellise aadressiga tänavast nagu Katsi 5, mis asub Lasnamäe tööstusosas mingil tühermaal. Võib nentida, et territoorium on seal praktiliselt korrastamata.

Aadressil Pae tänav 16 saab olema tuletorni ümber elamukompleks ja heakorrastatud maa-ala. See projekt on väga huvitav, kuna asub väga ebatavalises kohas ja on peidetud uudishimulike pilkude eest.

Valge tänav 10 asuvat objekti ei tea lõputöö autor juhuslikult. Kui ta kaheksa kuud töötas Pindi Kinnisvaras juhataja või majahaldurina, oli see objekt tema käsutuses. Sellel territooriumil oli varem merekool, mis lammutati. Selle objekti tellija oli Hepstor OÜ ja arendaja Mitt & Perlebach OÜ. Ehitati kaks elamut, territooriumil on parkla, haljastus ja mänguväljak. Majad ehitati 2020. aasta algul ja projekt sai nimeks Valge Sirel.

Aastal 2019 oli ainult üks detailplaneering aadressil Vana-Kuuli 21. Praegu on seal hoone, kuid tegutsevat ettevõtet pole. Kuna need hooned on väga vanad, on võimalik, et seetõttu need rekonstrueeritakse või ehitatakse uued elamud.

2.3 Kinnisvaraareng Lasnamäel

Lõputöö autor otsis erinevaid infoallikaid Lasnamäe kinnisvara kohta, kuid materjali kogumine ja leidmine osutus probleemseks. Autor oli väga üllatunud, et internetis on väga vähe teavet, kirjandus praktiliselt puudub, samuti ei leia vastavat infot Lasnamäe linnaosavalitsuse kodulehelt. Statistikaametilt info saamiseks peab saatma e-posti teel eraldi taotluse ühe või teise teabe saamiseks, kuna see pole avalik.

Et Lasnamäe elamurajooni hakati ehitama 70ndate lõpus ja 80ndate algul, on see Tallinna noorim linnaosa. Esimese Lasnamäe detailse üldplaneeringu kinnitas Tallinna linnavolikogu 20. juunil 2005 (otsus nr 198), püstitati esimesed Lasnamäe detailse ümberplaneerimise ülesanded ning otsus jõustus 21. detsembril 2005. Dokumendi number oli 2518-k.

See tähendab, et kuni 2005. aastani ei olnud Lasnamäe kohta detailplaneeringut, see puudus. Kuid ka see detailplaneeringu otsus põhines ühel teisel 2001. aasta detailplaneeringu otsusel, kuid see oli pealiskaudne ega sobinud sellise suure ja asustatud piirkonna jaoks nagu Lasnamäe.

Kui rääkida veel varasemast ajast, siis 1978. aastal oli juba olemas üldplaneering, mis nõudis suuri viimistlusi ja täiendusi, sest aja kulgedes olid maailma arengud ja tehnoloogia kaugele ette jõudnud. Nõukogude Liidu üldplaneeringu alusel võeti vastu uus esimene detailplaneering, mis võttis arvesse kõiki Lasnamäe elanike vajadusi. Selles dokumendis toodi välja peamised eesmärgid, st edasi arendada suurt Lasnamäe piirkonda, kasutada maad tõhusalt ja funktsionaalselt, ehitada koos investoritega uusi elamuid, esitada strateegiline hinnang keskkonnale üldiselt ja elamusektorile. Kuna Lasnamäed peeti ainult magalapiirkonnaks, puudusid siin pargid, haljasalad, spordi- ja kultuurirajatised ning muu infrastruktuur, mis meelitaks siia uusi inimesi, et siin väärikalt elada. Näiteks tollal, 30 aastat tagasi, eluhoonete planeeringut kavandades disainerid tulevikku ei vaadanud, seega praegu on Lasnamäel väga suureks probleemiks parkimine.

Tollal valitses teistsugune poliitika ja auto omamine suur luksus, mida näiteks tänase kohta ei saa öelda. Praegu on keskmisel Eesti perel vähemalt kaks autot. Seetõttu otsustati detailplaneeringut täiendada ja täiustada. Esimeste sammudena otsustati rajada Pae park ja Kumu.

See tähendab, et 21. detsembril 2005 vastuvõetud dokumendi põhieesmärk oli suunata kõik jõupingutused elamumajanduse arendamisele, kasutada maad funktsionaalselt ja sihtotstarbeliselt ning näidata uute elamute ja äripiirkondade potentsiaalsed kohad ehitustööde juhtimiseks ja koordineerimiseks.

Detailplaneerimises osalesid Helsingi tehnikaülikool, Soome keskkonnaministeerium, Eesti majandusministeerium, Tallinna linna esindajad, Lasnamäe linnaosa valitsus, Tallinna tehnikaülikool ja Tallinna tehnikakõrgkool. Selline koostööprojekt sai nime „Lasnamäe elamurajooni parendamine – aknaid tulevikku“.

Oli selge, et kõiki projekte ei õnnestu kohe ja kiiresti ellu viia, sest nad vajasisid spetsialiste ja tohutut rahalist abi riigilt või sponsoreid ja investoreid, kes oleksid nõus ise finantseerima.

Lasnamäe detailplaneering on väga suur ja kavandatud 2030. aastani. Muidugi saab kohalik omavalitsus kogu selle aja jooksul detailplaneeringus muudatusi teha. Enamikel juhtudel on kõik juba plaanidega kaetud, kuid see ei tähenda, et ehitustööd oleksid juba alanud või lõpetatud. Seetõttu ei saa autor selles lõputöös kirjeldada ega rääkida kõigist ehitatud objektidest, vaid oskab öelda, mis tulevikus hakatakse ehitama.

Töö autor uurib olulisemaid objekte Lasnamäel. Detailplaneeringus on märgitud konkreetsed asumid, kus jätkatakse elamute ehitamist – Loopealse, Paevälja ja Kurepõllu. Kui vaadata neid asumeid, siis tegelikult on need hõredalt asustatud, seal on elanikke vähem kui teistes Lasnamäe asumites. Autor vaatleb selliseid objekte nagu Pae park, Kumu, kergejõustiku spordikompleks, Tondiraba jäähall ja Tallinki sisetenniseväljak.

Pae park oli enne selle kauniks muutmist kohutav koht ehk teisisõnu mahajäetud tühermaa. Praegu on see ilus park, millel on oma veekogu ja ilus sild üle endise karjääri, mänguväljak, koerte plats ja rada kogu pargi ümber; elanikud saavad tänu spordivahenditele ka värskes õhus sportida. Pargis on pööratud tähelepanu ka haljastusele. Mõned vanad puud ja põõsad eemaldati üldse ning osa tehti korda. Samuti istutati uusi puid ja põõsaid.

Pargi territooriumile ehitati eraldi hoone Lasnamäe linnaosavalitsusele. Joonisel nr. 7 on näha ees vaade hoone Lasnamäe linnaosavalitsus. Selle ajani neil oma eraldi hoonet polnud. Nii avas Lasnamäe uus linnaosavalitsuse hoone 2016. aastal ukсед aadressil Pallasti tänav 54 Lasnamäel Tallinnas. Lasnamäe elanikud said sellele aadressile lausa nullist ehitatud kolmekorruselise hoone, mis on projekteeritud moodsas stiilis ja millel on oma park. Selle ehitusprojekti viis ellu kodumaine ehitusfirma Merko. Töö autor soovib märkida, et sellise arhitektuurilahendusega hoone sobitub väga hästi Lasnamäe miljööga.

Lõputöö autori arvates pole see hoone logistiliselt siiski kõige paremas kohas. Aga kui sõita Lasnamäele sisse Laagna teelt, siis on hoone Lasnamäe sümbolina väga selgelt nähtav.



Joonis nr. 7 Lasnamäe Linnavalitsus
Allikas: et.wikipedia.org

Edaspidi hakkas Pae park igal aastal täienema. Järgmine etapp oli Paepargi Maxima kaupluse ehitus, mis sai asumi elanikele väga mugavaks ja ligipääsetavaks kohaks. Joonisel nr. 8 on näha Paepargi Maxima XX. Selle kaupluse suurus vastab kõnealuse asumi mastaapidele. Eakatel elanikel (pensionäridel) polnud vaja enam bussiga oma kodust kaugemale sisseoste tegema sõita.



Joonis nr. 8 Maxima Paepargi
Allikas: group.merko.ee

Seejärel alustati elamutsooni ehitamist ja esimestest projektidest viidi ellu Paepargi Tornide 49, 51 ja 53 püstitamine. Selle projekti hoonestaja oli samuti Merko, kes plaanis need kolm Paepargi torni valmis ehitada; esimene maja valmiski juba 2015. aastal. Lõputöö autor usub, et see on Lasnamäe parim projekt. Paepargi Tornid asuvad logistiliselt väga heas asukohas ja neist saab nautida imelist vaadet Pae pargile ja karjäärile, merele ja Laagna teele. Ainus miinus on see, et kõrval on tankla, mis

ohustab tõenäoliselt inimeste elu ja tervist. Samuti sobituvad need tornid arhitektuuriliselt uute paneelmajadega ja täiendavad Paepargi parki. Paepargi Tornid koosnevad 14 korrusest ja igas majas on 60 korterit. Projekti kohaselt plaaniti 1.-7. korrusele ühe- ja kolmetoalised ning 7.-14. korrusele kahe- ja neljatoalised korterid. Viimasel korrusel asuvad katusekorterid, millel on kaetud terrassid pindalaga 40 m². Nendest korteritest avaneb imeline vaade igas suunas. Tänapäevaks on kõik kolm torni ehitatud ja kõik korterid neis müüdud. Joonisel nr. 9 on näha kõik kolm Paepargi Torni juba ehitatud. Pärast Paepargi Torne arendati parki detailplaneeringu järgi. Töö autori arvates on see Paepargi osa hästi ja ratsionaalselt üles ehitatud. Seda territooriumi arendati õiges suunas ja Lasnamäelastel oli võimalik näha, kuidas endisest jäätmaast sai suurepärane koht elamiseks ja vaba aja veetmiseks. Samuti usub töö autor, et Paepargi sobib väga hästi noortele (majanduslikult edukatele) peredele, kuna läheduses on kõik vajalik – lasteaed, kool, pood, ühistransport, ühesõnaga kõik, mis noorele perele tarvis.



Joonis nr. 9 Paepargi Tornid
Allikas: www.group.merko.ee

Lasnamäel on veel üks väga huviäratav objekt – elamukompleks Vega Residence. See objekt, mille arendaja oli Endover Kinnisvara, ehitati ümber mereakadeemia vanast hoonest aadressil Mustakivi tee 25. Joonisel nr. 10 on näha ümber ehitatud hoone Vega Residence. Seda kinnisvaraobjekti peetakse Eesti suurimaks luksushooneks. See on 12-korruseline hoone üldpinnaga 16 600 m², 297 korteriga ja parkimisplatsiga 321 autole. Krundi suurus on 1,68 hektarit. Seda hakati renoveerima 2017. aastal ja ehitamine lõppes 2018. aasta algul. Objekt rekonstrueerimise käigus lisati projekti järgi hoonele peale veel kaks korrust, sellepärast on seal toad kõrgemate lagedega. Tallinna tehnikakõrgkool tegi analüüsi selle kohta, kas üldse oleks võimalik korruseid peale ehitada ja kas vana hoone struktuur peaks vastu. Arhitektuurse lahenduse koostas Apexi Arhitektuuribüroo. Hoone rekonstrueerimisse investeeriti 17 miljonit eurot. See on ainulaadne elamukompleks, milles on kõik, mida tänapäeva inimene soovib.

Luksuskompleksi elanike käsutuses on järgmised lisaväärtused:

- laste mängutuba, kus saab ka sünnipäevi pidada
- stiilsed saalid pidude korraldamiseks
- esinduslik möbleeritud fuajee koos turvamehega
- mullivanniga saun
- ruum lastekärude ja jalgrataste jaoks
- pesumasinaruum
- katuseterrassid vaatega vanalinnale, merele ja pargile
- suure turvalisusega õueala (videokaamerad, piirdeaed)
- grillimisala ja puhkealad hoovis
- laste mänguväljak
- pallimänguväljak
- välijõusaal

Vega Residence on väga mugavas paigas, seda ümbritseb infrastruktuur igast küljest, samuti on lähedal Mustakivi tee ja Laagna tee. Selle elupaiga ümbruses on palju erinevaid kauplusi ja hea transpordiühendus. Selline unikaalne rajatis on ainus Eestis, kuigi taolised residentsid on välismaal väga populaarsed. Pole üllatav, et 60% korteritest oli müüdud juba objekti üleandmise ajaks. See näitab, et tänapäeval valivad inimesed mugavuse ja soovivad oma aega kokku hoida.



Joonis nr. 10 Lasnamäel VEGA Residence
Allikas: www.dv.ee

Joonisel nr. 11 on näha Lasnamäe juures on kõige tähtsam vaimne aspekt. Seetõttu erineb see linnaosa kõigist teistest. Kuigi suur osa elanikkonnast on õigeusklikud, st kristlased, elab siin loomulikult inimesi ka teistest konfessioonidest. Autor ei käsitle seda teemat oma lõputöös juhuslikult, sest Lasnamäel otsustati elanike palvel 2002. aastal ehitada oma pühakoda. Kohalike ettevõtete esindajad ja tollane poliitik Edgar Savisaar otsustasid, milline see projekt peaks olema. Projekti konkursi võitis arhitektuuribüroo Z-Project OÜ arhitektide meeskonnaga, kuhu kuulusid Oleg Žemtšugov, Nikolai Djatko ja Jevgeni Kolomenkin.

Selline tohutu ja keeruline projekt nõudis palju raha, aega ja spetsialiste. Et projekt eeldas palju mahutusi ja investeeringuid, lükkus see edasi, sest ehitustöödeks ei olnud piisavalt raha. Pühakoja maksumuseks hinnati 6 miljonit eurot. Pool summast saadi eraisikute ja juriidiliste isikute annetustest kiriku ehitamiseks, suur osa annetajatest olid kohalikud lasnamäelased. Suure ja ühekordse annetuse tegi Venemaa Andrei Pervozvannõi nimeline fond, selle suurus oli 1,5 miljonit eurot.

2013. aasta alguseks lõpetati kõik suuremad õigeuskkiriku ehitustööd. Esimesel ülestõusmispühade jumalateenistusel 2013. aastal osales üle 10 tuhande inimese. Lasnamäe piirkond võib kiidelda sellise vaimse objekti üle, kuna Tallinna muudes linnaosades pole oma pühakoda.



Joonis nr. 11 Tallinna Jumalaema Kiirestikuulja ikooni kirik

Allikas: www.panagia.ee

Järgmisena käsitleb lõputöö autor Lasnamäe spordikompleksi ja Tondiraba jäähalli. Joonisel nr. 12 on näha Kergejõustikuhall, asub aadressil Punane tänav 45. See kompleks projekteeriti 2001. ja ehitati valmis 2003. aastal. Arhitektideks olid Tomomi Hayashi, Siiri Vallner ja Hanno Grossschmidt. Selliseid rajatise pole vaja mitte ainult Lasnamäele, vaid ka teistesse Tallinna linnaosadesse. Taolised spordirajatised meelitavad üha enam noori lastega peresid. Kui Tallinna elanike sissetulekud kasvavad, on neil võimalik aidata oma lastel erineval moel areneda. Samuti meelitavad need rajatised ligi noori sportlikke inimesi treenima ja vormis püsima. Praegu sportlik olla on väga populaarne. Selliseid rajatise on väga vaja ka seetõttu, et need varustavad inimesi töökohtadega. Kõiki kompleksi ruume ja areene üüritakse välja. Samuti toimuvad seal aasta ringi rahvusvahelised võistlused. Kergejõustikuhallis saab harrastada mis tahes spordiala. Lapsed saavad tegelda kergejõustiku, rütmivõimlemise, õhuakrobaatika, kaljuronimise, erinevat tüüpi idamaiste võitluskunstidega jne. Kõrval on ka tohutu jalgpalliväljak, kus tulevased noored jalgpallurid saavad treenida ja matšideks valmistuda. Klubi FC Infonet asukoht on just see kergejõustikuhalli jalgpalliväljak.



Joonis nr. 12 Lasnamäe Kergejõustikuhall

Allikas: www.tallinn.ee

Joonisel nr. 13 on näha tähtis objekt on Tondiraba jäähall aadressil Varraku tänav 14, mis avas uksed 2014. aastal. Sellesse projekti investeeriti 27 miljonit eurot. Jäähalli pindala on 1800 m², parkla on mõeldud 500 kohale. Jäähalli peareen mahutab kuni 7700 vaatajat. Maa-ala üldpinda on 20 578 m², millele tulevikus on plaanis ehitada sisebassein, golfiväljak ja hostel. Kõik need rajatised peavad vastama rahvusvahelistele standarditele, kuna neis kohtades korraldatakse lisaks sportlaste treeningutele ka rahvusvahelisi võistlusi.

Tondiraba jäähallis toimuvad iluuisutamise, hoki-, käsipalli-, korv- ja võrkpallitreeningud. Samuti üüritakse jäähalli välja üritusteks ja kontsertideks. Vabal ajal saavad lasnamäelased Tondiraba jäähallis uisutamas käia.



Joonis nr. 13 Lasnamäe Jäähall Tondiraba

Allikas: www.tondirabaicehall.ee

Järgmist käsitletavat spordirajatist peetakse Eesti suurimaks, nimelt sisetenniseväljakut, mis ehitati Lasnamäele 2016. aasta lõpus. Joonisel nr. 14 on näha Tennisekompleks. Tennisekompleks asub aadressil Osmussaare 7. Hoone pindala on 14 500 m². Selles hoones on 20 sisetenniseväljakut, 10 sulgpalliväljakut, 4 stuudiot rühmatreeninguteks ja välijõusaal. Projekti investeeriti 10 miljonit eurot. Selle objekti ehitas kodumaine firma Merko. Nüüd saavad lasnamäelased ja teiste linnaosade elanikud keskust külastada ning nautida tennisemängu ja muid tennisekeskuse pakutavaid teenuseid. Kuigi tennist peetakse kõige kallimaks spordialaks, kinnitavad siinsed juhid, et Lasnamäel on tennis kõigile taskukohane.

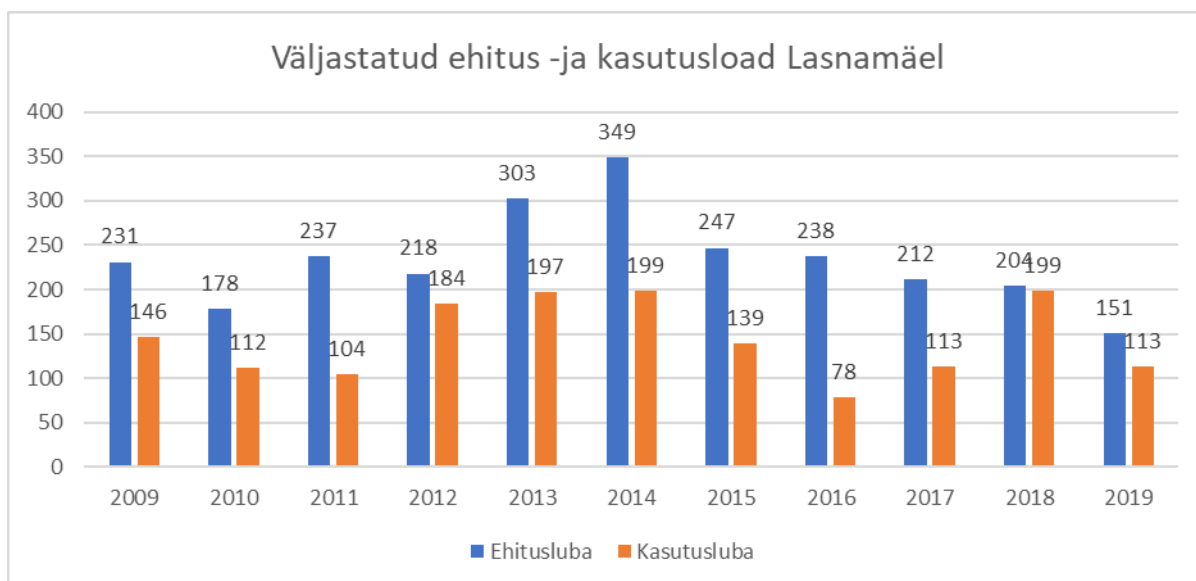


Joonis nr.14 Lasnamäe Tennisekeskus Tallink
Allikas: www.visittallinn.ee

2.4 Väljastatud ehitus -ja kasutusload Lasnamäel

Käesoleva töö autoril oli ülesandeks arvuliselt analüüsida, kui palju väljastas linn käsitletaval ajaperioodil (2009-2019) hoonete jaoks ehitus- ja kasutuslubasid. On selge, et Lasnamäel käivad kogu aeg mingid ehitustööd, kuid huvitav on seda arvuliselt vaadelda. Selleks pöördus lõputöö autor ehitusameti poole. Piisab, kui minna internetis ehitusameti kodulehele ning kogu info on kättesaadav igale Eesti elanikule ja kodanikule. Kõige tähtsam on sisestada õiged andmed – mida täpselt vaadata soovid ja mis perioodil.

Pärast ehitusameti andmete analüüsimist aastate 2009-2019 kohta koostati graafik, mis näitab konkreetsetel aastatel väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arvu. Joonisel nr. 15 on toodud andmed kahte värvi tulbad, millest sinised näitavad väljastatud ehituslubasid ja oranžid kasutuslubasid.



Joonis nr. 15 Väljastatud ehitus -ja kasutusload Lasnamäel (Autori koostatud graafik 2020.a.)

Seda graafikut uurides saab väita, et kõige rohkem ehituslube väljastati 2014. aastal ehk 349 luba. On ütlematagi selge, et too aasta oli Lasnamäel kõige populaarsem ja aktiivsem ehituste ja investeeringute jaoks ning saadud ehituslube on juba õnnestunult rakendatud ja hooned on kasutusel. Kõige vähem väljastati ehituslube 2019. aastal, neid oli ainult 151. Nii väikest näitajat saab seletada asjaoluga, et tõenäoliselt hakkab see veel rohkem langema, sest detailplaneeringu järgi ehitatakse kavandatud objekte igal aastal valmis. Kõike mõjutab ka riigi ja kogu maailma majandus.

Seega on antud perioodi väljastatud ehituslubade keskmine arv vahemikus 200-250 luba aastatel 2009-2019.

Järgmise ülesandena on vaadeldud, kui palju luba väljastati aastatel 2009–2019 ehitatud hoonete kasutuselevõtuks. Aastatel 2014 ja 2018 väljastati 199 kasutusluba, aga kui võrrelda neid perioode veel, siis 2018. aastal oli ülekaal suurem, sest siis väljastati 201 ehitusluba ja 199 kasutusluba. See näitab, et praktiliselt kõik hooned ehitati tehnoloogilisi norme järgides ja neil ei olnud kasutusloa hankimisega raskusi. Ja väiksem oli 2016. aastal väljastatud kasutuslubade arv – ainult 78. Üldiselt anti kogu perioodi jooksul keskmiselt 1584 kasutusluba võrreldes 2565 ehitusloaga. See räägib sellest, et kuigi objektid ja projektid on tänaseks üles või valmis ehitatud, on need kuidagi õigustatud. Juhtub ka seda, et ehitatud objektid on juba inimeste kasutuses, kui me räägime elamutest, aga arendajad on alles kasutuslube hankimas. On selliseid objekte, kus majad püsivad aastaid ilma kasutusloata, mis selle kinnistu omanikule osutub edasise müügi juures muidugi probleemiks.

Samuti soovis töö autor analüüsida konkreetselt, mis liiki hoonetele väljastati rohkem ehitus- ja kasutuslubasid. Autor jagas rajatised nelja rühma: infrastruktuur, elamud, ärihooned ja tööstushooned. Samuti tehti andmete põhjal sama ajavahemiku 2009–2019 jaoks kaks graafikut vastavate lubade saamise kohta. Joonisel nr. 16 on toodud andmed, väljastatud ehituslubasid perioodil 2009–2019.

Kui vaadata väljastatud ehituslubade graafikut, siis kogu analüüsitava perioodi vältel väljastati enamik infrastruktuuri jaoks. Sinna kuuluvad näiteks kommunaalühendused, teede parandamine ja tänavate remont, koolid ja lasteaiad. See ei tähenda, et hakati ehitama täiesti uusi lasteaedu ja koole, vaid et olemasolevaid asutusi rekonstrueeriti.

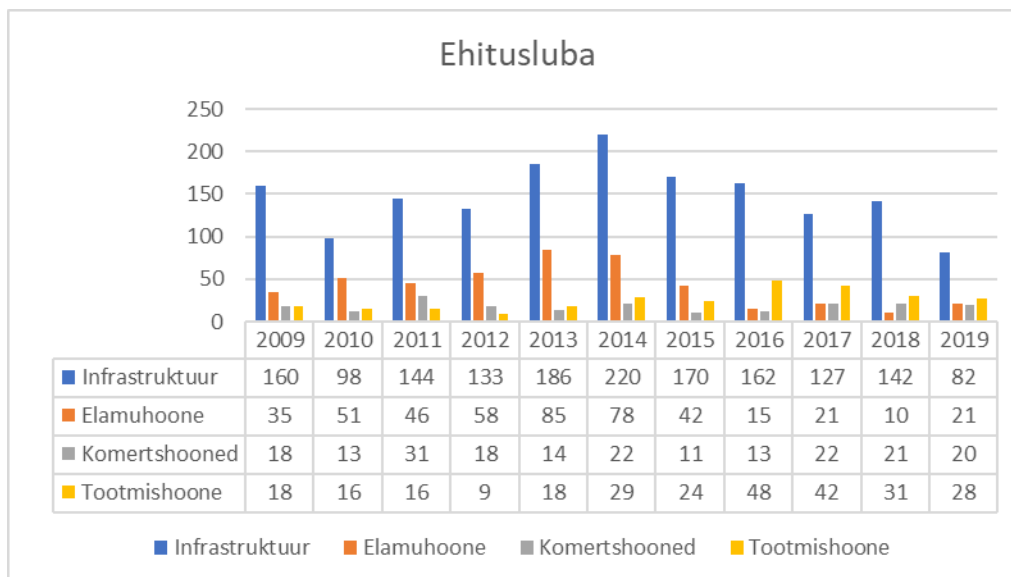
Sama lugu on kommunaalühendustega – mõned ehitati uued ja mõned rekonstrueeriti. Enamik ehituslube väljastati 2014. aastal, see näitaja oli 220 luba.

Teisel kohal on elamud. 2013. aastal anti elamute ehitamiseks 85 luba.

Ärihooned on alles kolmandal kohal. 2011. aastal väljastati ärihoonetele 31 ehitusluba.

Ärihoonete hulka kuuluvad kaubanduskeskused ja kauplused, samuti igasugused äribürood ja -pinnad. Tööstushooned on viimasel kohal. 2016. aastal anti tööstushoonete ehitamiseks või rekonstrueerimiseks 48 luba. Suurem osa sellest asuvad Lasnamäe tööstusosas, kuid elamute tsoonis on samuti väikeettevõtteid, näiteks Selver Kook Taevakivi tänav 7b, kus tehakse valmistoitu.

Üldiselt võib seda graafikut uurides tõdeda, et Lasnamäe tööstussuund areneb väga halvasti. Analüüsitava perioodil ei ehitatud ühtegi väärtuslikku tootmist ega tehist.



Joonis nr. 16 Väljastatud ehitusluba (Autori koostatud graafik 2020.a.)

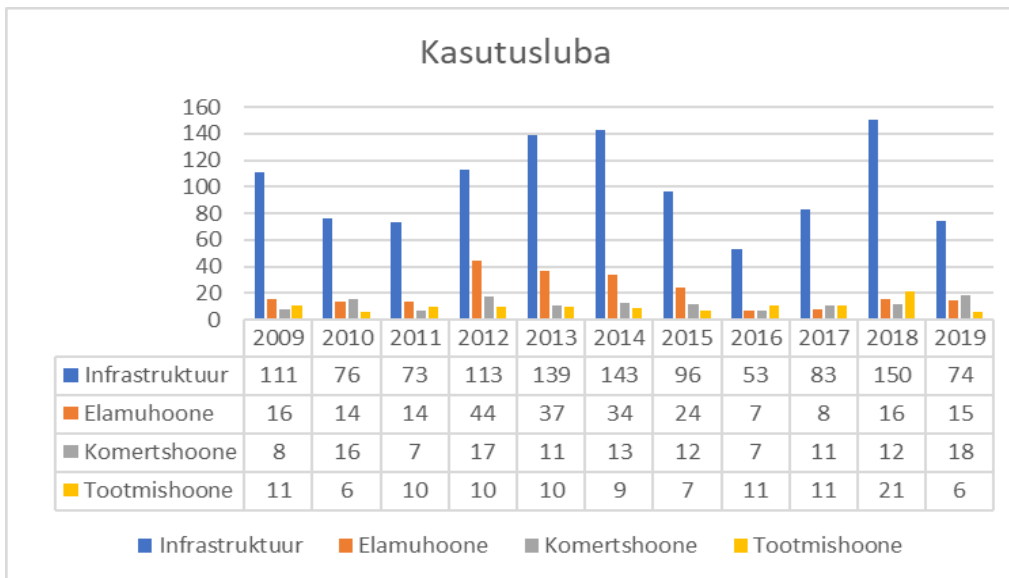
Järgmine joonis nr. 17 näitab juba ehitatud või rekonstrueeritud hoonetele kasutuslubade saamist.

Nagu eelmises graafikus, moodustati ka siin neli rühma. See graafik peegeldab täiesti erinevat olukorda. Käsitletaval perioodil 2009–2019 väljastati vähem kasutuslube kui ehituslubasid, seda on käesolevas töös juba ka mainitud. Infrastruktuur on jällegi esikohal ja kõige rohkem kasutuslube (150 luba) väljastati 2018. aastal. Kui eelmises ehituslubade graafikus 2014. aastal väljastati 220 luba, siis see ei tähenda, et kõik hooned said ka kasutusloa.

Kõige suuremat huvi pakkus töö autorile, mis olukord valitseb elamumajanduses. 2012. aastal väljastati elamutele 44 kasutusluba, seejärel hakkas see arv järsult langema. See viitab sellele, et kõigil vastvalminud elamutel pole kasutuslube.

Ärikinnisvara oli võrreldes teiste aastatega kõige produktiivsem 2019. aastal, kui anti välja 18 kasutusluba. Ja tööstussektoris oli kõige produktiivsem aasta 2018, kui anti välja 21 kasutusluba.

Vaadates selle graafiku järgi üldist olukorda, võib järeldada, et infrastruktuur on selles situatsioonis juhtpositsioonil võrreldes teiste rühmadega. Põhjus on selles, et infrastruktuur on riigistruktuuride kontrolli all, seetõttu on see rühm saanud rohkem kasutuslubasid. Kuid teistes rühmades on olukord erinev, kuna need kuuluvad erasektoris. Eraettevõtted pole alati huvitatud kõigi riiklike nõuete täitmisest, sest siin tuleb mängu äri.



Joonis nr. 17 Väljastatud kasutusluba (Autori koostatud graafik 2020.a.)

3. LASNAMÄE INFRASTRUKTUUR

3.1 Mis see on infrastruktuur

Lõputöö autor soovib käesolevas töös käsitleda ka infrastruktuuri ehk taristut üldiselt – mis rolli see mängib nii regiooni ja riigi kui ka inimese jaoks.

Esiteks vaatleb töö autor infrastruktuuri mõiste tekkimise ajalugu ja infrastruktuure liike. Ladinakeelne mõiste *infra* tähendab „allpool“ või „millegi all“ ja *structura* tähendab „ehitist, hoonet“ ja „paigutust, asukohta“. Infrastruktuur ehk taristu on omavahel ühendatud teenindusstruktuuride ja -objektide kompleks, mis moodustavad ning tagavad süsteemi toimimise aluse.

Tänapäeva maailmas on infrastruktuur üldkasutatavas tähenduses ettevõtete, asutuste, juhtimis- ja kommunikatsioonisüsteemide jms kogum, mis tagab ühiskonna või mõne selle valdkonna tegevuse.

Inglise keelde tekkis termin *infrastructure* aastatel 1920-1928 ja seda kasutati algselt sõjalises sfääris, kus see tähistas relvajõudude toimimist tagavate rajatiste kompleksi.

Infrastruktuuride liigid:

Erilist huvi pakuvad infrastruktuuri klassifikatsioonid, mida tehakse vastavalt erinevatele kriteeriumidele.

Tegevusala põhjal saab eristada järgmist tüüpi infrastruktuure:

- tööstuse/tootmise infrastruktuur;
- sotsiaalne infrastruktuur – valdkondade ja ettevõtete kogum, mis funktsionaalselt tagab elanikkonna normaalse elutegevuse, hõlmates tervishoidu, koolieelset, koolivälilist, üld- ja kutseharidust jne;
- transpordi infrastruktuur – transpordivõrgustike ja -ettevõtete kogum;
- ehitustehniline infrastruktuur – ehitiste ja rajatiste insener-tehnilise varustatuse süsteemid;
- majanduse infrastruktuur – tootmist ja majandust tervikuna teeniv asutuste ja tegevusalade kogum;
- informatsiooni infrastruktuur – informatiivsed organisatsioonistruktuurid, alamsüsteemid, mis tagavad millegi toimimise;
- sõjaväe infrastruktuur – statsionaarsete objektide ja üksikute rajatiste süsteemid, mis on aluseks relvajõudude paigutamisel, sõjaliste operatsioonide läbiviimisel ning vägede lahingu- ja operatiivõppe tagamisel;

- turu infrastruktuur – asutused ja organisatsioonid (pangad, börsid, messid, kindlustusseltsid, konsultatsiooni- ja info-turundusettevõtted jne), mis tagavad kaupade ja teenuste vaba liikumise turul;
- innovatsiooni infrastruktuur – eri organisatsioonilis-majanduslike struktuuride kompleks, mis on omavahel tihedalt seotud, mis teenivad ja stimuleerivad innovatsiooni idanemist riigis, luues vahetult tingimusi majandusüksuste innovaatiliste protsesside realiseerumiseks;
- turismi infrastruktuur;
- kosmosetegevuse infrastruktuur;
- IT-infrastruktuur.

Lõputööga seotud teemal käsitleb autor kinnisvara, seetõttu vaadeldakse antud juhul lähemalt ainult sotsiaalset, transpordi, ehitustehnilist ja tööstuse/tootmise infrastruktuuri.

Sotsiaalse infrastruktuuri alla käivad koolid, lasteaiad, haiglad, kliinikud, kauplused, pargid, mänguväljakud, spordiväljakud ja -kompleksid, kinod, teatrid jne.

Transpordi infrastruktuur hõlmab ühistransporti.

Ehitustehniline infrastruktuur sisaldab kõike, mis asub maa all, nimelt sooja-, vee- ja kanalisatsioonitorud, samuti teed, sillad, viaduktid, maanteed, elektriliinid jne.

3.2 Missugune infrastruktuuri seis Lasnamäel

Alustuseks on vaja mõista, kes peaks infrastruktuuri jälgima ja selle eest vastutama, seda pidevalt seirama ja korraldama vajalikke remonttöid.

Seda seadust reguleerivad kohalikud omavalitsused, kes alluvad riigile. Seetõttu on kohalike omavalitsuste seaduses kirjas konkreetne ülesanne arendada oma piirkonda vastavalt seal elavate elanike vajadustele. See ei tähenda mitte ainult moodsate ja taskukohaste eluasemete ehitamist, vaid ka nende juurde korraliku infrastruktuuri rajamist. Need mõisted käivad käsikäes, kuna neid kahte ei eksisteeri eraldi. Seetõttu peaksid piirkondlikud valitsused alati rajama ka uue infrastruktuuri ja investeerima sellesse ning renoveerima olemasolevat infrastruktuuri.

Iga piirkonna elanik soovib elada ilusas, puhtas ja tänapäevases piirkonnas, kus on hea infrastruktuur. Mitte ükski inimene ei taha halbadel teedel sõita, kraanist roostes veel voolata lasta, elektrikatkestusi kogeda jne. Nad soovivad sõita mugavas ühistranspordis, viia lapsi uutesse või renoveeritud lasteaedadesse ja koolidesse jne. Need soovid on arusaadavad, sest ükski tsiviliseeritud ühiskond ei taha elada kohutavates tingimustes. Pealegi maksavad inimesed makse ja tahavad näha, kuhu nende maksuraha läheb.

Kuna Lasnamäe ehitati 30–40 aastat tagasi, on ütlematagi selge, et kogu ehitustehniline ja sotsiaalne infrastruktuur on juba ammu kulunud. On selge, et kogu taolist infrastruktuuri on võimatu välja vahetada, sest see nõuab palju raha ja investeringuid. Teatud ajani ei pakkunud Lasnamäe riigile ega investoritele mingit huvi, seetõttu on sealne infrastruktuur armetus seisus.

Nendes asumites, kus arendus käib, ehk teisisõnu, kus varem oli tühermaa, püstitatakse kauneid elamuid ning koos nendega rajatakse ka efektiivne uus infrastruktuur.

Töö autori arvates on Tallinna linn ja Lasnamäe linnaosavalitsus unustanud need Lasnamäe asumid, kus kommunaalühenduste, linnaosa sisetee ja viaduktide, Laagna tee jne olukord halveneb iga aastaga.

On võimatu öelda ja kindlaks teha, millist taristut tuleb esmalt parandada või milline võib veidi kauem oodata. Teed ja kommunaalühendused peaksid tulema esimeses järjekorras. Kui aga teid remontida, peab paralleelselt tegema maa-aluseid töid – panema või välja vahetama veetorud, soojatrassid ja muud kommunikatsioonid. Mõistlik ja odavam on teha kõike samal ajal.

Kui vaadelda Laagna teed, siis pole seda magistraali viimastel aastatel täiel määral remonditud. Joonisel nr.18 on näha, seda objekti renoveeritakse osade kaupa, sealt, kus olukord on parajasti kõige halvem. Laagna tee on oluline arter mitte ainult Lasnamäele, vaid ka Tallinnale. Laagna teed mööda liigub transport mitte ainult kesklinna, vaid ka teistesse suundadesse – Viimsi, Muuga, Narva maantee, Loo, Maardu, Narva. See tähendab, et kõik teed viivad Laagna teele ja vastupidi. Laagna teed läbib päevas sadu autosid, veoautosid ja ühistransporti. Töö autor jõudis järeldusele, et see magistraal on ehitatud Soome omaga sarnasele süsteemile. Selliseid magistraale on Helsingis palju, ainult paekivi asemel on seal graniit, rohkem viadukte ja palju rohkem suundi.



Joonis nr.18 Lasnamäe Laagna tee
Allikas: Delfi Andres Putting (18.09.20.)

Ka Laagna tee üldvalgustus on vana. Vanad betoonist sambad aegamisi lagunevad ja nõuavad üldvalgustuse täielikku renoveerimist.

Laagna tee viaduktid ühendavad paralleelselt Lasnamäe mõlemat külge. Laagna teel on 10 sellist viadukti. Põhimõtteliselt toimivad need viaduktid läbisõiduks ja jalakäijatele. Neil viaduktidel on väga suur koormus, kuna iga päev sõidab sealt läbi suur hulk autosid.

Viaduktidel variseb vana betoon, lagunevad betoonalused ja -sambad, mis toetavad neidsamu viadukte. Sellise ühe viadukti rekonstrueerimine nõuab suuri investeeringuid, see summa võib ületada miljoneid eurosid.

Näiteks joonisel nr. 19 on näha Miina Härma viadukt on töö autori arvates väga kahetsusväärses seisus. Seda pole viimased 30–40 aastat remonditud ja see nõuab lähiajal täielikku renoveerimist. Vaadates autori tehtud fotosid, ilmneb, et viadukti on remonditud osade kaupa, et varjata seeläbi viadukti tõsiseid defekte. Paljudes kohtades on juba nähtavad sarruskihid, iga aastaga lagunevad betoonplaadid, mis põhjustab teekatte kiiret hävitamist; ka valgustuspostid on halvas seisukorras. See viadukt nõuab täielikku moderniseerimist nagu ka kõik teised Laagna tee viaduktid.



Joonis nr.19 Lasnamäe Miina Härma sild (Autori koostatud 2020.a.)

Mis puutub elamurajoonide sõiduteedesse ja jalakäijate teedesse, siis need on paljudes Lasnamäe elurajoonides halvas seisukorras. Viimastel aastatel on neid küll üsna palju remonditud ja rekonstrueeritud, kuid suure linnaosa jaoks sellest ei piisa. Leidub selliseid tänavaid, millel on kohutav autoga sõita.

Koolid, lasteaiad, kutsekoolid on hiljuti peaaegu kõik renoveeritud, isegi need, mis pärast viimast remonti veel üsna head välja nägid. Haridusasutuste direktorid ei oota, millal krohv hakkab varisema, vaid renoveerivad hooneid varakult. Töö autori arvates on ainus negatiivne asi sellega seoses see, et uusi õppeasutusi pole ehitatud, kuigi võiks veel juurde ehitada ühe või kaks kooli. Koolid on ülerahvastatud ja algklasside õpilaste arv kasvab igal aastal kiiresti.

Veel üks oluline teema on haljastus ehk need puud, mis istutati nõukogude ajal. Need olid peamiselt pappid, kased, kastanid, võib-olla kusagil väikestes kogustes ka tammed. Praktiliselt asuvad kõik need puud praegu korteriühistute territooriumil ja on

väga kõrgeks kasvanud. Korteriühistud ei soovi üldiselt puude kärpimise kulusid panna majanduskuludesse, sest see teenus on kallis ja bürokratlik. Puu kärpimiseks või täielikuks langetamiseks peab küsima luba linnaosa omavalitsuselt. Probleem on selles, et igal sügisel langeb nendelt puudelt nii palju lehti, et korteriühistud kulutavad rohkem raha nende kokku korjamiseks ja utiliseerimiseks.

3.3 Missugune infrastruktuur viimane aastal oli remonteeritud

Töö autor vaatleb lähemalt, mida on Lasnamäe infrastruktuuri silmas pidades viimastel aastatel renoveeritud. Lõputöö autor naaseb viaduktide teema juurde. Nagu juba mainitud, on neid 10 Lasnamäel Laagna tee ääres. 10 viaduktist remonditi kaks ja täielikult renoveeriti samuti kaks. Igal viaduktil on oma nimi, nimelt: Pallasti, Võidujooksu, Pae, Juhan Smuuli, Lindakivi, Miina Härma, Saarepiiga, Varraku, Mustakivi ja Raadiku. Nimede järjekord algab Gonsiori tänava lõpust ja Laagna tee algusest.

Osaliselt remonditi Juhan Smuuli ja Võidujooksu viaduktid, kus korrastati deformeerunud vuuke ja asfaltkatet, värviti metallpiirded. Mustakivi viadukt rekonstrueeriti täielikult ja nüüd oli kord Varraku viadukti käes. Kõigil viaduktidel remonditi erinevaid osi.

Joonisel nr.20 on näha Varraku viadukt on täielikult renoveeritud. Ümberehitus algas 2020. aasta suve algul ja lõppes augusti lõpul. Rekonstrueerimistöde käigus paigaldati viaduktile uued tugiosad ja korrastati betoonkonstruktsioonid, sillapiirded asendati uue metallist restpiirdega, korrastati asfaltkatet, rajati puuduolevad kõnniteed, paigaldati LED tänavavalgustus ja viadukti otstesse rajati erivalgustusega jalakäijate ülekäigurajad. Miks just see konkreetne sild rekonstrueeriti, autor ei tea, kuid võib-olla oli see halvemas seisukorras kui teised või seetõttu, et see viadukt viib Tondiraba muusikakooli, Tähesaju Citysse ja Tondiraba jäähalli.



Joonis nr. 20 Lasnamäe Varraku sild
Allikas: Ajaleht Pealinn

Samuti on viimastel aastatel korrastatud kvartalisisesid teekatteid, jalakäijate alleesid ja teeradu.

Näiteks elab lõputöö autor Lasnamäe südames Lindakivi kultuurikeskuse ja esimese kuulsa nõukogudeaegse kaubamaja Kotka lähedal. 2019. aastal viidi läbi teekatte täielik rekonstrueerimine ja kommunikatsioonide asendamine Paul Pinna ja Miina Härma tänaval ning maanteeäärsetel tänavatel. Sellel 800 meetri pikkusel lõigul tehti ulatuslik renoveerimine. Töö tellis keskkonna- ja kommunaalamet ning viis läbi AS Trev-2 Grupp, projektiga tegeles T-Model OÜ. Sellesse projekti investeeriti 1,5 miljonit eurot. Jalakäijatele ohtlikesse ülekäigukohtadesse rajati nn tõstetud ülekäigutsoonid. Samuti ehitati uus sademevee äravool ja püstitati uued LED-tänavavalgustid. Paul Pinna alleel sillutati tänavakividega osa jalakäijate teest. Paigaldati pingid, prügikastid, laudad ja toolid ning istutati uusi pöösaid. Kõige huvitavamad on kivist laudad, millele on joonistatud malelauad, mis on lähimate majade elanike seas väga populaarsed. Joonisel nr. 21 on näha renoveeritud Paul Pinna alleel.



Joonis nr. 21 Lasnamäe P. Pinna jalatee
Allikas: Ajaleht Pealinn Sandra Lepik (20.12.19.)

Teistes asumites remonditi samuti teid, näiteks Mustakivi tee ja Läänemere tee ristmik, Narva maantee, Linnamäe ja Kose tee. Remonti vajavaid teid on palju rohkem, kuid Lasnamäe on nii suur, et linnaosavalitsusel pole võimalik kõike korraga ette võtta.

2020. aasta suve algul alustati Punasel tänaval torustiku rekonstrueerimist, mis kestis hilissügiseni välja. Tallinna Vesi AS väitis oktoobri algul, et valmis oli ligikaudu 70 protsenti torustikutöödest. Samuti ütles joogivee tarnija, et soovib tagada linna ühe tähtsaima veetorustiku jätkuva töökindluse ka tulevikus. Rekonstrueerimistöde käigus rajati 12 suurt betoonkambrit sulgelementidele, et piirkonna torustikku oleks võimalik seksioneerida.

KOKKUVÕTE

Kokkuvõtteks soovib autor resümeerida lõputöö eesmäärke, tulemusi ja seisukohti. Lõputöö teema on autori jaoks aktuaalne. Selle põhieesmärk oli uurida, kuidas Lasnamäe kinnisvara areng on mõjutanud Lasnamäe elanike arvu kasvu. Autori arvates kajastab lõputöö teema sisu. Töös uuritakse ja analüüsitakse palju materjale, andmeid ja kirjandust. Lõputöös kasutatakse ehitusameti andmeid, statistika põhineb statistikaameti andmetel, internetist saadud andmetel, samuti esitab autor oma arvamusi ja järeldusi. Samas soovib autor märkida, et ta puutus kokku materjali kogumise probleemiga, sest Lasnamäe linnaosa kohta on väga vähe teavet. Esimeses osas selgitab lõputöö autor kinnisvara mõistet, seda, kuidas töötab kinnisvara valdkonnas seadusandlik jõud ja kontroll ehituse üle.

Teine osa on pühendatud Lasnamäe ajaloole ja iseloomulikele külgedele ning andmete analüüsile. Analüüsitud on Lasnamäe detailplaneeringut. Esitatud on graafikud koos statistikaga selle kohta, mitu hoonete ehitus- ja kasutusluba teatud ajavahemikul väljastati. Samuti on lisatud graafikud koos statistikaga selle kohta, kui palju inimesi elas Lasnamäel aastatel 2009-2019 vanuse ja soo järgi.

Selle ajaperioodi jooksul, st aastatel 2009–2019, tehti Lasnamäel palju tööd ja ehitati uusi moodsaid energiasäästlikke elamuid, mille tarbeks ehitati nullist uus infrastruktuur, kasutades uusimat tehnoloogiat. Seetõttu meelitas Lasnamäe uusi elanikke kvaliteetsete eluasemete, arvukate koolide ja lasteaedade, ühistranspordi ning erinevate spordialade kättesaadavusega, samuti on Lasnamäel arvukal hulgal poode ja kaubanduskeskusi. Renoveeritakse vanu paneelmaju, mis saavad uue ja parema välimuse.

Lõputöö kolmas osa käsitleb probleeme Lasnamäel ehk linnaosa infrastruktuuriga seotut. Lasnamäel pole infrastruktuur eriti efektiivne, ilmselt nagu teisteski Tallinna linnaosades. Muidugi tehakse Lasnamäel igal aastal infrastruktuuri arendamisega seoses remonditöid, kuid piirkond on väga suur ja linnaosavalitsusel pole aega kõike korraga teha, kuna ettevõtmised sisaldavad ka bürokraatlikku poolt ja suuri finantskulusid.

Viimastel aastatel on ehitatud palju spordirajatisi, mänguväljakuid, jalgpalliplatse ja muid alasid spordimängude tarbeks. Samuti on remonditud kvartaliseseid tänavaid, kuid mitte nii intensiivselt, kui seda tuleks teha.

Lõputöö autori arvates on Lasnamäe alles poolel teel universaalse arenguni, kuna linnaossa võiks kerkida veel palju mitmesuguseid huvipakkuvaid objekte.

Näiteks võiks Lasnamäel olla rohkem uusi sotsiaalelamukvartaleid. Sotsiaalkorteritest pole puudust mitte ainult Lasnamäel, vaid kogu Tallinnas ja kaugemalgi. Kui selliseid

projekte oleks rohkem, lahendaks Lasnamäe linnaosavalitsus vähekindlustatud ja suurperede probleemi.

Lasnamäel võiks olla oma uusima tehnoloogia järgi ehitatud haigla, et kohalikud saaksid meditsiiniteenuseid kasutada otse oma linnaosas. See tooks juurde ka uusi töökohti ja kergendaks teiste Tallinna haiglate koormust. Kuid töö autor saab aru, et see on väga suur investeering ja sellist projekti ilmselt järgmise 10 aasta jooksul ette ei võeta.

Huvitav projekt Lasnamäel oleks noortepark, mis sisaldaks noorte hulgas populaarseid elemente, nagu näiteks kettagolfirajad, korvpalliväljak, trikipark rulatajatele ja tõukerattafännidele, maleruudustike ja trikk-traki lauad, suured kiiged nagu Reidi teel, palju pinke jne.

Liiast ei oleks kindlasti ühe või kahe üldhariduskooli ja võib-olla ka uue lasteaia rajamine. Praegu on kõik eelkooli- ja üldharidusasutused ülerahvastatud.

Autori sõnul on kõige pessimistlikum Lasnamäe tööstustsoon. See territoorium rajati tööstuslikuks tootmiseks, et see annaks töökohti Lasnamäe elamurajooni elanikele. See oli nii enne Nõukogude Liidu lagunemist kui ka ammu enne seda 18. ja 19. sajandil. Töö autoril tekib tihti küsimus, miks iseseisvaks saanud Eesti riik ei säilitanud paljusid tehaseid, vaid ainult hävitas neid. Eesti peaks olema huvitatud oma riiklikust tootmisest ja tööstusest.

Et töö autor on juba maininud, et ta ise on elanud Lasnamäel lapsepõlvest saati, on see linnaosa talle väga oluline ja südamelähedane, kuna usub, et Lasnamäel on suur tulevik, nimelt majanduslik tulevik, mis võib viia meie riigi maailma areenile. Samuti on sellel teemal kirjutamise teine põhjus see, et poliitilises mõttes satub Lasnamäe linnaosa pideva kriitika alla, kõige enam rahvuste pinnal. Seetõttu soovis töö autor näidata, et siin ei ela mitte ainult vene keelt, vaid ka eesti keelt kõnelevaid inimesi, kelle arv kasvab iga aastaga.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Mis see on kinnisvara <https://et.wikipedia.org/wiki/Kinnisvara>
2. Kinnisvara ajalugu <https://cyberleninka.ru/article/n/evolyutsiya-ponyatiya-nedvizhimoe-imuschestvo-v-istorii-zakonodatelstva-rossii-i-zarubezhnyh-stran/viewer>
3. Mis see on kinnisvara <https://w.histrf.ru/articles/article/show/niedvizhimost>
4. Asjaõigusseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/28540>
5. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/KOKS>
6. Euroopa kohaliku omavalitsuse harta. Välisministeerium. Vastu võetud 14.10.1985 – RT II, 08.03.2011, 3. [WWW] <https://www.riigiteataja.ee/akt/208032011003>
7. Lasnamäe linnaosa põhimäärus. <https://www.riigiteataja.ee/akt/407082013025>
8. Lasnamäe iseloomustus.
<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%B0%D0%BC%D1%8F%D1%8D>
9. Lasnamäe linnaosa arengukava.
<https://aktal.tallinnlv.ee/static/Eelnoud/Dokumendid/oadok5466.htm>
10. Planeerimis- ja ehitusseadus. <https://www.riigiteataja.ee/akt/193813?leiaKehtiv>
11. Ehitusseadustik. <https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001>
12. Raamat "Lasnamäe Ajalugu" Robert Nerman.
13. Lasnamäe pinnastruktuur. <http://www.lossikivi.ee/ru/stranitsy/plitnyak-iz-lasnamae>
14. Statistikaamet. Elaniku arv Lasnamäel.
<http://andmebaas.stat.ee/Index.aspx?DataSetCode=RV0282U>
15. Otsus "Lasnamäe elamualade üldplaneering algatamine".
<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=100966>
16. Korraldus "Lasnamäe elamualade üldplaneeringu lähteülesande kinnitamine"
<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=102697>
17. Otsus 1.oktoober 2009 nr. 194 "Lasnamäe elamualade üldplaneeringu vastuvõtmine"
<https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=115513>
18. Kõik dokumendid kokku Lasnamäe elamualade üldplaneering.
<https://tpr.tallinn.ee/GeneralPlanning/Details/YP000010>
19. Kõik dokumendid kokku Lasnamäe tööstusalade üldplaneering
<https://tpr.tallinn.ee/GeneralPlanning/Details/YP000070>

20. Merko. Ehitus projekt "Paepargi tornid"
<https://merko.ee/koik-uudised/merko-ehitab-paeparki-modernse-14-korruselise-korterelamu/>
21. Vega Residence iseloomustus
<https://www.ehitusuudised.ee/uudised/2018/03/22/suurim-uus-korteriarendus-valmis-tempos-korter-paevas>
22. Tallinna Jumalaema Kiirestikuulja ikooni kirik.
<https://www.panagia.ee/index.php/o-khrame>
23. Lasnamäe Kergejõustikuhall.
<http://www.arhliit.ee/koosseis/loomingud/looming/1473/>
24. Lasnamäe Tondiraba Jäähall.
<http://tondirabaicehall.ee/ru/%d0%b0%d1%80%d0%b5%d0%bd%d0%b0-%d1%82%d0%be%d0%bd%d0%b4%d0%b8%d1%80%d0%b0%d0%b1%d0%b0/>
25. Lasnamäe Tallink Teniisekeskus. <https://tallinktennisekeskus.ee/ru/>
26. Väljastatud ehitus -ja kasutusload Lasnamäel 2009-2019.
<https://www.ehr.ee/app/otsing?3>
27. Kehtestatud detailplaneeringud aastatel 2009-2019. <https://tpr.tallinn.ee/>
28. Mis see on infrastruktuur.
<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BD%D1%84%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0>
29. Lasnamäe P. Pinna tänav ning tänavaga ristuvat tänavamaal rekonstrueeriti.
<http://www.pealinn.ee/tagid/koik/video-lasnamael-loppes-ligi-15-miljonit-eurot-maksnud-pinna-tanava-n248819>