



PÕHJA-TALLINNA VALITSUS

**Kalasadama ümbruse detailplaneeringu
avalik arutelu
06.10.2015 kell 16.00-18.45
Kultuurikatlas ● Põhja pst 27a**

06.10.2015

Protokoll

Sissejuhatus ja arutelu formaadi tutvustus

Kaidi Õis: (K.Õ.): Tere tulemast Kalasadama ümbruse detailplaneeringu 3. avalikule arutelule. /.../ Täna arutelu fookus on küsimusel, kuidas säilitada nii Kalaranna olemasolevad väärtused, kui ka küsimusel, kuidas liikuda tühermaast edasi.

Arutelu formaadist. Täna arutelu on jagatud kaheks tunniajaseks osaks. Esimesel tunnil esinevad Teie Tallinna peaarhitekt Endrik Mänd, Pro Kapital Eesti juhatuse liige Allan Remmelkoor ja Telliskivi Seltsi juhatuse liige Juho Kalberg. Teine tund on pühendatud arutelule. Me käsitleme planeeringu kolmanda avaliku väljapaneku kestel esitatud pöördumisi. Pöördumised esitasid Telliskivi Selts (esindades 2375 inimest), Liisa Pakosta, Raivo Kotov, Madli Vitismann, Teele Pehk ning Mihkel, Jakob ja Villem Saar, Teet Torgo, Toomas Verrev, Ülle Schmidt, Kristel Ratassepp ja Jaak Soans. Eesmärk on jõuda selguseni, kas planeeringu dokumente on vahepeal piisavalt täiendatud, et vastuväide maha võtta, või tuleb diskussiooni jätkata.

Kui ajaraamistik võimaldab, vastame ka küsimustele saalist. Sõnavõtu maksimaalne pikkus olgu 2 minutit. Sõnavõtt olgu küsimuse vormis.

Korrigeeritud planeeringu joonistega saate tutvuda laual minust paremal.

Ootan appi vabatahtlikku, kes märgib üles peamised arutelul kõlama jäänud märksõnad.

Protokollime arutelu nii helis kui tekstis. Arutelu alaku! Teie ette astub Endrik Mänd.



Ettekanded

Endrik Mänd (E.M.): /.../ Täna arutelu leiab aset, kuna maavanem järelvalves leidis, et täitmata on mõned tehnilised nüansid selle detailplaneeringu (dp) juures, eelkõige see, et dp ei käsitletud siiani üldplaneeringut (üp-d) oluliselt muutvana juhtotstarvete osas. Täiendamist vajasis ehitusõiguse näitajad. Paraku eelmisel väljapanekul olnud versioonis ehitusõiguse näitajad olid osaliselt jäetud määramata, mis maavanema seisukohast ei olnud õige ja põhjendatud. Nende vigade parandamisel muutus ka maavanema hinnangul dp põhilahendus. Selleks tuligi välja kuulutada uus avalik väljapanek. Täna on need tehnilised nüansid planeeringus parandatud, ehitusõigus on korrektselt määratud. Dp-d on

käsitletud üp-d muutvana. Oleme saanud maavanema heakskiidu üp muutmisele sellises ulatuses, nagu planeering seda ette näeb. Planeeringu avalikul väljapanekul ootuspäraselt laekus ettepanekuid. Oleme hea meelega teie ees seismas, et dp lahendust sisuliselt arutada. Etteruttavalt, enne kui sõna võtavad arendaja ja Telliskivi Seltsi (TS) esindajad, tutvustab TLPA esitatud ettepanekuid ja meie seisukohti esitatud ettepanekutele. Meie vastuseid vaadates jagunesid ettepanekud 3 kategooriasse. Olid sellised, mille puhul me leidsime, et dp juba kajastab mõtet, mis ettepaneku esitajal on olnud. Kuna ikkagi on olnud vajadus vastuväide või ettepanek esitada, ei ole sõnastus järelikult olnud piisavalt selge. Dp-s oleks vaja neid teemasid täpsemalt ja selgemalt välja tuua. Olid mõned uued mõtted, mida me varasemalt ei olnud käsitlenud ja me leidsime, et nende mõtete dp-sse sisseviimine on õigustatud. Kindlasti oli ka selliseid teemasid, mille puhul meile tundus, et ettepaneku põhjal dp korrigeerimine ei ole põhjendatud. Sellest vahetult enne seda, kui avame aruteluvoolu.

Allan Remmelkoor (A.R): Lugupeetud külalised, head Kalamaja elanikud, austatud Tallinna linnavalitsuse esindajad. Kalasadama dp menetlus on jõudnud otsustavasse järku. 3. avaliku väljapaneku järgselt on käinud aktiivne mõttetöö, mis päädib avaliku aruteluga Kultuurikatla saalis. Omalt poolt arendajana oleme selles protsessis aktiivselt kaasas. Mul on hea meel tutvustada teile mõningaid aspekte selles planeeringus. See piirkond on linnale ja linna elanikele väga oluline. Ega vist ei olegi test planeeringut Tallinna ajaloos olnud, kus isegi üksikutele sõnadele ja lause osadele on pööratud niipalju tähelepanu ja neid nii detailselt analüüsitud. Viimastel aegadel on jäänud kõlama seisukoht, et elukeskkonda tuleks mere äärde juurde luua. Kalaranna planeering, lisaks sellele, annab juurde ka suure territooriumi avaliku ruumi, mis võiks kulgeda edaspidi meie juurest nii Kopli suunas kui ka Piritale välja. Lähengi siit edasi planeeringu mõnede aspektide juurde. Kuna materjalid on mahukad, siis kõigest muidugi rääkida ei jõua. Tahan peatuda punktidel, mis on kõige rohkem tekitanud diskussiooni, mille osas on olnud kõige rohkem vääritimõistmisi. Toon välja ka punktid/valdkonnad, kus on viimasel perioodil sisse viidud täpsustusi ja muudatusi, et me tõesti saaksime selles protsessis minna aktiivselt koos edasi.

Käsitletavad teemad täna oleksid järgmised. Maakasutuse sihtotstarbed. Avalik ruum ja hoonestusala. Ehitusõigus ja hoonestustingimused. Hoonestuse ja ranna-ala illustreerivad näited. Planeeringu täiendavad muudatused ja täpsustused. Ja kuigi konkreetsete protestide ja vastuväidete analüüsi ja läbiarutamine toimub minu ettekande järgselt, tahaksin minule antud aja jooksul puudutada siis ka allkirjastatud pöördumist Tallinna Kalaranna tuleviku planeerimiseks ehk petitsiooni.

- Siin te näete kehtiva Paljasaare ja Russalka vahelise ala dp-s tähistatud maakasutusjuhtotstarbeid: hoonestatav ala, rannaäärne jahi- ja reisisadama maa, mis on samuti hoonestatav, ja nende vahel tähistatud liiklusmaa ehk siis kunagi oli siia kavandatud ka liiklusmaa. Aastate jooksul on mitmed lahendused, mitmed linnaruumi arengud olnud sellised, kus kehtiva üp lahenduse järgi ei saa me võib olla kõige paremat linnaruumi lahendust. Kehtiva üp lahenduse illustratsiooniks on pilt, kus hoonestus on viidud ikkagi mere äärde. Hoonestus on näidatud liivaranna territooriumil. Praeguse dp protsessis on tehtud ettepanek elamu- ja ärimaa asukoha, piirkonna muutmiseks. Siin on kavandatud sihtotstarvete muutmine sellisel moel, et viirutatud on elamu- ja ärimaa, mis on hoonestatav, kogu ülejäänud territoorium ei ole hoonestatav. Elamu- ja ärimaa on teatud mahus liikunud sadamarajatiste maale. Selle nihkumise eesmärgiks on võimaldada hoonestusalas ol.ol. sadama toimimist, sadama teenindamiseks vajalike ruumide rajamist. Enam ei ole Kalasadama poolsaarel ette näha autode liikumist. Liiklusmaa on praegusel hetkel poolsaarelt kadunud./../ Meie hinnangul on tegemist kindlasti linnaruumiliselt parema lahendusega kui ol.ol. üldplaneering seda võimaldab.
- Avalikust ruumist ja hoonestusalas. Punase piirjoonega on tähistatud dp ala piir. Eri värvidega eri alad sellel poolsaarel. Kollase värviga on piiratud hoonestusala. Kogu ülejäänud territoorium on avalik ruum. /../ Ligi 61 000 m²-st, mis on praegusel hetkel Kalasadama 1 kinnistu, jääb ehitusaluseks pinnaks ainult kollane territoorium. Punane territoorium on üle antud linnale (Kalamaja möödaskäigu tee ja väike linnapark), sinisel territooriumil on kehtestatud isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Ka Kalaturg on sisuliselt avalik territoorium. Maksimaalselt 23 000 m² jääb hoonestusalaseks pinnaks.
- Millised on ehitusõiguse ja hoonestuse kriteeriumid ja tingimused? Ehitusaluseks pinnaks on max 12 300 m². Max suletud brutomaht on 38 300 m², millest min 10% peab olema

ärifunktsioon. Max korruselisus on 5. Poolel hoonestusalast võib olla max korruselisus, korruselisus peab olema mere suunas langev. Hoonete arv on min 6, max 18.

- Illustreerimaks ehituslikke ja hoonestuskriteeriume, oleme toonud 2 illustreerivat lahendust, millest esimene on 6 hoonega, illustreerimaks minimaalset nõutavat hoonetearvu, teine lahendus on max ehk 18 hoonete arvu illustratiivseks näiteks.
- Oleme tekitanud illustreerivaid lahendusi, et kujundlikult oleks võimalik hinnata avaliku ruumi suurust ja seda, millisena dp võimaldab avalikku ruumi luua. Tegemist ei ole meie, Pro Kapitali isiklike vaadetega, et just selline peab tulevikus olema Kalasadama piirkond, vaid see on illustratiivne lahendus võimaldamaks paremini aru saada avalikust ruumist. Siin on ranna-ala lahendus, kus on säilitatud olemasolev kaldajoon praeguste rannakivide ja liivaranna näol. Hoonestus on rajatud vastavalt hoonestusala piirile. Järgmisel slaidil on illustratiivne lahendus osalise meretäitega. Järgmisel slaidil on kasutatud planeeringus ettenähtud kogu merre täidetavat ala.

Planeeringus on öeldud liivaranna olemasolu kohustus. Siin on näidatud täiendav variant, milline see täiendav avalik ruum võiks välja näha. Lisaks linnulennuvaadetele oleme teinud vaateid jalakäija vaatenurgast, et ruum tunduks arusaadavam. Ol.ol. kaldajoon läheb rada mööda, hoonestus kulgeb piki hoonestusala piiri. Siin on illustratsioonid, et tekiks parem ettekujutus distantsidest rannajoone ja hoonestuse vahel 18 ja 8 hoone puhul ja ka osalise täitmiseega. /.../ Väga mitmeid võimalusi on praeguse dp joonisega ranna-alale antud.

- Edasi minnes täiendavate muudatuste juurde: tehnovõrkude koridor, mis oli osaliselt kujutatud liivaranna pealt kulgevana, on nüüd kantud maismaa territooriumile. Planeeringu sõnastuses on öeldud, et tehnovõrkude koridori lõplik paiknemine pannakse paika vastavalt arhitektuurilisele lahendusele, ehitusprojektile. Samuti on täiendavalt tähistatud ol.ol. rannakividest kaldakindlustus – kivid ja liiv, tähistatud on ol.ol. liivarand, et nii planeeringuga tutvujatel kui konkursil osalejatel oleks parem arusaam olemasolevast olukorrast.

Loetleme siinkohal lühidalt need teemad, kus on täiendavaid selgitusi planeeringusse sisse viidud, üle. Oleme käsitlenud täpsemalt päikesevalguse tagamist, liivaranna olemasolu tagamist, supelranna kavandamise regulatsiooni, arhitektuurivõistluse tingimusi on täpsustatud vastavalt vahepeal laekunud ettepanekutele. Rannapromenaadi ala – rekreatsiooniala parkimislahenduse põhimõtteid on täpsustatud.

Tahaksin põgusalt puudutada allkirjastatud pöördumist (petitsiooni) Tallinna Kalaranna tuleviku planeerimiseks ja petitsioonis käsitletavaid teemasid. Meie hinnangul on see petitsioon olnud üsna suures mahus siiski lahti tehtud uksest sisse murdmine. Käime need punktid veelkord läbi, et anda hinnang, kas need tingimused, millisena soovitakse seda piirkonda näha, kas planeering nendele vastused annab.

- Rannalõik Patareist Kalasadama basseini peab vähemalt 50 m laiusena tänasest rannajoonest jääma avalikult kasutatavaks ruumiks.* Planeeringus on tehtud ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks ja suurendamiseks ehk avaliku ala laius kogu Kalasadama piirkonnas on min 25 m, max 146 m. Kogu territooriumi osas on arendaja sõlminud Tallinna linnaga isikliku kasutusõiguse lepingu. Kogu sellel territooriumil on avalik kasutus tagatud. Olgem objektiivsed – täpselt sellist sõnastust, nagu petitsioonile allakirjutanud on soovinud, täna planeering ette ei näe. 50% või osaliselt on see nõue täidetud. Avalik ruum on tagatud. See, milline on kohati selle laius – selles osas võib arutelu jääda kestma pikalt, kuid nagu eelnevatelt slaididelt näha, väga suur osa sellest territooriumist on avalikus kasutuses.
- Millele on igapähele igal ajal avalik ligipääs* – planeering sätestab väga üheselt, et sellel territooriumil liikumist ei piirata – hoonete vahelt läbipääsuks, piki mereäärt. Olemasolevat sadamaterritooriumi ei tarastata. Üldse ei tohi sellel territooriumil olla mingisuguseid piirdeid. See punkt on kindlasti tervikuna täidetud.
- Säilib lauge ja liivane rannajoon* – seda punkti on planeeringu täpsustamise käigus kõige rohkem kajastatud. Planeering sätestas juba varem, et arhitektuurivõistlus, mis annab meile nii hoonestuse kui avaliku promenaadi lahenduse, ülesandeks on lahendada vee ja maa

kokkupuutekoht selliselt, et oleksid tagatud nii kaldakindlustused, lauge liivarand, istumiskohad – kogu selle rannajoone mitmekesisus. Oleme planeeringut täiendanud peatükiga, mis ütleb, et arhitektuurivõistlus peab rannapromenaadi lahendamisel arvesse võtma kohustuse tagada liivaranna olemasolu. /.../.Avaliku ruumi lahendamisel on võimalik kasutada planeeringus ette nähtud merre täitmist. Kui arhitektuurivõistluse töö näeb ette merre täitmise, siis peab lahendus siiski arvestama dp-s sätestatud kohustuse tagada vahetu kontakt merega ja liivaranna olemasolu. Võib tekkida ka uus liivarand või laieneda olemasolev. Liivarand on planeeringusse sisse kirjutatud selgemal ja kindlamal moel.

- d) *Mis sisaldab suplus- ja piknikupidamisvõimalusi vähemalt praegusega samaväärselt.* Kogu avaliku ala osas on sõlmitud Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse leping. On tagatud liivaranna olemasolu. Aga ka siin oleme täiendanud. On kindlamalt välja kirjutatud liivaranna olemasolu, mis peab olema tagatud.
- e) Palju oli juttu supelrannast. Oleme planeeringusse viinud sisse täienduse, kus ütleme, et supelranna kavandamine saab toimuda selles piirkonnas üksnes kooskõlas kehtiva seadusandluse ja kehtivate normatiividega ja sadevete suublate katvusala. Kas anname võimaluse siin avalikult supelda – selle osas saab KOV teha otsuse pärast seda, kui territooriumi kasutused on dp-ga kehtestatud. Supluse ja piknikupidamise võimalused on vähemalt samaväärselt tagatud.
- f) Mis avaneb otse avamerele ega sisalda sadamarajatisi ei maal ega meres. Nii nagu Endrik Mänd avasõnavõtus ütles, on sadama ala praegusest planeeringust välja jäetud. Uut sadamat ei planeerita ja vastavalt on korrigeeritud ka planeeringut ja seletuskirju. Selle planeeringu kohaselt ei saa kavandada sadamarajatisi ega ka muid sadamaehitisi ei maal ega meres.
- g) On sisse viidud täiendus, et hoonestus tuleb rajada nii, et kõrgused mere suunas väheneksid astmeliselt, tagades võimalikult palju vaateid merele ja merelt vaadeldavat linnasilueti; hoonete kavandamisel arvestada, et mereäärsel avalikul alal oleks valdavas osas ajast tagatud päikesevalgus. Ka see punkt on planeeringus täidetud.
- h) *Mis ei kuulu ühegi elamukrundi koosseisu isegi mitte osaliselt.* Siin kordan seda, et kogu avalik ruum on avalikus kasutuses ja see on tagatud juba täna sõlmitud isikliku kasutusõiguse lepinguga Tallinna linna kasuks. Selles osas planeeringu tekst ei vasta petitsioonis kirjapandule. Objektivselt ütleme – 50%.
- i) *Kus säilib mereäärne ajaveetmiskvaliteet ka külgnevate hoonete arendamise perioodil.* Siin on planeeringus lause, et dp-d võib ellu viia etappidena, kusjuures ajutiste lahendustena tuleb igas etapis tagada parkimisvajadus ja katkematu rannapromenaadi kasutus. On enesestmõistetav, et nii rannapromenaadi ehitamise ajal kui ka selle avaliku alaga külgnevate hoonete ehitamise ajal tuleb tagada inimeste turvalisus, nii et selle koha pealt võime rakendada ajutist liikumispirangut, kuid peame planeeringut austama – katkematu rannapromenaadi kasutus peab olema tagatud. Ka see punkt on täidetud.

Allkirjastatud pöördumise kokkuvõtteks – tsiteerides õiguskantsler Ülle Madiset, on selge, et erinevaid huve täielikult jälgida ei ole võimalik, kuid on võimalik leida kompromisse ja selgitada, miks üks huvi teise üles kaalub. Ma ütlen siinkohal, et planeeringu menetluse käigus on kompromisse tehtud palju. Tänaasel päeval on minu hinnangul tegemist planeeringuga, mis vastav kohalike elanike arvamusele, kohalike elanike tähelepanekutele ja ettepanekutele. Siinkohal kutsun kõiki üles täna kindlasti oma arvamust avaldama – vaatame arutelleme.

Juho Kalberg (J.K.): Ma räägin sellest asjast natuke teistmoodi. Ma räägin, millest kogu see kära, vaidlus. Üks märkus eelmisele kõnelele. Planeering ei taga liivaranna säilimist, ta pakub välja lahenduse uue tegemiseks. Võib juhtuda, et vana ka säilib, aga seda ei tagata. Meie arvates kogu selle planeeringuga juhtunut võib lühidalt kirjeldada sõnaga probleemi mittemõistmine, planeeringu ebaselgus. Ehk keegi mäletab ka eelmist korda, kui me istusime ja rõhutasime, et asjad ei ole selged. Selles see põhiline vaidlus seisnebki. Mittemõistmine just selles osas, mis puudutab arusaamist linnaruumist, kodanike mõistmist, ükskõiksust, soovimatust see mittemõistmine lahendada. Ehk et TLPA jaoks on tegemist ühe järjekordse dp-ga teiste seas, meie jaoks on tegemist ühe Tallinna lihvimata pärliga. See ei ole ainult kohalike – see on kogu Tallinna asi, oluline teema, kesklinna piirkonnas oluline koht. Me ei vaidle hoonete üle ega ka hoonestusala suuruse üle. Me räägime ühest kohast, kus tekib konflikt avaliku ruumi ja hoonestusala ruumi vahel.

Meie hinnangul peaks linnaplaneeringu eesmärgiks olema võimalikult hea linnaruumi loomine. Halvas linnaruumist kolivad inimesed välja, koht getostub (mida siin tõenäoliselt ei teki), koht muutub igavaks ja suletuks, muutes linnaruumi vaesemaks, ei paku linnale mitte midagi – nagu näiteks Ilmarise kvartal, mis siin samas kõrval on. Hea linnaruum paneb majanduse keema ja genereerib rikkust. Hea linnaruumi võti peitub mitmekesisuses.

Paraku keegi ei tea, mida see mitmekesine linnaruum 10 või 20 aasta pärast tähendada võiks. Võimaluste poolest rikas linnaruum aga pakub kiireid alternatiive. Samuti on inimesed erinevad – ühed tahavad ühesugust, teised teistsugust kohta. Seega, mida mitmekesisemat linnaruumi me Tallinna pakume, seda parem. Kui me jätame mõned inimesed, nende huvid, välja, siis neid väärtusi ei teki. Samas, kui kogu mererand oleks samasugune kui Kalarand, siis Tallinn oleks ühetüübiline, see välistaks väga paljud võimalused. Kui kogu mereäär oleks sadamate jada, siis see jälle välistaks väga paljud asjad.

Tallinnas on väga palju häid näited, milliseid probleeme üheübalised planeeringud tekitavad. Seetõttu peaks uutesse dp aladesse ettevaatlikult ja väga suure hoolega suhtuma. Mitmekesisus on ise tore liitsõna – kui me sellelt sõnalt esimese poole ära võtame, kui meil ei ole seda sõna millegagi täita, jääb alles ainult kesisus. Selles ongi kogu vaidluse olemus.

Kui me kaotame ühe eriilmelise rannalõigu, ei ole meil enam mitmekesine ruum, vaid kesine. Planeering ei anna selles osas paraku mingit kindlust. See planeering ei sätesta selle koha unikaalsust, tema väärtusi. Põhivaidlus käibki selles osas, et vaidluspooled ei saa aru, mis selle asja väärtus on. Meie näeme, et seda väärtust, mis seal on peaks ära kasutama. Rekreatsiooniala Eesti kõige rahvarohkemas ja väärtuslikumas piirkonnas. Linnarahva ja ka turistide jaoks väärtuslikumat kohta annab otsida. Kagu-Eestis on tõesti väärtuslikke rekreatsioonialasid, aga seal ei ole inimesi. Inimesed elavad tänapäeval linnas – see on hästi oluline, mida siin silmas pidada. Samuti selliseid promenaade, nagu näidati, meil on või kohe tuleb. Majad merekaldal on isenesest väga tore asi, aga see on tegelikult ainuke teistsugune koht Tallinna kesklinnas.

Meil on küll mõned head kohad, kuhu aga ei pääse ligi. On ka Russalka ümbrus, mis kaob ära üsna pea – Kalarand on ainuke koht, mis on alles. Kaaluma peab selle koha väärtusi, et neid edasi arendada või ettevaatlikult tarbida. Selle kohta on käbetõde – ära paranda töötavat asja.

Planeeringu viga on, et planeering neid väärtusi ei näe. Arhitektuurivõistluse ülesandeks pannakse lauge loodusliku või liivaranna lahendamine, aga tegelikult ei ole teada, mida see tähendab. Kas see eraldatud ruum tagab sisulise kujunenud väärtuse edasikestmise või mitte, seda me ei tea. Pead ei saa anda, et paari aasta pärast tõdeme, et tahtsime head asja, aga välja kukkus nagu alati.

Pakutakse moodsaid ja häid asju, aga need tulevad teise asja arvelt. Planeeringus võiks ju väljakujunenud väärtuse aluseks võtta. See võiks linna prioriteet olla. Minu hinnangul seda ei paista välja. Kõige tragikoomilisem on see, et Kalaranna väärtused on muutunud arenduse piduriks. Tegelikult need väärtused peaksid olema selle veduriks. Kui natuke utreerida, siis eestlane unistab majast mere ääres metsa sees – milleks seda metsa ja mereäärt iga hinna eest likvideerida. Absurdne natuke. Vaidlused on taandunud numbritele (49 või 50 või 25 või 26 m), tehnilistele nüanssidele, aga see sisuliselt ei oma tähtsust. Seltsi on süüdistatud valetamises, see ei vasta tõele.

Kui me võtame üles petitsiooni teema, siis kas avaliku rannaala laius on 25 või 50 või ... meetrit, ei oma suuremat tähtsust. On oluline, et planeering võimaldaks Tallinna rannajoone mitmekesisust kasutada, juba täna näha olevate väärtustega koos arengut, mitte nende väärtuste hävitamist. Pöördumises on 50 meetrit number, mis on praeguse üp kohane ehituskeeluvöönd. Sellesse piiresse jääb üleujutusala ja promenaadi laiuse summa. Milline võiks olla selle tegelik laius – sellele küsimusele vastuse leidmine olekski prioriteet, kui linna huvi oleks hea avaliku ala saamine, mitte lihtsalt dp mingisugune äralahendamine. Sellepärast tegime pakkumise, et dp arhitektuurikonkurss peaks olema enne dp kehtestamist – sellisel juhul leiaksime vastuse, milline võiks olla sobiva ranna-ala kuju ja suurus. Vastuseks petitsioon.ee-s olnud pöördumisele, Allan ka pakkus välja, et kõik on lepingutega tagatud,

aga usaldust lepingute vastu ei kipu tekkima. Lepinguid saab sõlmida ja saab ka lõpetada. Paarkümmend aastat kinnisvaraarendust on meil teist näidanud. Võib minna hästi, aga ei tarvitse minna hästi. Praeguse planeeringu järgi on konflikt tulevaste omanike ja avalikkuse vahel sisse kirjutatud. Kui linnarahvas tolgendab sinu maal, siis see paneb päris suure surve leida moodus leping lõpetada. Kuna omanik saab ehitusõigust juurde, siis linn peaks saama avalikku ala juurde. Hea avaliku ruumi saamine peaks olema prioriteene.

Selts ei ole põhimõtteliselt sadamate vastane. Peab arvestama, et nende mõju ei tapaks muud olulisust. Seetõttu oleme me merega piirnevas alas uue jahisadama vastu olnud. Ja kõrval on ju sadam olemas. Praegu dp järgi ei ole kindel, et sadamat sinna kunagi ei teki. Mis ujumiskohta puutub, siis siin on kogu aeg räägitud, et siin ei tohigi ujuda, siin on reoveekollektor. Tegelikuses on lugu selline, et see on avariikollektor. Avariid ei ole linnas sellel tasandil ammu toimunud. Me ei tea, millal viimati see kollektor töötas, selle suue ja mõjuala jäävad kaugele, liivaranna ala ei jää selle mõjuvälja.

Meid on süüdistatud, et me ei ole kompromissidega nõus olnud. Ma tuletan meelde, et me räägime praegu imepisikest tükist kogu selles dp-s. Me ei vaidle ehitusmahtude üle. Tavaliste tüüpasjade üle me ei vaidle. Kui see ei ole kompromissivalmidus, siis mina ei tea, mis see kompromissivalmidus olema peaks. Valetamisest ja linna arengu pidurdamisest ma rääkisin. Telliskivi Selts on selle ajaga tegelenud ainult viimased 3-4 aastat sellest pikast loost. Ei saa öelda, et meie oleme põhipidurid olnud. Minu hinnangul on venitamine asja paremaks teinud. Asi on märksa paremaks läinud. Meil on konkreetset ettepanekud ka, mida selle dp-ga üldse tegema peaks. Toomas on see, kes sellest paremini räägib.

Toomas Paaver (T.P.): Tegelikult minu siinolemise mõte on vaadata üle need dokumendid, mis siin laual on. Dp puhul on 1 üldine põhimõte see, et loeb see, mis kehtestatakse, mitte jutt, mida räägitakse. Nende kahe asja vahel on olnud põhiline konflikt. Jutt, mida räägitakse, on läinud juba peaaegu selleks samaks, mida rahvast on väljendanud. Uute illustratsioonide peal on ol.ol. liivarand üsna kenasti kujutatud, kuid kõige tähtsam on see, et me loeksime selle välja ka kehtestatavast dokumendist. Et see lubadus jääb kehtima ka siis, kui maal on teised omanikud. Ma vaatasin jooniseid. Seletuskirja mulle millegipärast ei antud lugeda. Seetõttu ma ei saa päris lõpuni kõike öelda. Kõigi nende 3-4 aasta jooksul on planeering väga väikeste, aeglase tibusammukeste kaupa läinud paremaks. Rahva soovid on tõesti siia vaikselt sisse tulnud. Praegu ma nägin tõesti, et joonisel on kujutatud ol.ol. liivaranna asukoht. Me ei vaidle enam liivaranna olemasolu üle. On jäänud veel küsimus, et kuskil ei ole kirjas, kui suur see liivarand on. Kuidas ta tulevikus on? Ka see, et ol.ol. on väärtus. Seda tasub samm-sammult ja tundlikult edasi arendada. Mure, mis rahval on olnud, on see, et liivarand muutub millekski väga teistsuguseks – tehakse vertikaalne kaldakindlustus, mis ongi poolenisti sadam. Vaikselt me liigume selles suunas, aga kuna ma ei ole dokumente üle vaadanud, ei saa ma lõpuni seda öelda.

Me kirjutasime valmis lõigud, mille võiks kopeerida dp seletuskirja. Me mõtlesime, et me kodanikena oskame seda osa kõige paremini kirjeldada. Ma ei tea, kas need on seletuskirja pandud. Raske on praegu seda hinnangut anda.

Üks asi, mis on veel tähtis, minu arvates, on see, et avalik ruum lahendatakse arh. võistlusega. Oleme peaaegu leppinud, et võistlust ei toimu enne planeeringu kehtestamist, aga sel juhul peab olema väga hästi kirjas, mida võistlusel arendatakse. Kirjeldada minu arvates ka sellist asjaolu, kui me räägime liivarannast, siis liivarand olemuselt ei ole selline asi, mis tuleb sinna, kuhu arhitekt selle joonistab. Liivarand on midagi sellist, mille tegelikult kujundab meri. Liivarand püsib seal, kus merehoovused ja meres olevad rajatised soosivad. Ta tekib ja võib kaduda ise – see peab olema väga selgelt ülesandes püstitatud, vastasel juhul on väga kaheldav, kas võistlus annab soovitud tulemuse. /.../ Ma paneks selle kirja, et merevee liikumine peab olema lähtematerjal arhitektuurivõistlusel. Lisaks, kes otsustab võistluse tulemuse, kellest koosneb žürii? Ühel suurel arutelul linnavolikogus öeldi minu meelest välja arendajate poolt, et žüriis on kindlasti asumiseltside esindajad – see peab kirjas olema. Siin on alust uskuda, et dokumendid muutuvad selliseks, et sellega leppida. Võib-olla rahvas tahab natuke rohkem avalikku ruumi, aga kuskil on kindlasti see piir, kus on võimalik selle dp-ga leppida /.../kui on enam-vähem usutav, et rannajoone väärtus jääb tulevikus püsima. Kahjuks ma ei ole saanud dokumente üle vaadata. /.../

Kokku on u 4000 inimest, kes on allkirjastatult öeldud, et see koht ja liivarand on väärtus. /.../Soovin dokumendid lõplikult üle vaadata.



Vastuväidete arutelu (alates 01.02.00)

K.Õ.: Vastuväidete arutamise formaadi tutvustus, hääletuskaartide kasutamise tutvustus.

Anu Plado: Raivo Kotov esitas ettepaneku, et tehnovõrkude koridor ei oleks kavandatud olemasoleva kaldakindlustuse asukohale ja merre. Selles osas on joonist korrigeeritud.

K.Õ.: Raivo Kotovit ei ole hetkel saalis, tuleme selle juurde hiljem tagasi.

A.P.: Toomas Verrevil oli küsimus saarmaste populatsiooni kohta.

K.Õ.: Toomas Verrevit ei ole kohal.

A.P.: Läheme edasi Telliskivi Seltsi petitsiooniga. Sama teemaga haakub Teet Torgo ja Ülle Schmidt ettepanek ja osaliselt Teele Pehki, Mihkel, Villem ja Jakob Saare ning Madli Vitismanni pöördumine. Ka Jaak Soansi pöördumine kattub sellega. Samuti tehnovõrkude koridori teema.

T.P: tehnovõrkude koridor on üldine teema. Algselt oli vee- ja kanalisatsiooni ja sadevee torud planeeritud sinna, kus on liivarand. Neid ei saa sinna ehitada liivaranda säilitades, see oli selge vastuolu joonise peal. Kanalisatsioonil on oma voolamise kalded, spets. sügavused. See tingiks automaatselt sadamalaadse ehitise rajamise. Siin on II väärtusklassi puud – miljööd loovad puud. Tehnovõrkude trassid on pandud sellisele kohale, et puude rea ja kaldakindlustuse vahele. Teades, kuidas suhtub Tallinna Keskkonnaamet ja kuidas on üldiselt mõistlik projekteerida, seatakse puude juurestiku kaitseks üldiselt 5 meetrit. Praegu on torud puude juurestiku sees. Siin on vastuolu. Miks ei või trassid teisele poole puid majade juurde ära panna? Miks te panete trassid kõige sobimatusse kohta?

Raivo Kotov: Olen selles suhtes nõus Toomasega. Trassid peaksid olema puudest maa pool.

E.M.: Tõepoolest, tulenevalt sellest ettepanekust on nii joonist kui seletuskirja korrigeeritud. Seletuskirja läks lause sisse, et tehnovõrgud tuleb kavandada selliselt, et need ei jääks lauge liivaranna alale. Joonisel muudeti ainult seda osa, mis lauge liivaranna koha peal oli. Täna hetkel tuleb tehnovõrkude koridor II väärtusklassi puude vahelt läbi. Kulgeb osaliselt piki puude rivi. Selles osas lahendus võrreldes eelmisega tõepoolest muutunud ei ole. Sealt edasi läheb see puhtalt täidetava osa peale, mida enne ei olnud. Kaalusime ka seda varianti, et trassikoridor joonistada teiselt poolt, jätta see täiesti ära, öelda, et võrkudega liitumine tuleks lahendada Kalaranna tänava poolt. Siin sai saatuslikuks pumpla, mis siin on. Pumplasse tuleb tuua trassid paratamatult sisse. Sai kirja pandud, et dp-s olevad võrkude lahendused vaadatakse üle ehitusprojekti staadiumis – see on üldine põhimõte.

Raivo, kas sinu jaoks ei ole muudatus piisav, et sa oma ettepaneku/vastuväite tagasi võtaksid?

R.K.: maavanem ei peaks seda käsitlema, kuid kui juba muuta, võiksime tõmmata koridori hoonestusala servale, et oleksid puud alles ja rand kaitstud.

E.M.: Juhul, kui trassi koridor jookseks piki hoonestusala piiri, siis see muudatus oleks piisav?

R.K.: Jah.

E.M.: Me protokollime selle teema ja arutame seda edasi. Puud peavad jääma alles.

A.P: TS kirjas oli vastuväide, et Tallinna linna ja Pro Kapitali vaheline leping ei kohusta piisavalt avaliku ruumi väljaehitustöid teostama. Jutt on rannapromenaadi väljaehitamisest, kus on küsimus mõistlikkuse printsiibis. Linn on seisukohal, et me ei vabasta Pro Kapitali infrastruktuuri väljaehitamise kohustusest. Võidutöö valimisel, pakutud lahenduste üle ei otsusta Pro Kapital Eesti vaid žürii. Kokku

tuleb leppida ka Tallinna linnaga, kes seda hooldab, mis mahus see välja ehitatakse. See ei tähenda, et Pro Kapital vabaneb kohustusest promenaad välja ehitada.

T.P.: See on seltsi väide. Kui see kuskil kirjas esines, siis põhjendusel, et hinnakem olemasolevat. See oli probleemi tõstatus. Me ei pea seda vastuväidet sellisel kujul esitama.

A.P.: Järgmine punkt oli üp muutmine. Te leiate, et Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üp muutmine ei ole piisavalt põhjendatud, just hoonestusala muutmine. Kas täiendavad illustratsioonid ja eeltoodud põhjendused tunduvad teile piisavana?

T.P.: Selts jääb endise arvamuse juurde. Kui dokumentides on fikseeritud piisavalt selge lauge rannajoone säilimine, siis me tõenäoliselt ei viitsi sellega rohkem vaielda. Meie ja maavanaema jaoks on olnud põhjendamatu, miks elamukrundi piirid viiakse nii kaugele. Selleks ei ole mingit vajadust. Selleks ei piisa ka maa-aluse parkla põhjendusest, mis läheb sama moodi säilitatavate puude juurestiku alale. Te peate kirjutama, et maa-alust parklat ei tule sinna, siit ei ole see päris selge. Arvamus jääb põhimõtteliseks samaks.

A.R.: Maa-aluse parkla kontuur on joonistel päris täpselt kirjas. See oli ka presentatsioonis välja toodud. Rääkida, et maa-alust parklat planeeritakse puude alla, ei vasta tõele. Samuti ka maavanem juhtis tähelepanu sellele, et tuleks lisada see, et planeeringut käsitletakse üp-d muutmata ka maakasutuse sihtotstarvete muutmise osas. Protseduuriliselt tahan küsida, kas eelmine protest läheb maha? Kas protesti isik jääb vastuväite juurde või jääb vastuväide üles?

T.P.: Maha saab võtta, kui me ütleme, et ärme rohkem vaidleme, paberid on piisavalt korras. See et me hakkame ühekaupa asju maha võtma, sellel ei ole mingit mõtet. Me ei võta siin midagi maha.

TLPA-st tuli meile kiri, et sinna tuleb just parkla, sellepärast viiakse krundipiir nii kaugele. Planeering on vastuolusid täis. Ühel hetkel me saaks sellega leppida, kui dokumendid saaks enam-vähem normaalseks.

A.P.: Kaugus puude tüvest maa-aluse parklani on 5,5 m – see on joonisel kirjas.

E.M: Me siis aja kokkuhoiu mõttes TS-ilt ei küsi rohkem seda küsimust, küll aga teistelt osapooltelt, sest me oleme seda kohustatud küsima, seda näeb ette PlanS.

Krundipiiride puhul on tegemist ettepanekuga, kus me leidsime, et me ei muuda dp-d. Maa-alune parkla on esimene põhjendus. Teine põhjus, miks me krundipiire ei muutnud 5.5 m osas, mis jääb mere ja hoonestatava ala vahele, oli põhjus, et puht juriidiliselt on lahendus, mis on valitud avaliku kasutuse tagamiseks, isikliku kasutusõiguse lepingutega, mille kohaselt avalikult kasutatav maa jääb eraomandisse, see ei tule linnale üle. Küll jääb linnale õigus teha järelvalvet toimingute osas, mis seal tehakse. 1 omanik on see, kellele jääb rannapromenaad. 2 omanik on tulevased korteriomanikud. Me ei tahtnud olukorda, et korteriomanikud hakkavad hiljem sõltuma rannapromenaadi omaniku tahtest ja kooskõlastustest, korteriomanikud suhtleksid linnaga, rannapromenaadi omanikud suhtleksid linnaga, seetõttu jäi see piir muutmata.

Grete Arro (G.A.): Mul on küsimus, mis puudutab liivaranna teemat. Kas teie teate, Endrik Mänd ja Anu Plado, miks inimesed selle ol.ol. liivaranna ja väärtuse säilitamisest nii palju räägivad?

E.M.: Seda, et liivarand kesklinnas on emotsionaalselt väärtuslik, ei ole keegi vaidlustanud üheski planeeringu etapis, miks seda väärtustatakse ja kasutatakse. Planeeringulahendusesse on väga selgelt sisse kirjutatud, miks see peab säilima. Eelnevatest lahendustest oli see võimalusena ette nähtud, täna on see kohustusena ette nähtud. Ma arvan, et mitte ainult mina, vaid ka paljud teised, kes on menetlusega kokku puutunud mõistavad, et seda tuleb kaitsta.

G.A.: Kas ranna kasutajad on nõus, et linn saab samamoodi aru sellest väärtusest? Võib-olla on seal peale emotsioonide natuke rohkem väärtusi? Võib-olla ei ole meile päris lõpuni selgeks räägitud, miks

see ala on väärtuslik Või-olla on see põhjus, miks me siin täna oleme. Küsimuse teine pool on see, et kui see ala on oluline, milline on sisuline põhjus, miks ei saa seda selgemalt kirja panna ja määratleda? Seda, et liivarand oma tänases pikkuses ja laiuses säilib.

E.M.: See ei ole lõpuni üheselt kirja pandud, et see sellisena säilib. Jäetud on võimalus, et ala täidetakse, liivaranna ala võib suurened. Sellel on ajalooline põhjus. Viimase paarisaja aasta jooksul on ala kogu aeg arenenud läbi mere täitmise. See, et tegemist on loodusliku rannaga, ei vasta päris täpselt tõele, kuna tegemist on looduslikult soodsas asukohas oleva rannaga. Veel 100 aasta tagasi käidi suplemas märksa maa pool. See, et 50 aasta pärast käiakse mere pool suplemas, kindlasti ei vähenda liivaranna väärtust. Kui sa tahad, et ma möönaksin, et ühtlasi on tervisele kasulik, et kesklinnas on võimalik looduses viibida ja meres käia, siis ka seda kvaliteeti ei muuda merre täimise võimalus.

G.A.: Miks ei saa seda sisuliselt kirja panna. Mina seda vastust ei saanud? Kas teised said? Me ei saa teist aru.

E.M.: See olukord, mis seal on, muutub igal juhul, isegi, kui me ütleme, et liivarand tuleb säilitada ainult tingimata sellisel kujul, nagu see täna on. Siis kui tulevad hooned, linnaruum ja liivaranna kasutatavus muutuvad kindlasti. Sellest tulenevalt on minu hinnangul positiivne, et on jäetud võimalus arhitektidel seda muutust analüüsida ja läbi mängida, et ta säiliks ka väärtusena, mitte faktina. Arhitektuurivõistlusest. Me ei saa isikutäpsusega kirjutada, kes on žüriis. Küll on praegu dp-s viidud sisse nõue, et arh. võitluse tegemisel kaasataks Eesti Arhitektide Liit (EAL) juuriidilise isikuna ja ka piirkondlikud organisatsioonid, kes selles piirkonnas aktiivsed on. Mis puudutab konkreetseid võistlustingimusi, siis need tuleb eraldi koostada.

T.P.: Keegi ei ole seda ka nõudnud, et TS esindaja oleks žüriis. Asi on põhimõtteline – et žürii oleks mitmekesine. Kas te Eesti arhitektuurivõistluste juhendi panite seletuskirja?

/.../

A.P.: Seletuskirja läks kirja, et võistlus korraldatakse vastavalt Eesti arhitektuurivõistluste juhendile, kui EALiga ei lepita kokku teisiti.

Teele Pehk: Juba ammu on tekkinud tunnetus, et miks Tallinn ei tunne ära häid asju, mis ise kujunevad isetekkeliselt ajutiste lahendustena. Paljud oleks näinud, et selle asemel et sinna teed ehitada, oleks Kultuurikilomeeter arenenud kultuurikilomeetrite võrgustikuks ümber Tallinna vanalinna, kesklinna, mööda mereäärt. Selle asemel otsiti väga palju põhjendusi, miks ei saa nii, see on ainult ajutine. Täpselt samamoodi on Kalarannaga. Paindlikkust linnaplaneerimisesse, linna arendamisesse oleks hädasti vaja – teiste linnade näitel: NY, Kopenhaagen jt. Miks ei ole seda kirjutatud arendamisesse sisse?

Ma ei võta oma vastuväiteid tagasi. Ei ole põhjendus, et PlanS nii ütleb: PlanS ütleb miinimumi ja lubab ükskõik mida teha. Ei ole loogiline, et välja pannakse joonised, millest ka erialaekspertid ei saa aru (Eesti Planeerijate Ühingu esindajad nägid kurja vaeva). Ja siis pärast seda toimub arutelu. Loogiline oleks vastupidi. Kõigepealt arutame, mis on piirkonna väärtused. Mis on Tallinna mereääre avamise kontseptsioon selles kontekstis. Kogu see süsteem on väga valesti üles ehitatud. Aitäh roheliste kaartide eest.

E.M.: Põhimõtteliselt on sul õigus selles, mis sa räägid. Nii mis puudutab lahenduste ajutisust kui paindlikkust, oluliste ja suurte planeeringute puhul võiks arutelu toimuda enne seda, kui lahendust tegema hakatakse. Sul on õigus täna. See planeering algas siis, kui meie planeerimiskultuur oli midagi muud. Kalaranna tänava küsimuses meil ei olnud valikuid. Juurdepääse oli vaja saada. /.../

Tõnu Laigu (T.L.): Eelmise, arhitektuurivõistluse teema juurde. Kas võistlus on avalik, kutsutud, kas sellel teemal on plaani peetud? Minu seisukoht on, et see võiks olla avalik või avalik kutsutud.

E.M.: Sel teemal on juttu olnud. Praegusel juhul on see päädinud sellega, et me arhitektuurivõistluse vormi dp-s ei määra. Kui meil on mingil määral kirjeldatud kaasatavate ring – EAL ja piirkonnas aktiivselt tegutsevate kodanike esindajad, siis peaks mõistlik arh. võistluse vorm nendest läbirääkimistest välja kasvama. Meil on tänasel hetkel kinnistu, millest 1/3 läheb avalikku kastusse, on mõistlik teha võistlus avalik.

T.P.: A. Remmelkoo pakkus volikogu istungil (Linnavolikogu linnamajanduse komisjoni koosolekul 14.09.2015) välja, et võistluse eelarve on 100 000 €. Seda lubadust ei saa dp-sse kirja panna, kuid tavapäraselt sellises summas võistlus on avalik ja selliselt saab ka korraldada võistluse teha. Mina paneks ka planeeringusse avaliku võistluse nõude kirja. Kas me usume sellesse, et Pro Kapital ei murra oma sõnu ja korraldab korraldada võistluse? Ma ise ei oska vastata.

Elo Kiiwet: Mul on olnud au töötada omavalitsuses. Tean hästi, mida saab planeeringusse sisse kirjutada, mida ei saa. On olnud kurbi kogemusi, kus tehakse võistlus, mis kirjutatakse nii, nagu praeguses planeeringu vormis see kirjeldatud on. Võistlus korraldatakse ära, aga sellest ei sünni edasi midagi. Praegused põhjendused – kas tegu on avaliku võistlusega, kes koostab tingimused, kes on žüriis enamuses, on kõige tähtsam punkt. Need punktid saab ja peab kirjutama dp-sse sisse.

Kui praegu on kirjutatud, et EAL kaasatakse – on väga suur vahe, kas EAL on kaasatud tingimuste koostamisse või EAL koostab tingimused.

E.M.: Tallinna linna osalusel ei ole viimase 5 a jooksul selliseid arh. võistlusi, kus Tallinna linn on osalenud, mis ei ole tehtud selliselt, et arh. võistluse tingimused ei oleks EAL-iga kooskõlastatud ja žüriis ei oleks arhitektid vähemalt pooled žüriiliikmetest.

A.R.: Planeeringusse on sisse kirjutatud avaliku arhitektuurikonkursi korraldamine. Hoonete arh. lahendus, hoonete ehitusmahu jagunemine eraldi hooneteks arh. nõuded jne leitakse läbi avaliku arhitektuurivõistluse – tsitaat. Olen Indrek Allmanniga isiklikult ühendust võtnud, et alustada sisulist tööd konkursi ettevalmistamiseks. Planeeringusse on sisse kirjutatud, et see viiakse läbi vastavalt EAL arhitektuurivõistluse juhendile, kui ei lepita koostöös EAL-iga kokku erandites. Siin kahtlustada, et meie soov on hiilida kõrvale hea tava järgi korraldatavast võistlusest, ei ole korrektne. Kas konkursi eelarve on 100 000, 102 000 või 98 000 € – ärme selle küsimuse juurde pikemalt jää. Avalik konkurs on sisse kirjutatud ja meie soov on esimesel võimalusel EAL-iga konkursi tingimusi hakata koostöös ette valmistama.

Maarja Läänesaar (M.L.): Kas konkursi tulemus on arendaja jaoks siduv?

E.M.: Selles mõttes on niipalju siduv, kui meie arh. võistluste korraldamise tava seda ette näeb. Tavaliselt punkt, mis läheb tingimustesse sisse on see, et kohustatakse korraldajal pidama läbirääkimisi edasiste tööde tegemiseks arh. võistluse võitnud kollektiivi või arhitektiga. Kunagi ei saa välistada, et läbirääkimised liiva jooksevad, tavaliselt sellisel juhul peaks asuma läbirääkimistesse II koha autoriga. Neid juhte ei ole väga palju, kus dp sätestab arh. võistluse läbiviimise kohustuse. Mulle tundub, (ei saa kinnitada, enne kui raskekaalu juristid on asjale ligi lastud) et kui dp-s on arh. võistluse kohustus, siis hilisemate ehitusprojektide aluseks peab olema arh. võistluse tulemus, mitte ainult fakt, et seal prooviti tulemuseni jõuda, aga see jäi saavutamata. See on täna minu kui linnaametniku arvamus, ütlen seda oma profaanse juriidilise kogemusega. Minu arvates on siduv, jah.

A.P.: Ettepanek, et rannalõik Patareist Kalasadama basseini oleks 50 m lai. Kas vastusega, et promenaad on osaliselt vähemalt 20 meetrit, kohati üle 100 meetri lai, on teised peale seltsi, kes on selle ettepanekuga liitunud, rahul?

J.K.: See on piinlik reklaamjutt, kui meil on jutt ühes rannalõigust ja meile räägitakse, et teises kohas on ruumi 146 meetrit... võiks öelda ka, et siin on tegelikult mitu km avalikku ruumi Piritale välja. Selle vastusega ei ole midagi peale hakata.

A.P.: Vastuväidetest jooksis läbi 50 m Patareist Kalasadama basseini.

J.K.: Viitamine, et kuigi ühes kohas on vähe, on teises kohas palju, ei vasta sellele probleemile.

A.P.: Ettepanek, et dp peaks tagama avaliku ruumi, millele on igapäev igal ajal mugav juurdepääs. Siin on näidatud avaliku kasutuse lepingud, mis on sõlmitud kui ka nõue ala mitte tarastada.

Küsimus saalist: Aga ala on ju tarastatud praegu? (järgneb mikrofonita esitatud tekst)

A.P.: Me räägime praegu planeeringust, mitte ol.ol. olukorrast. Me saame hetkel tegeleda ainult sellega, mis me näeme ette planeeringus. Kas see vastus rahuldab Seltsi, Ülle Schmidt, Teet Torgot, Teele Pehki?

(järgneb mikrofonita esitatud tekst)

Planeeringus on ette nähtud, et ala ei tohi tarastada. Meil on sõlmitud lepingud, et kui dp kehtestatakse, on sellel alal avalik kasutus vastavalt skeemile, mis on planeeringu joonisel.

T.P.: Me saame öelda, et kui planeeringu dokumendid on enam-vähem ok, siis me ei viitsi rohkem vaielda, kuid see, vastus praegu meid ei rahulda.

K.Õ.: Teen ettepaneku, et TLPA ja Telliskivi Selts kohtuvad uuesti, kui seltsil on olnud võimalus planeeringu täpsustatud seletuskirja (ja joonistega) tutvuda.

E.M.: Põhimõtteliselt muidugi, sest me peamegi planeeringulahenduse uuesti kõiteks kokku panema. Enne seda, kui me läheme sellega uuesti maavanema juurde järelvalvesse – kahtlemata lepime aja kokku ja mitte ainult selts, vaid kõik, kes on dp avalikul väljapanekul ettepaneku esitanud, saavad huvi korral joonistega tutvuda enne seda, kui maavanema juures lepatakse kokku uus kohtumisaeg. Võiksime praegu hetkel jätta selle osa vahele, mis puudutab seda poolt, kui palju proteste tagasi võetakse ja rääkida see kõigi osapooltega hiljem läbi. Kasutame nende inimeste aega paremini, kes konkreetseid ettepanekuid ei esitanud, kellel on praegu küsimusi ja arvamused.

M.L.: Mina olen maavanema juures paar korda käinud. Linna ja arendajaga kohtumas. Teistele, kes seal ei ole käinud, võib öelda, et maavanem ütleb iga kord hästi selgelt, et tema kahjuks ei saa linnakodanike huvide eest seista, tema ei tegele sellega, et planeeringut muuta selliselt, et oleks tagatud hea avalik ruum või midagi taolist. Tema kontrollib seadusele vastavust. /.../ Ma väga loodan, et me ei hakka seda teemat uuesti maavanema juures arutama. Arutame seda natuke varem. Maavanema juures me jõuame jälle samasse punkti – teate küll. Lepiks omavahel kokku. /.../

E.M.: See oleks iseenesest äärmiselt tore, aga maavanema juures saame nagunii kokku. Ma tõesti loodan, et kui me vaatame nende esitatud ettepanekutele otsa, siis nendest 9 me saame mõned tõesti niimoodi maha, et need on maha võetud, aga kui me vaatame allkirjade arvule otsa, siis lootus, et inimesed, tulevad veel ühe korra kokku ja kõik kirjutaksid alla, et on nad on planeeringu lahendusega nõus – ka kõige parema tahtmise juures see ei ole võimalik. /.../ Jah, põhimõtteliselt on sul õigus, et maavanem ütleb seda, et planeeringu koostamine lähtub vormiliselt õigetest lähtekohtadest, kõigile on antud võimalus olla ära kuulatud, neile on vastatud, aga see, mis on vastuse sisu, mis on lahenduse sisu, ei käi maavanema tegevuse juurde. Selles suhtes on õige, et me peaksime enne maavanema juurde minekut veel korra pikemalt omavahel üle käima, et asi selge oleks.

A.P.: Liisa Pakosta?

K.Õ.: Liisa Pakostat ei ole täna siin.

A.P.: Maldi Vitismann?

Madli Vitismann (M.V.): Kui dp-st on ära langenud jahisadam, mis seal oli ja on tekkinud arusaamine, et liivarand on ka olemas, siis millega põhjendab Tallinna linnavalitsus mere täitmist ehk uue veepiiri tekitamist?

E.M.: See on tegelikult ju samasugune küsimus nagu ehitusõiguse andmine üleüldse. /.../ Tänapäevane praktika näitab seda, et kui võtta 2000. aastatel keskel kehtestatud dp-d, kus ehitusmahud olid paisutatud väga suureks, võrreldes mõistliku äriplaaniga, nende planeeringute realiseerimisel ei kasutata kogumahtu tegelikult ära. Sama kehtib ka praegusel juhul rannajoone kohta. See võimalus on ette nähtud kui parema rannapromenaadi, parema avaliku ala rajamiseks on mõistlik merd täita või mõne arhitekti, kes võistlusel osaleb, nägemus sellest rannajoonest erineb sellest, mis hetkel on ja žürii leiab, et see annab võrreldes olemasolevaga juurde, siis see planeering võimaldab sellist lahendust, see ei kohusta merd täitma.

R.K.: Mere täitmine ongi üks olulisemaid küsimusi, mis TS ja teised tõstatavad. Ma mõtlen seda, kas arendaja on nõus sellest loobuma. Juhul kui tehakse arh. konkurss ja tõesti selgub see, et ol.ol. väärtuslikku keskkonda tuleks planeerida midagi muud, võib ju teha uue planeeringu. Lihtsalt, et surnud punktist edasi saada, võiks olla ettepanek mere täitmise teema planeeringust välja võtta. Oleks kõik rahulikumad ning oleks kompromiss. Teine ettepanek on krundi piiri osas. See, et see läheb sealt, kus mere piiri ja hoonestusala vahelise piiri vahe on 25 meetrit, see et see krundi piiri on sellest 6-5-7 meetrit mere poole. Mis see annab? Osaliselt on see elanike oma, osaliselt promenaadi omanike oma. Kas üks koristab üht, teine teist juppi? Miks ei võiks ikkagi olla krundipiir hoonestusala piiril? Oleks kõigil asi selge. Üks on promenaad, teine on elamumaa krunt. Isikliku kasutusõiguse lepingust: lepinguid saab ikka teha, aga säilib ebakindlus, et seda võib muuta, ehitada väikse privaataia ette. Selle probleemi mahavõtmine oleks kõigile sobiv lahendus. Toomas, kas sina oled 25 meetriga nõus? Mina isiklikult olen 25 meetriga nõus.

E.M.: Isikliku kasutusõiguse lepingu muutmine muidugi nii lihtne ei ole. See on väga oluline notariaalne leping, mis on kinnistusraamatusse kantud. Üheks osapoolteks peab kindlasti olema Tallinna linna volitatud esindaja, kes saab seda lepingut maha võtta. Ma ei tea täna ühtegi juhtu, kus Tallinna linn oleks loobunud avalikuks kasutuseks määratud ala isikliku kasutusõiguse lepingust. See peab olema mingisugune väga põhjendatud poliitiline otsus, miks seda tehakse. Siin ma mingisugust ohtu ei näe. Me kaitseme selle lahendusega, mis tänasel päeval tehtud on, tulevase korteriomanikke, kes ka on linna elanikud. Me näeme seda, et nende inimeste, kes tulevad uutesse hoonetesse elama, nende igapäevaelu ei peaks sõltuma kolmandatest isikutest, see peaks sõltuma isikliku kasutusõiguse lepingust suheldes ainult Tallinna linnaga. Miks puudutab meretäitmisest loobumist – ma saan aru, et see ettepanek oli suunatud arendaja poole. Eks arendaja seisukohta ka küsime.

Ma ei näe, et see kuidagi teisel viisil saaks mingisugust riivet üleüldse tekitada. Kas ol.ol. liivaranda, kui osa kinnistust on hoonestatud, selles asukohas, kus see täna on, nähakse samasuguse väärtusena, nagu see täna on ka tulevikus? Kui see nii on, on kõik hästi. Ma ei näe, et siin oleks arendussurvet merd täita. Praegu on näha, et merre saab ehitada ainult avalikult kasutatavat ala. See on ainult kulu ja ma ei näe siin mingisugust tulu tulemas arendaja poolt vaadates. Me võtame ainult arhitektuurivõistluselt ühe võimaluse ära mingisuguseid lahendusi teha.

A.R.: Mere täitmise võimalus annab siiski mingisuguse lisavariandi saada erinevaid võib-olla põnevaid huvitavaid, võib-olla paremas kooskõlas ülejäänud hoonestusega lahendusi. Kui me selle ära jätame, siis on kindel, et me neid täiendavaid variante ei saa. Ja seetõttu mina jätaaksin hea meelega arhitektide otsustada selle, kas konkursi raames nähakse tarvilikult, põhjendatult ja mingisuguste kriteeriumite tõttu avalikku ruumi laiendada või siis mitte.

T.P.: Selle teema juures on muidugi oluline mõelda, et ega ei ole palju variante, kuidasmoodi üldse merealale ehitada sellisesse kohta, rannajoonele, mis on allpool 2 m kõrgusjoont. Põhimõtteliselt on niiviisi, et liivarand on üks väheseid püsivaid asju selles kohas, mis on meretormide mõju all. Tavalisi lihtsaid linnadisaini lahendusi sellesse kohta ei saagi välja pakkuda. Enam-vähem ainuke alternatiiv ongi kas midagi väga tugevast raudbetoonist või siis kividest kaldakindlustus, mis seal on. Neid lahendusi, mis püsivad, ei olegi palju. Ka liivarand on midagi sellist, milleks ei pea krundi kavandama.

Kui teha õigesti mingid muulid, mis merevee liikumist suunavad ja liiva püsimumist soosivad, siis meri teeb selle ise, sõltumata sellest, kas see on planeeringuga kavandatud või mitte. Meri käitub looduseaduste järgi, seda ei tee arhitekt võistlusel. Seda asjaolu ei ole piisavalt tunnetatud või läbi mõeldud. Seetõttu ma ei kujuta ette, mida arhitektid selles olukorras saaksid merre väga välja pakkuda.
/.../

M.L.: Mulle jääb mulje, et lõpuks jääb 2 varianti. On kas ol.ol. liivarand hästi vastu maju või öeldakse arh. konkursil, et selleks, et inimestel oleks seal ruumi olla, tuleb võtta merest maad juurde. Mina vaadates seda asja, ei saa aru, miks ei või panna maju kuhugi mujale. Aga selle lahtiseks jätmise viib selleni, et mõnusa liivaranna rajamine merre on liiga kallis, liiga ebapraktiline. Kuidas tagada, et kui see saab valmis, siis liiv ei lähe sealt ära.

Küsimus saalist: Ma küsiks ühe juriidilise küsimuse – kas linna poolt on juristina siin keegi olemas? Põhimõtteliselt, kui te teete isikliku kasutusõiguse – mis saab igasugusest kasutusõigusest, mis on kinnistusraamatusse sisse kantud, kui arendaja pankrotti läheb, kas selle peale mõeldud on? Näiteks kui sul on hüpoteek, läheb see pankroti käigus teisele omanikule, see läheb kohtusse ja see võetakse lihtsalt sealt maha. Kas te sellele riskina mõelnud olete või ei ole? Keegi ei taha, et arendaja pankrotti läheb.

E.M.: Need on natuke erinevad asjad. Kohustus tagada avalik juurdepääs ei ole kuidagi seotud kohustatud isiku varalise olukorraga. See on kinnistusraamatusse kantud kitsendus kodanike kasuks, keda esindab Tallinna linn ja see kitsendus liigub igakordse omanikuga kaasa. Olemata ise jurist, need lepingud on linna juristide poolt tehtud ja need on õiguslikult parimad, mida Eesti riik pakkuda saab.

Kodanik saalist: Ära ole nii kindel. Ma olen 100% kindel, et kui tegemist on hüpoteegiga, siis neid saab kindlasti maha võtta.

E.M.: Minule teadaolevalt ei saa.

A.P.: Tuleme tagasi Madli Vitismanni juurde. Kas need muus osas vastused, mis me andsime, olid sobilikud?

M.V.: Ei olnud. Te lahendaksite suurema hulga probleeme ära sellega ära, kui te kustutaksite kogu selle betooni valatava ala jooniselt ära. Teine on see, kui te väidate, et ala ei tarastata, siis me kõik nägime ja näeme ka praegu, kuidas on tarastatud. Kolmas, mis mulle kogu selle protseduuri juures muret teeb, on me oleme tunde ja tunde, aastaid pidanud selle sama dp-ga tegelema. Tänavu suvel oli väga selgelt näha, et ühel poolel oli arendaja, kelle selja taga seisis teda tugevasti toetades linnavalitsus. Teisel poolel olid siis need, keda igas meediaväljaandes nimetati põlglikult kohalikeks elanikeks, kes püüdsid eeskätt linnavalitsusele seletada, et me püüame kogu linna huve kaitsta. Kuidas te üldse selles olukorras lahendust näete?

A.P.: Ei ole ühtegi kehtivat dp-d, mis ütleks, et ala tarastamine on keelatud – dp on see, mis ütleb, et avalik juurdepääs tuleb tagada, samamood hakkavad kehtima kõik avaliku kasutusõiguse lepingud.

K.Õ.: Õiguskantsler Ülle Madise palus oma eilses pöördumises, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Veeteede Amet ja Keskkonnainspeksioon teeksid koostööd piirdeaia küsimuses.

E.M.: See kiri eile tuli. Me ei ole jõudnud selle kirja alusel veel mingisuguseid toiminguid teha – ei eraldi ega koostööd kellegagi. Kahtlemata nendest seisukohtadest tulenevalt me peame need näpunäited, mis ta andis, üle vaatama. Samas, niipalju kui mina olen seda teemat kõrvalt käsitletuna puudutanud, siis me saame seda teha oma pädevuse piirides. Siin ongi pädevuse küsimus. Eelkõige oskan öelda seda, et üks asi, millega linn kindlasti läbi selle protsessi on seisnud kõigi linnakodanike eest, on saada mereäärseid alad tagasi avalikku kasutusse, mida nad praegusel hetkel pärast omandireformi läbiviimist ei ole. See küsimus ei puuduta ainult seda kinnistut ja ainult seda piirdeaeda, vaid kõiki mereäärseid dp-sid ja krunte, mille omanikuks ei ole Tallinna linn.

J.K.: Praegu selle vaidlusaluse krundi ma sihtotstarve on milline? Praegu võimaldas ala tarastamist sadam?

E.M.: Teatud piirini on piirdeaia püstitamise vaba ehitamine, mis ei eelda kellegi nõusolekut. Meile teadaolevalt seda piiri tänasel hetkel ületatud ei ole. Olukord muutub oluliselt, kui dp-ga piirete rajamise keeld peale pannakse. Sellisel juhul ei ole küsimus enam tänases 30 cm maa sisse minekus – dp on otseseks aluseks, kas mingisuguste piirdeaedade püstitamine on lubatud või mitte. See on juriidika.

J.K.: Ega meil ei teki mingit rumalat olukorda, et kuna sadam jääb alles, tulevikus ei teki alla 30 cm kaevesügavusega aia püstitamisel sama olukord?

E.M.: Seal on dp tulevikus aluseks, mis määrab, mis on tulevikus lubatud. Seal tekib linnal kohe järelvalvemenetluse ja ettekirjutuse tegemise võimalus. Täna me oleme ainult andnud omapoolse suunise, et juhul kui sinna tulevikus kavatakse vabaehituse korras piirdeaed rajada, oleks seda otstarbekas teha vaid osas, mis on otseselt sadama tegevuseks vajalik või hoiaks inimesed eemal ohtlikest ehituskonstruksioonidest või objektidest. Üks mis jäi silma ka õiguskantslerile, kus õiguslik küsimus võib olla tõsisem – et seda sadama territooriumit ei hinnata otseselt krundi järgi, vaid reaalse sadamategevuse järgi, siis teisest küljest tuli sellest kirjast välja ka see, et isegi sellisel juhul, kui kallasrada mingis krundi osas eksisteerib selle tõlgenduse kohaselt, siis sellele kallasraja osale on tegelikult lahtise värava kaudu ligipääs tagatud.

Küsimus saalist: Millega tagatakse, et väravat lukku ei panda, kui oled sisse läinud?

T.P.: Ettepanek arendajale. Tehke üks värav tagumisesse otsa juurde. Hoidke see ka lahti. Siis pole inimestel põhjust väga pahane olla. Kas seda autot, kes seal passib ja valvab on odavam kinni maksta, kui teha aeda üks auk juurde, et mitte inimesi jooksutada pool km? Seal käivad talisuplejaid ka.

E.M.: See on kahtlemata äärmiselt eluline teema, aga dp konkreetselt on seotud ainult niipalju, et pärast dp kehtestamist seda piirdeaeda seal olla ei tohiks.

(Ilma mikrofonita esitatud küsimused saalist)

A.P.: Kas Jaak Soans on kohal?

Jaak Soans (J.S.): Ma ise olen kunstnik. Ausalt öeldes väga segane mulje jääb küll. Ma olen harjunud suurelt mõtlema. Kas olla või mitte – eks ole. /.../ Ei ole sobilikumat kohta mereäärseks pargiks, linna kopsudeks. /.../ See on tõeline väärtus, mida on märganud ka sõbrad läänest. Detailidest rääkimine on lollus. 25-50 meetrit siia või sinnapoole. Võiks siia teha korraliku pargi. Linn võiks anda Pro Kapitalile linna piires sama suure kvartali ja lihtsalt vabastada selle pinna.

E.M.: Linnal ei ole midagi anda. Maareform on tehtud sellisena, et linn omab küll maad. Linnale kuuluvad tänavad, mets, pargid, järved, aga kui me räägime arendatavast maast, siis seda ressursi linnal ei ole. Siin saab vaadata ainult riigi ja eraisikute otsa.

K.Õ.: Jaak Soans, kas te jääte oma seisukohtade juurde?

J.S.: Jah. Miks siis (toona) ei küsitud Kalamaja rahva käest?

E.M.: See oli riiklik reform, siis ei olnud linna käest midagi küsida. Eesti riik on juba 25 aastat eraomandis. See ongi linna äri – läbi planeerimismenetluse saada osaliselt avalik ruum koos väljaehitamise tagasi.

Ülle Schmidt (Ü.S.): Kindlasti te olete kuulnud Schmidti mäest – See on Vana-Kalamaja tänava ots, seal all käidi vanasti ujumas. See näitab, et see liivarand on ajalooliselt olnud pikem. Kuna see on looduslikult selline olnud, siis ka mina oma vastuväitest ei loobu ja taotlen, et looduslik rand peab sellisena säilima. Pirita ranna puhul me teame, mis vahepeal plaaniti. Ehitati muulid ja hoovused

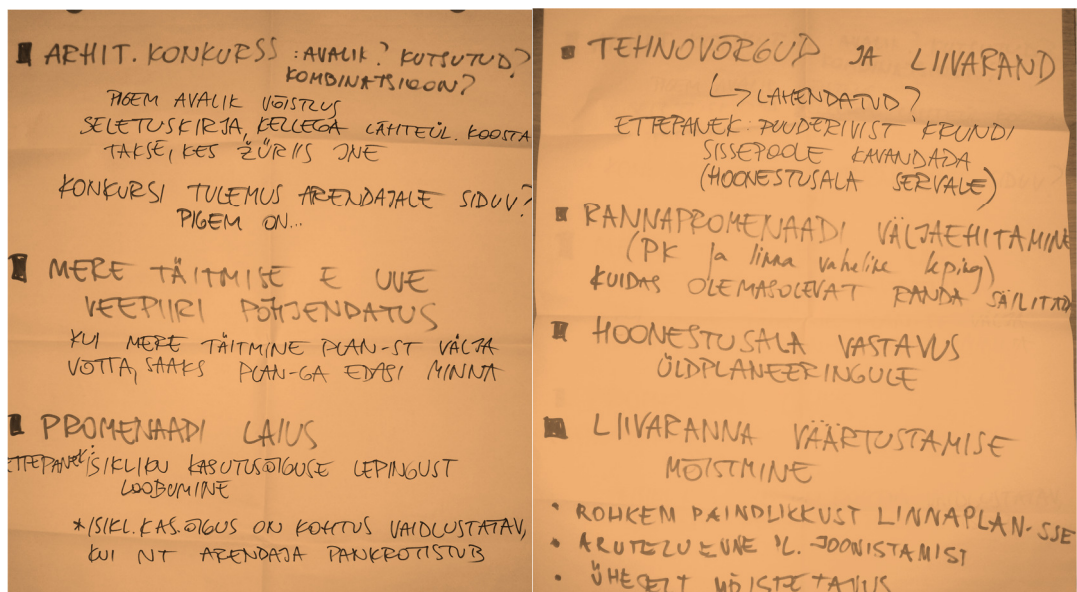
kandsid liiva ära. Nüüd on seal maja peaaegu merre vajumas ja Tallinna linn plaanis mingisuguseid tõkkeid ja raudtarasid ja mida kõike. Hoiame seda, mis loodus on meile andnud. Ei loobu oma vastuväitest.

A.P.: Kas Teet Torgo on siin? Ei ole. Siis on kõik, kes on vastuväite esitanud ja kohal on, sõna saanud.

Kaidi Õis: Täname, kõiki kes osalesid. Usun, et sisukas ja intensiivse arutelu Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja vastuväidete esitajate vahel jätkub. Täname Kultuurikatelt, kes lubas meil oma ruume kasutada.

Lisa 1: Registreerimisleht 12 lehel

Lisa 2: Avaliku arutelu märkmed



Helifail 20151006_Kalasadama_planeeringu_arutelu.wma on arhiveeritud Põhja-Tallinna LOV-is.

Protokollis

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaidi Õis
 Põhja-Tallinna Valitsus
 arhitekt
 6457003
kaidi.ois@tallinnlv.ee