

Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni ühishõupidamine PROTOKOLL

Tallinnas, Roosikrantsi 12

25. aprill 2012

Algus kell 10.00

Lõpp kell 12.00

Juhatas:	Margit Kartau	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
Protokollis:	Kaili Velleste	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
Osalesid:	Harri Pendis	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
	Heino Alaniit	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
	Anu Plado	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Peep Moorast	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Meeli Truu	AS Nord Projekt
	Nadja Bruk	AS Nord Projekt
	Kristi Tiivas	
	Rasmus Schneider	Suur-Patarei 18A
	Joosep Tikk	Suur-Patarei 18A
	Jaan Tiidemann	Suur-Patarei 18
	Ellen Liigus	Suur-Patarei 18
	Ruuta Ruttas-Küttim	Kungla 33
	Maila Kuusik	Leigeri 4
	Peeter Pere	Eesti Arhitektide Liit
	Toomas Paaver	Eesti Arhitektide Liit
	Taimi-Luule Ermast	Suur-Patarei 18
	Urmas Iid	Pro Kapital
	Jaak Soans	Suur-Patarei 18-9
	Anu Rank-Soans	Suur-Patarei 18-9
	Pille-Triin Urb	Kalasadama elanik
	Alari Valge	Kalasadama elanik
	Indrek Peil	Kõie 1A-4A/9
	Krista Kulderknup	Telliskivi Selts/juhatus

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelu

Maavanema järelevalve pädevusse kuulub kohaliku omavalitsuse poolt maavanemale esitatud planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Nõupidamise eesmärgiks on kuulata ära kohalikele omavalitsusele vastuväiteid esitanud isikute seisukohad ja üritada jõuda kokkuleppele esitatud vastuväidete osas.

Toomas Paaver (Eesti Arhitektide Liidu esindaja) – Arhitektide Liidu esialgse vastuväited olid üldsõnalised, sest need olid palju haaravad. Hiljuti on saadetud Arhitektide Liidu poolt ka konkreetsemad ettepanekud.

Esimene vastuväide, mistahes planeering peab lähtuma üldplaneeringust. Antud detailplaneeringus (*edaspidi DP*) on ärimaad oluliselt suurendatud võrreldes üldplaneeringuga, sellisel juhul peaks see

seaduste järgi olema ka põhjendatud. Seda ei ole põhjendatud. Võetakse tallinnaste jaoks oluline rannariba ära ilma põhjendusega. Sinna jääb üle kümne krundi, mis tavaliselt Tallinnas planeeritakse ühe DPga. Siin praktiliselt 10 DP ridamisi. Joonisel on suured vastuolud. Kui võrrelda andmeid joonisel ja tabelites, siis arhitektid on sunnitud projekteerima sinna nii suured majad, mida tegelikult ei ole avalikkusele näidatud.

Rannapromenaadi osas ütleb Arhitektide Liit, et seda ei ole võimalik projekteerida sinna, sest pool sellest oleks meres ja pool jääks ärimaale. See promenaad on näiliselt planeeringus, tegelikult seda ei ole. Seetõttu ongi sellest planeeringust raske rääkida. Seda arendust oleks võimalik läbi viia kui lähtuda üldplaneeringust, brutopinnad tuleks mõnes kohas vähendada. Tahaksime, et oleks võimalik korrafidada arhitektuuri võistlus ja tuleb teha selline planeering, mille järgi oleks võimalik ka projekteerida. Meie seisukoht, et Harju Maavalitsus peab hetke seisuga DP tagasi saatma.

Olen Linna Planeerimise Ametiga vahepeal ka suhelaud ja võimalik lahendus oleks, et see avaliku rannaäärse ruumi võistlus viiakse läbi enne planeeringu kehtestamist. Peale võistlust tulek seda DPd põhjalikult ka muuta. Kõrvaldada ka kõik vastuolud. See on selline rannaäärne ala, mida inimesed aktiivselt juba praegu tarbivad.

Meeli Truu- Ütlen, et see Teie poolt näidatud joonis on eksitav, see ei ole DP joonis. See ei ole meie joonis. Teie joonisel on rannajoon näidatud suvaliselt. Planeeringus kirjas, et hoonestusala tuleb 25 m vee piirist. Sinna 25 m sisse jääb avalikuks kasutuseks ruum, mis ei ole ainult promenaad. Sadama õigusi on ahistatud niivõrd, et nad ei saa kaldale midagi teha. Sinna tulevad ujukaid või ankurdatud kaid, talvel seal paate ei ole. See on piirkond inimestele ujumiseks, kaldapeatsel istumiseks ja ka paadiga merele minemiseks. Detailplaneering vastab üldplaneeringule. Nii DP kui üldplaneeringu eesmärk on linn avamine merele, ma ei näe vastuolu. Sinna kõrvale kavandatud ka elamute grupp, millele teeme konkursi, mille käigus tuleb usaldada arhitekte. Eeldus, et midagi tegema hakatakse on, et kehtestatakse kõigepealt DP, mis on sisuliselt ala tsoneerimine.

Toomas Paaver - See on ilus jutt küll aga dokument räägib midagi muud. Dokumentis ei ole rannapromenaadi. DP on dokument ja kui on krunt, see on omandi piir. Tulevikus on sellel krundil DP järgi 400 kaasomanikku ja seega ei ole see avalik promenaad tulevikus. Ma ei tea, miks Te teistsugust juttu räägite kui see dokument siin. Eelmine nädal rääkisime Linnaplaneerimise Ametis ja Te tunnistasite ise ka, et siin on vastuolud sees.

Peep Moorast - Vastuolud on ja need tuleb ka lahendada.

Anu Plado -- See tee on konkursi osa ja kuhu see täpselt tuleb määratakse konkursiga.

Peep Moorast - Arhitektide Liit on juhtinud tähelepanu mõningatele vastuoludele, mis on brutopindade ja ligipääsude osas.

Linn on vastanud Arhitektide Liidule, et parima lahenduse saamiseks ollakse nõus tegema arhitektuurikonkurss. Seetõttu ei ole hoonemahtude ja paigutuse osas linn esitanud ka oma seisukohta. Ka avaliku ruumi ja promenaadi osas tehakse konkurss.

Ka on esialgse planeeringuga võrreldes muudatused Kalasadama möödaskäikude osas, sinna ei tule magistraalteed nagu esialgselt prantslaste poolt tehtud kavandis. See Kalamaja möödaskäikude lahendatakse eraldi teeprojektiga, mis arvestab kultuurikilomeetri ideega, mille ääres kergliiklus- ja kõnniteed. Ka on linn koostöös Telliskivi Seltsiga leppinud kokku projekteerimistingimused, et luuakse mugavad lahendused jalakäijatele ja kergliiklusele. Tuleb säilitada jalakäijatele loogilised liikumise teed ja juurdepääsud mereni.

Linn on vastanud ka haljastuse küsimuste ja hoonete vahelise kauguse osas. Avalikkuse kõrgendatud huvi tõttu rannapromenaadi osas on linn teinud planeerijale ettepaneku positsioon nr 15 kohta, mille sihtotstarbeks võiks olla äri- või üldmaa.

Linn on nõustunud märkusega ehitusmahtude ja kõrguste osas, et need oleksid kahelt poolt vaadeldavad - Suur-Patarei tänavalt ja Kalaranna tänavalt. Ehitusjoon on hetkel planeeringu järgi ainult Suur-Patarei tänava poolt, Tõnu Laigu tegi ka Kalaranna tänava poole ehitusjoone määramise ettepaneku. Kalaranna tänaval peaksid hooned jätkama väljakujunenud hoonestuslaadi ja olema äriefunktsioonidega.

Arhitektide Liidu ettepanek on, et teha enne planeeringu kehtestamist avalik arhitektuurikonkurss. Linn kaalus ettepanekut ja tegi vastava ettepaneku ka kinnistu omanikule aga omanik ei ole nõus.

Urmas Ild (Pro Kapital) - Meil ei ole õiguskindlust kui teha konkurss enne, me ei ole valmis maksma.

Peep Moorast – Arhitektide Liidu märkus brutopindade osas, et need oli mõnel kinnistul suuremad kui hoonestusala. Juhtisime planeerija tähelepanu ka sellele, et brutopinnad ei saa olla ülepaisutatud.

Alumisele platoo osas on tehtud märkus, et sealsed tingimused on arhitektide jaoks liiga jäigad. Linn arutas ka seda, jäime seisukohale, et brutopinnad ja kõrgused jäävad hoonestusel samaks seal. Hoonete arv jääb vabaks ja see määratakse arhitektuurikonkursiga, see annab võimaluse ehitada madalamat hoonestust.

Toomas Paaver - Brutopinna kohta küsimus, näiteks Kalasadama 27, kus on 13 000 ruutmeetrit brutopind kokku. See on sama, mis loetada kõrghoone 27 korrust maapinnale laiali.

Meeli Truu – Brutopinna hulka arvatakse ka maa-alused korrused, kus ka parkimine. Sellest need arvud tulevad. Planeerija huvi ei ole teha suuri asju.

Margit Kartau - Järgmisena arutaks kirja, kus 10 vastuväite punkti, 48 inimest allakirjutanud.

Jaan Tiidemann - On läinud palju aega mööda selle kirja tegemisest. Mõned märkused on juba ka arvesse võetud. Nagu basseini kaju säilitamine ja lubadus, et tehakse arhitektuurikonkurss. Positiivne ka, et Johan Pitkale kuulunud maja on alles jäänud.

Kinnitan üle Arhitektide Liidu seisukoha ranna alumise platoo osas: ettepanek määrata see ranna osa, koos promenaadiga, omaette krundiga avalikuks kasutuseks. See ala peaks olema lahendatud ühe arhitektuurikonkursiga koos mere ühendustega, Suur-Patarei otsast ja Vana-Kalamaja otsast. Need on kaks üliolulist avalikkust puudutavat objekti – rannapromenaad ja ühendus merega. Pääs randa peab säilitama nii nagu hetkel on. Kui DP ei muudeta tulevad protestid.

Kirjas esitatud vastuväited punktide kaupa:

1. Puudus makett. Tahame mõõtkavaga 1:500-le maketti – jään selle juurde, et see olemasolev makett on liiga väike, et mõista seda keerulist olukorda.
2. Ümbersõidutee – oleme nõus sellega, et lahendus lähtuks jalakäijate ja ühistranspordi vajadusest. Loodame, et see on nüüd saanud lahenduse ja see vastuväitepunkt enam ei kehti.
3. Punkti kohta sama lugu.
4. Suur-Patarei 20 ja Kalasadama 27 hoonemahud on ümbrusega võrreldes oluliselt suuremad, see punkt on jõus. Kalasadama 27 planeeritu ligi 4 korda suurem hoonestustihedus kui

ümbruses, Suur-Patarei 20 on 2 korra suurem hoonestustihedus. Hoonestustihedus on brutopinna ja krundipinna suhe.

5. Hoonemahtude alused pinnad. Meie nõue oli see, et see vastaks piirkonna ehitismääruse eelnõule. See ei vasta sellele. Eelnõu eeldab, et hoonemahtude alused pinnad oleksid 300 ruutmeetrit. See määrus määrab maksimumi ehk eriolukorra. DPs on need mahud 400. On pandud kolmandiku võrra suurem kui määruse maksimum.
6. Haljastus – Kalamaja määrus määrab, et miljööväärtustlikes piirkondades peaks haljastus olema 30 % kinnistu pinnast. Haljastuse all mõistame muru ja osaliselt kõrghaljastus. Hetkel on haljastuse protsent peaaegu 5 mõnel krundil. Haljastatud pinda Suur-Patarei tänava tasandilt praktiliselt ei ole.
7. Üldine nõue, et positsioonid 21, 27, 34 viidaks vastavusse Kalamaja ehitismäärusega.
8. Üks küsimus ka hoonete ehitusjooned, positsioon 27 peab olema sama ranna poolt vaadates, mis Suur-Patarei 16 poolt, 2 m tagasiaste peab olema. Ka Suur-Patarei 20 ehitusjoon peab olema tagasiastmega tänava suhtes. See pragune järgib tsaariaegset ehitusjoont. Kolmekümnendatel loodi uus ehitusjoon, mis on tagasiastmega. Hea tava oleks tsaariaegsete majadega võrreldes uued asetada tahapoole.
9. Kavandatud mahtude osas Suur-Patarei 20 ots lähtub nõukogudeaegsetest paneelelamute ehitusmahust. Antud juhul peaksid kavandatud hooned olema asetatud tahapoole võrreldes tsaariaegsete hoonetega või siis lähtuma ehitusmahtudel tsaariaegsetest hoonetest.
10. Kalasadam 27, joonisel hoone külgvaade. Planeering ütleb, et see hoone on neljakordne ja 3 korrust on maa all. Fakt on, et tegelikult 7 korrust hoonel. Alumisel platool on kalatööstusehooned, need on maapealsed hooned ja keegi ei saa öelda, et need on maa-alused. Seetõttu ei saa ka enam öelda, et sinna tuleb 4 korrust.

Krista Kulderknup (Telliskivi Selts) – Korruste hulk oleneb, milliselt tänavalt vaadata? Mille järgi öeldakse hoone korruste hulk?

Meeli Truu - Planeeringus sisse kirjutatud korruste arv Suur-Patarei tänavalt ja Kalaranna möödaskäikude poolt ning brutopinnad on ka vastavalt jagatud. Sama ka tiheduse osas. Tingmärgid ja selgitused on projektis sees. Ja reljeefil paikneva maja korruselisus on erinev olenevalt sellest, mis poolt vaadata. Reljeefi kõrguse järgi liigitatakse, kas maapealseks või -aluseks korruseks. Kui loeme koos maa-alustega on 7 korrust. Tihedused tulevad maapealsete korruste järgi.

Jaan Tiidemann - Mere poolt vaadates näeme 7-kordset maja. Kui räägime reljeefist on need maapealsed korrused. Näitan seda plaanil. Need on maapealsed hoone osad olenemata reljeefist. Suur-Patarei 16 kavandatavad hooned ei mahu sinna, asub õhus. Selleks, et hoone sinna mahuks on tehtud nõ uus klint. Ja kogu see uus hoonemaht on nimetatud krundipinnaks, mis on andnud ülesse suure ehitusõiguse. Mis on andnud võimaluse planeerida poole suurem ehitusmaht kui see krunt siin üleval tegelikult võimaldab. Mina saan sellest vaatest väga üheselt aru, et maapinna tõstmine kolme korruse võrra sisuliselt. Siin üks maja üleval liiga palju. Kui see ära kaotada saame juba 2007 a nõutud kujad sinna.

Toomas Paaver – See 13 000 ruutmeetiline brutopind on hiigelsuur maja. Kui brutopinda vähendada poole võrra annaks kombineerida.

Jaan Tiidemann – Üleval on kavandatud hooneid, mis lähtuvad ajalooliselt hoonestusest kuid nende kuja ei lähtu sellest. Väiksemad kujad on väiksemate hoonete vahel. Selleks, et teha sinna väiksemaid kujasid tuleks teha väiksemad hooned. Kui neid hoonemahte vaadata siis ei mahu sinna kolme hoonet vaid kaks. Siis probleemi enam pole.

Peep Moorast - Kuidas seda krunti jagada?

Jaan Tiidemann – Tsaariajal on koosnenud kümnest kinnistust, eestiajal viiest kinnistust. Ettepanek jagada ajalooliste kinnistuste põhiselt, nii üleval kui all. Siis saame ajalooga sidusa linnaruumi, mis arvestab miljöoga.

Peep Moorast - Hakkaks Kalamaja ehitusmäärusest peale, et see ala enam ei jää määruse sisse. Ehitusjoone osas pooldame seda, et see oleks määratud hoonestusele mõlema tänava osas. Tagasiaste suuruse osas ei oska vastust hetkei anda. Käsitluse küsimus, mis on miljööala ja mis ei ole. Hetkei võtnud linn seisukohta, et hooned peaksid tänava ääres paiknema, ilma tagasiasteta.

Korruselisisus, siin on 4 pluss 3, oleneb kummalt poolt vaadata. Linna seisukoht, et käsitletakse neid nõlval olevaid kolme korrust maa-alustena.

Toomas Paaver – Sisuliselt on maa-alused korrused ju kelder aga hetkei kavandatakse sinna merevaatega korterid. Kas see on loogiline käsitlus ja kas see hakkab tava olema?

Anu Plado - Joonisel on topelt tingimärgid selle kohta.

Toomas Paaver - Sisu on see, et meil 4 korda suurem tihedus

Anu Plado – Sisu on ka see, et tänapäeval ette nähtud ka parkimiskorrused, mida tsaariaegsetel majadel ei ole.

Toomas Paaver – Parkimine on veel seal eraldi teema. Me räägime elamispiindadest hetkei.

Jaan Tiidemann - Võtame kokku nõude. Kinnistute nr 21, 27, 34 lahendus lähtuks üldplaneeringus ja ehitusmääruses eelnõus sätestatud nõuetest, seda igas punktis.

Anu Plado - Seda määrust enam ei ole olemas.

Jaan Tiidemann – Sellele ehitusmäärusele on kogu aeg viidatud DPd. Kui seda ei ole siis ei peaks ka viitama.

Anu Plado – Kui seda DPd koostai siis see määrus oli.

Jaan Tiidemann – Saatsite veebruari alguses kirja, kus viitasite sellele määrusele. Kuidas saate nüüd öelda, et seda ei ole? Olenemata määruse kehtivusest, meie arvamus on, et DP peab vastama ehitusmäärusele ehitusaluste piindade osas, hoonemaht maksimaalselt 300 ruutu.

Meeli Truu - Vana määrus ei määranud 300 ruutu, seal on kvartalite kaupa antud ehitustingimused. Osadel oli jäetud lahtiseks ja osadel oli seal 450 ruutu. On kontrollitud vastavust määrusele.

Jaan Tiidemann – Vaidlen ikkagi ehitusmahtude osas vastu. Teiseks hajastuse protsent Suur-Patarei tänava tasandilt vähemalt 30. Kolmandaks hoonetevahelised kujad. Neljandaks kõrgused, esindan selle punktiga ka enda erahuvi. Suur-Patarei 20 kõrguseid ja Suur-Patarei 18 kõrgust puudutav, tahtsime luba pööningut välja ehitada ja linn meil ei lubatud. Kõrvale, Suur-Patarei 20 on nüüd lubatud 4 korrust. Soovime võrdset kohtlemist kõrguse osas, kas vähendada Suur-Patarei 20 hoonete kõrgusi kolmele korrusele või lubada Suur-Patarei 18 hoonele pööningu väljaehitamist.

Peep Moorast – Suur-Patarei 18 hoone planeeringu käigus seda ei soovitud ja hiljem ei saa me seda luba jaurde anda. Selle pärast vastasime eitavalt. Oleme nõus kaaluma seda väidet.

Jaan Tiidemann - Punktid 5 ja 6 ei vaja käsitlemist. Punkt 7, KSH tegemata jätmise. KSHst tegemisest saab igalüks erinevalt aru. Meie vaatame sealsete elanike seisukohast seda. Suur-Patarei 18, 18a ja 16 majade ja mere vahele tekib tänav, mida seal hetkel pole, sellel on keskkonnamõju. Seal tekib müra, mida ei saa raudtee müraga võrrelda, mis on tsükliline ja 1-2 korda päevas. Liiklusmüra on pidev. Olukordi ei saa võrrelda. Hetkel seal merekohin ja linnulaul ainus müra. Meie nõue mõõdistada tänane müratase ja tulevikus kui seal tänav siis mõõdistada uus olukord. Ning kui olukord halveneb, siis kahju peab korvama linn, kes selle kahju tekitas oma otsustega. Näiteks kompenseerida helipidavad aknad majaelanikele.

Peep Moorast - Linna on vastanud, milles KSH mitteaalgatamise otsusele viidanud, kus on põhjendused. Linn arvab, et endise raudtee äärsete majade elanike olukord paraneb autotee tegemisel.

Anu Plado- Kuna tee kohta ei ole veel projekti siis ei ole ka konkreetset prognoosi. Raskeveoste suunamist seal ei ole enam kavas. Vajadused selguvad alles, teeprojekti tegemisel on võimalik kaasa rääkida ja teha ettepanekuid. Võite teha arendajale ettepaneku mingil määral kompenseerimiseks.

Jaan Tiidemann - Teed arendab linn mitte arendaja.

Anu Plado - See tehakse koostööprojektina.

Peep Moorast - Ei pea õigustatuks kompenseerida terve maja rekonstrueerimist. Ma ei saa hetkel lubada, et linna kompenseerib majade fassaadide helipidavaks muutmise.

Jaak Soans - Kogu sealne miljöö muutub tohutult. Kinnisvara hinnad kukuvad. Kes seda kompenseerib? Küsimus on kogu miljöö tohutus muutmises ja miks ei arvestata elanike arvamusega?

Anu Plado- Kinnisvara ostmisel tuleb jälgida üldplaneeringut ja kus on olnud hooned võib eeldada, et ehitatakse hooneid juurde. Üldplaneeringus määratud hoonestatav ala. Seal oli kalatehas, mis oleks võinud ka laieneda.

Jaan Tiidemann – Hetkel pannakse üldplaneeringule pool juurde. See on demagoogia.

Peep Moorast - Kas lubame siis kalatehasel sinna hooneid juurde teha?

Jaan Tiidemann – Probleem ju ikka sama, mis vahet mis sinna rajada. Vastavalt seadusele tuleks üldplaneeringu järgi kaaluda ehitiste rajamist.

Järgmiseks punkt nr 8 liiga vähe ruumi kavandatud rannapromenaadi ja pargi lahenduse jaoks, see jääb jõusse.

Peep Moorast - 25 m olemasolevast rannajoonest tuleb jätta vabaks. Leiame, et see on piisav ala rannapromenaadiks. Seisukoht, et siinsel alal võib ehituskeeluvööndit vähendada ja hoonestust ranna poole ehitada. Keskkonnaministeerium on ka nõus ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Anu Plado - 25 m on kindlasti tagatud.

Toomas Paaver - Miks krunt läheb merre, sellele ei ole vastatud. Loogiline on krundi ja hoonestusala piir panna kohakuti. Miks anda see väärtuslik rannapromenaadi ala korteriomanike kaasomandisse. Linnal tuleb hiljem sellest raskusi korraldamisel, projekteerimisel, organiseerimisel. Te annate selle rannaääre ära ilma põhjuseta.

Anu Plado- Kas elamukrundi piiri võiks nihutada 25 m kaugusele?

Meeli Truu- Hea tava järgi nihutatakse majad krundi piirist eemale, et oleks võimalik toimetada ümber maja. Krundi piir on teoreetiline aga jätab omanikule teatavad õigused. Randa teenindavad äripinnad on esimesel korrusel ja kui tahetakse terrasse välja panna siis võib see osutada väga keeruliseks. Seega see piir ei paista kusagilt välja ja määratakse avaliku kasutuse õigus linna kasuks. Aga see jätab omanikule ikkagi mingid õigused.

Toomas Paaver - Me tahame promenaadi, kus inimesed saavad liikuda, mitte et kus on terrassid.

Meeli Truu- Ei ole nii. Avalik õigus kaitseb seda, et sinna ei tehta midagi, mis pole avalikuks kasutuseks. Tuleb kokku leppida linnaga avaliku kasutuse tingimused.

Peep Moorast - Küsimus positsioon nr 15 osas. Seal vastuolu, kas täidame seda merre või mitte. Sisuliselt vaja teha uus kaldakindlustus tervele piirkonnale, et saaks üldse ehitada alumisele platoole. Põhiline küsimus liivarannaga seoses, linn ei näe, et sinna tuleks avalik supluskoht, me ei suuda tagada vastavaid supluskoha nõudeid. Kuid on tagatud vahetu kontakt merega. Teine küsimus on avalik kasutus ja selle ulatus. Positsioon 15 osas, mis üld- või ärimaa, sõlmitakse enne kinnistu omanikuga avaliku kasutuse tingimused rannapromenaadi kohta. Hetkel seisukohal, et see 25 m olemasolevast veepiirist on piisav rannapromenaadi tegemiseks.

Krista Kulderknup - Kes selle promenaadi teeb ja kellele see hiljem kuulub? Kui see on avalik ala, miks see ei võiks kuuluda linnale. Arendaja teeb hiljem nii, et ainult kohvikupidaja terrassid sinna mahuksid. Miks ei võiks hoonestusala ja krundi piir olla nii, et keegi ei peaks hiljem mingisuguseid lepinguid sõlmima. Miks ei võiks sellist olukorda ennetada, et kohvikupidaja peab rannapromenaadile terrassi tegema. Andke ala promenaadiks.

Peep Moorast - See on eraõiguslik leping linna ja kinnistuomaniku vahel.

Urmas Iid - Ei ole võimalust vältida lepinguid linnaga, need tulevad nii ehk naa. Ja arendajale pannase kohustus rannapromenaad ehitada. Takerdume küsimuse juurde, mis pole probleem. Ei ole mõtet arvata, et linna arendajale neid kohustusi ei määra.

Toomas Paaver - Miks peab merre promenaadi tegema?

Jaan Tiidemann - Punktid nr 9 ja 10. Nr 9 puudutab sadamat aga enne võtaks nr 10, mis on kokkuvõttev, DP aegunuks tunnistamine, sest seal liiga palju puuduseid. Ettepanek on mitte kehtestada sellisel kujul, viia muudatused sisse, teha makett ja uus avalikustamine.

Nr 9 jahtsadama osas on planeering asjatundmatu ja pealiskaudne. Lahendamata sadama infrastruktuur, puuduvad vajalikud hooned jahtide hooldamiseks, hoiustamiseks.

Rasmus Schneider - Sadama tegemiseks on mitmeid viise. Sellise taksopaatuse moodi sadama võib see seal toimida. See DP ei ütle, milline see sadam tuleb, näeb ette vaid võimaluse sadamaks.

Jaan Tiidemann - DP ju näitab sadamakrundi piirid.

Meeli Truu - Sadama piirid täpsustuvad läbi sadama projekti.

Rasmus Schneider - Oleks korrektsem koristada DPst need sadamaala kontuurid ära ja näidata planeeritava akvatooriumiala piir, et oleks näha võimalus, et sinna võib tulla sadam täiendava projektiga.

Meeli Truu- Oleme konsulteerinud Soome sadamaehitajatega, millisena seda sadamat oleks reaalne sinna teha. Milline lainemurdja ja kaid seal vajalikud jne.

Rasmus Schneider - Kuidas olete mõelnud välimise lainemurdja teha?

Meeli Truu - Lainemurdja tuleb mere põhja, et laine takistatud oleks. Alumised oleksid ujuvkaid.

Rasmus Schneider – Olete rääkinu, et see on ankurdatud.

Meeli Truu – Need peavad olema ankurdatud.

Rasmus Schneider - See nõuab ju kindlasti keskkonnamõjude uuringut.

Meeli Truu – Keskkonnamõjude uuring on vajalik kui täidetakse merd üle 10 000 kantmeetri, siin see nii ei ole. Sellega on tegeletud ja kontrollitud. Juhuks kui selgub midagi uut on DPs kirjas, et sadama projektiga on sadam muudetav.

Rasmus Schneider -Et ei oleks eksitav võiks piiritleda akvatooriumi ja märkida, et sinna võimalik sadam rajada.

Meeli Truu - Keegi ei tee suurt sadamat sinna. Peab jääma ikkagi linnakodanikule merekatsumise kohaks.

Peep Moorast- Eile arutasime sadama teemat, et on DPs tehtud võimalus rajada sadam sinna. Hetkel välimine kai tehtud ka lainemurdjaks, olemasolev lainemurdja enam ei toimi. Oli ka Merekomisjoni ettepanek teha suur majandustegevuseks mõeldud sadam - seda ei tule. Tuleb väikealuste sadam, mis teenindaks külalislaluseid. Talvel aluseid seal ei hoiustata. Kuidas need juurdepääsu teed tulevad on ka arhitektuurikonkursi teema. Võimalik, et sadama osas võib teha ka krundi muudatusi, positsioon 15, et võimaldaks paremini rannapromenaadi kulgemise ja sadamateenuste tagamise. Seal ka õiguslik küsimus.

Toomas Paaver - Kas on olnud sellised planeeringuid, kus pole krunti määratud?

Meeli Truu - Siis peaks sadama projekti ennem lahendama. DP ülesanne ei ole sadamat lahendada. Piiri on võimalik korrigeerida hiljem. Maakorraldusseaduse järgi krundi piire võimalik nihutada naabritega kokkuleppel.

Toomas Paaver - Krundi piirid ei ole vähetähtsad asjad, need on ka hilisema avaliku ruumi piirid. Piirid tuleks ikka enne läbi mõelda!

Rasmus Schneider - Minu vastuväitekirjas juttu alumise platoo majadest, algsete plaanide kohased hoonemahud oleksid minu vaateid vähendanud ja minule kahju tekitanud. Nüüd tuleb arhitektuuri konkurss ja siis seejärel on näha. Protsess on segane, meie saame ka aru, et enne tuleb arhitektuurikonkurss ja siis uus avalikustamine. Me ei saa mahtude osas midagi kaasa rääkida. Arendaja määrab lähteülesande arhitektuuri konkursile.

Vahepeal on olukord Suur-Patarei tänaval muutunud parkimisprobleemi tõttu kohutavaks. Linn ei ole suutnud lahendada seda. Tänavad on täielikult kinni pargitud.

Kalda astang on järsk ja raske haljastust hoida seal. Minu ettepanek on ka kalda alust, alumisel platool, ehitust jätkata nii Suur-Patarei 16 ja 18 majade ette, et leevendada hetkel väga teravat parkimisprobleemi.

Meeli Truu - Sisuliselt te saate hoonestada oma krundi, saate teha oma krundile garaažid.

Margit Kartau –Arutame täna ainult avalikul väljapanekul esitatud vastuväiteid.

Ruuta Ruttas-Kiittim – Vaidlustan joonise, planeerija on näidanud joonisel rannajoont valesti. Arhitektide joonisel on õige rannajoon, mis on sama võrreldes satelliit fotoga.

Maila Kuusik - Millal see laual olev joonis tehtud on?

Peep Moorast - See on selle aasta joonis.

Maila Kuusik - Mina olen teinud vastuväited 2008 a ja peale seda pole tehtud rohkem avalikke väljapanekuid ega arutelu. Minul pole infot, et 2008 novembris oleks olnud avalik arutelu. Mina olen andnud oma postiaadressi ja sinna pole tulnud kirjaga infot.

Margit Kartau- Te ei ole ka e-postiaadressile infot saanud?

Maila Kuusik – Mina ei ole e-posti aadressi andnud. Neljakesi olime ettepaneku teinud ja teised on e-meiliaadressidele info saanud. Peale avalikku väljapanekut sain linnavalitsuselt info, et nende vastuse saamine võtab aega kuna nad said 300 vastuväidet DP kohta. Rohkem ametlikku informatsiooni ei ole ma saanud protsessi kulgemise kohta.

Anu Plado – Kindlasti saadeti samadele aadressidele infot, millelt vastuväited tulid.

Maila Kuusik – Jään selle juurde, et hetkel Harju Maavalitsuses järelevalves oleva versiooni kohta pole ma saanud mittemingisugust infot. Saan aru, et võrreldes 2008 a on olukord palju muutunud vahepeal. Minu jaoks on menetlus olnud väga ebaselge.

Mulle on jäänud arusaamatuks ka, et kas on tegemist üldplaneeringut muutva planeeringuga või mitte. Reeglina kui ehituskeelu võõndit vähendatakse käsitletakse seda kui üldplaneeringut muutvana. Mentlust jälgides sellest tulenevaid protseduure pole tehtatud linna poolt.

On olemas ka Riigikohtulahend selle kohta, et kui DP on avalikustatud rohkem kui 6 kuud tagasi siis võiks teha uue avalikustamise. Võiks selle üle kontrollida.

Margit Kartau - Kas osaliselt kehtestamise kiri on teieni tulnud?

Maia Kuusik- Postiaadressile ei ole tulnud ja e-meiliaadressi ma ei andnud. Minu jaoks ebaselge, mis protsessid on vahepeal toimunud ja ma ei ole tagasisidet saanud, mis minu vastuväidetest on arvatud.

Jään seisukohale, et DP ei vasta üldplaneeringule ja linna strateegilistele dokumentidele. Hoonestuse osas on ebaselgus kui ka arhitektid ei suuda hoonestustingimustes kokkuleppida. Ja ka avaliku ruumi osakaal on ebaselge. Kui ei vasta üldplaneeringule siis peavad olema ka muudatused põhjendatud. Ka keskkonnaministeriumi seisukohad tuleks üle kontrollida kaldaastangute osas, millisest hakatakse ehituskeeluvõõndit määrada. Olen ka selle poolt, et arhitektuurikonkurss tuleks enne DP kehtestamist ära teha. Hetkel olen seisukohal, et protsess ei vasta seaduses nõutud menetlustoimingutele.

Peep Moorast – Käsitleme, et DP ei muuda üldplaneeringut. Ütleme, et kõiki vastuväiteid esitanud isikuid on vastavalt seadusele teavitatud.

Margit Kartau - Kontrollige kas pr Kuusikule on saadetud teavitus postiaadressile.

Peep Moorast - Keskkonnaministerium käsitleb ehituskeeluvõõndit alumisest veepiirist alates. Selle kohta keskkonnaministeriumi kiri olemas.

Maila Kuusik- Siin kaks kaldaastangut, selle võiks üle kontrollida. Ka see tekitab muret, et mõlemal osapoolel erinevad lähteandmed, nendel joonistel rannajoon erinev.

Peep Moorast - Planeeringu joonis toetub geodeesiale, see on mõõdetud rannajoon ja meil pole põhjust kahelda.

Riigikohtu lahend on küll 6 kuu kohta, kuid hetkel tegemist DPga, mille kohta esitati väga palju vastuväiteid. Me räägime sisuliselt iga vastuväite esitajaga eraldi läbi ja iga muudatuse kohta me ei ole saanud teha täiendavaid avaldusi ja vastuskirju.

Maila Kuusik – Mingil hetkel tuleks see ikkagi kokku võtta. Siin on protsess ebaselge. Osadega on läbiräägitud ja tekkinud kokkuleppeid vahepeal, need tuleb kõik fikseerida DP tekstis.

Peep Moorast - Hetkel näen, et Maila Kuusik on e-meili teel esitanud meie vastuväited ja me olime samale e-postiaadressile ka vastanud.

Maila Kuusik - Kui ma annan ka postiaadressi siis ma eeldan, et mulle vastatakse postiaadressile. Andsin postiaadressi teadlikult, sest minu e-meiliaadress on muutunud vahepeal.

Anu Plado - Vastasime e-meiliaadressile, millelt te meie vastuväite esitasite. Kirja lõpus on Teil märgitud postiaadress aga te ei ole öelnud siin, et te soovite just sellele vastust mitte e-maili teel.

Maila Kuusik – Loodan, et Harju Maavalitsus võtab seisukohta, kas on tegemist üldplaneeringut muutva DPga ja soovin saada postiaadressile ka vastest selle kohta.

Anu Plado – Üldplaneeringut muutvatena hakkasime mingist hetkest alates käsitlema neid, mis vähendasid ehituskeeluvööndit.

Maila Kuusik – Üldjuhul on keskkonnaministeerium käsitlenud DPsid, kus muudetakse ehituskeeluvööndit, üldplaneeringut muutvatena.

Peep Moorast – Siin ka Paljassaare ja Russalka vaheline üldplaneering, millega on muudetud juba osaliselt ehituskeeluvööndit.

Küsimus Maila Kuusikule, olite neljakesi esitanud selle vastuväite, kas teised vastuväiteesitajad on meie kirjad kätte saanud?

Maila Kuusik – Jah, vähemalt üks on. Aga seal oli ka mingi segadus.

Indrek Peil - Mina suures osas jagan Arhitektide Liidu ja Telliskivi Seltsi seisukohta. Koos Siiri Vallneriga esitasime vastuväite ja jääme nende juurde. Ei ole piisavalt hästi lahendatud avalik ruum ja planeering on eelmisest sajandist. Vahepeal linn palju muutunud. Seda DP ei saaks kehtestada, sest tegemist on ikkagi eksitava infoga. Saan seda oma praktika põhjal öelda, et see ei ole lahendus. Ärge tehke sellist arhitektuurikonkurssi, kus arhitektidel ei ole eriti võimalik midagi otsustada ja on ebaeetiline osaleda. Need on eksitavad asjad kui ehitusala bruto- ja netopinnad ei ole korrektsed. DP on nagu leping, hetkel see DP oleks nagu valeks aluseks, mida ei saa heaks teha tagantjärele.

Vastuväited punktidenä:

- Jälgin hoolega neid seltse, kes saavad selle DP protsessiga igapäevaselt tegeleda. Kalamaja ümbersõidutee lahenduse kohta tuleb uus teeprojekt, mille juures ootaks väga avalikkuse kaasamist.

- Jalakäijate ja ratturite ühetasandiliste liikumisteede tagamine.
- Vaja täpsemat maketti, et oleks näiteks näha kuidas inimesed saavad mereäärde.
- Kuulsin täna esimest korda sellist asja nagu teoreetiline krundi piir, mis see on? See on ka eksitav väljend. Olen arhitekt aga ei saa sellest aru hetkel.
- Minu ettepanek mitte seda DP sellisel kujul kehtestada. Õige oleks alustada otsast. Tuleks kõigepealt vaadata kuidas on kujunenud liikumisteed.
- Ka rannapromenaadi lahendus ei ole piisavalt arusaadav hetkel.
- See DP on aegunud ja see lahendus ei meeldi.

Peep Moorast - Ümbersõidutee lahenduses osas on asi edasi läinud. Koostöös Telliskivi Seltsiga on nüüdseks tehtud projekteerimistingimused. Juurdepääsud jäävad olemasolevatesse kohtadesse, Jahu tänava trepistik ja Suur-Patarei tänava ots. Ei tehta tunneleid, juurdepääsud jäävad samale tasandile. Rannapromenaadi osas tuleb arhitektuurikonkurss. Käesolev lahendus võimaldab seda, et promenaad oleks esinduslik ja katkematu, mida mööda võimalik liikuda ka jalgrattaga.

Oleme seisukohal, et läheme selle DP lahendusega edasi ja ei tunnista seda aegunuks.

Toomas Paaver- Telliskivi Seltsi ettepanek oli, et tehakse teeprojekt enne planeeringut. Siis saaks juba planeeringusse selle panna.

Anu Plado - Teeprojekt on teine teema täielikult, mis läbib mitut planeeringuala.

Maila Kuusik – Selles on põhiline probleem, et olukord on niivõrd palju muutunud, igasugused projekteerimistingimused, mida ei ole antud planeeringus arvestatud. Need asjad tuleks kokku viia. Praegu on ebaselge. Mitu erinevat arendust sellel alal toimub ja kuidas need mõjutavad üksteist.

Peep Moorast - Mina ei näe vastuolu. Teeprojekti küsimused ei ole DP küsimused, täpset projekteerimist ei saa lahendada planeeringu käigus.

Maila Kuusik - Kui mina tegin oma ettepanekuid siis räägiti kehtivast Paljassaare ja Russalka planeeringust. Saan aru, et ka selles on toimunud muudatused.

Anu Plado - See tee tuleb tavaline linnatänav mitte suurtele veostele mõeldud tee. Me loomulikult ei saa välistada, et need projekteerimistingimused on lõplikud ja 5 või 10 aasta pärast ei muutu. DPga määrame, et seal on teed, kõnniteed ja teemaa-ala.

Indrek Peil- Rannapromenaadi osas oleks vaja juristi kommentaari, kuidas eramaal see ikkagi toimib?

Peep Moorast – Linnal on rannapromenaadi osas kaheksa lahendusi. On nii, et antakse linnale üle ja ka nii, et on sõlmitud lepingud avalikuks kasutuseks.

Indrek Peil – Tegelikult see ei ole avalik maa, mille kohta hakatakse konkurssi tegema. Omanikel on suured õigused. See ei ole läbipaistev hetkel ja me ei saa nõustuda.

Peep Moorast – Sõlmitakse lepingud, mis tagavad avaliku kasutuse.

Indrek Peil - Muud sigrimigri on palju siin DP puhul. Eksitakse põhiasjades, millele DP peab vastama – nagu brutopinnad.

Peeter Pere- Kui 2008 tegime Arhitektide Liidu poolt kirja, tahtsime arhitektuurivõistlust kogu alale enne kui edasi minnakse DPga. Nüüd on planeeringuga edasi mindud aga arhitektuurikonkurssi pole tehtud. Meie kompromiss ettepanek oleks teha avalikule rannapromenaadile ja jahisadamale

arhitektuurivõistlus enne kui DP kehtestatakse. See kahandaks ka avalikkuse vastuseisu ja vähendaks probleeme. Vaatamata sellele, et arendaja ütles täna, et tal pole selles osas kindlust.

Peep Moorast - Nagu omanik ütles see ei anna kindlust. On negatiivne pool, et tulevad samamoodi vastuväited ja DP ei tulegi hiljem. Teine pool, et teeme konkursi ennem. Mõlemal juhul ei saa tagada, et vastuväiteid ei tule.

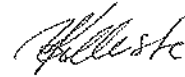
Margit Kartau – Tänapäevase arutelu käigus leppisime kokku:

- Linn arvestab märkusega ehitusmahtude ja kõrguste osas, et need oleksid vaadeldavad nii Suur-Patarei tänavalt kui ka Kalaranna tänavalt. Kalaranna tänaval peaksid hooned jätkama väljakujunenud hoonestuslaadi ja olema äriefunktsioonidega.

Tallinna Linnavalitus viib detailplaneeringusse sisse tänapäevase arutelu käigus kokkulepitud muudatused ja seejärel informeerib Harju Maavalitsust. Tänapäevase arutelu tulemusel selgus ka see, mille osas kohalik omavalitsus ja vastuväiteid esitanud isikud jäävad oma seisukohtade juurde. Sellest tulenevalt jääb vaidlus üles ja maavanem annab oma kirjaliku seisukoha vastuväidete kohta vastavalt PlanS § 23.



Margit Kartau
Nõupidamise juhataja



Kaili Velleste
Protokollija