

## Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni ühisnõupidamine PROTOKOLL

Tallinnas, Roosikrantsi 12

24. aprill 2012

Algus kell 10.00

Lõpp kell 11.30

Juhatas:	Jaan Saulin	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
Protokollis:	Kaivi Velleste	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
Osalesid:	Margit Kartau	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
	Harri Pendis	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
	Arvo Rikkinen	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Gea Rossi	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Anu Plado	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Peep Moorast	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Meeli Truu	AS Nord Projekt
	Nadja Bruk	AS Nord Projekt
	Madli Vitismann	Väike-Patarei 13
	Liivi Haamer	Vana-Kalamaja 34
	Karin Tõugu	Linda 4-6
	Ivo Felt	KÜ Suur-Patarei 25
	Urmas Ild	Pro Kapital Eesti AS
	Vaido Virro	Narva mnt 15-14
	Jüri Dimi	Tallinn Kalarand
	Andres Tõškevits	Kunderi 14-4
	Sulev Roosma	Eesti Mereturismi Assotsiatsioon
	Tõnu Laigu	Suur-Patarei 9-11

### 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 kohalikule omavalitsusele vastuväiteid esitanud isikute seisukohad ja üritada jõuda kokkuleppele esitatud vastuväidete osas.

**Jaan Saulin**- Kolm vastuväidete arutelu on antud detailplaneeringu kohta. Paljud esitatud vastuväited kattusid. Kõigepealt, Madli Vitismann.

**Madli Vitismann** –Minu poolt esitatud kiri ei sisalda neid vastuväiteid, mille osas ma leidsin, et mind esindavad Telliskivi Selts ja Arhitektide Liit. Minu kirjalikud vastuväited on keskendunud ainult minu kinnistu kohta. Teen ettepaneku lükata koosolek edasi, sest need organisatsioonid, kellega minu vastuväited ühtivad ei ole täna siin. Ma ei ole enda vastuväiteid esitanud mitte ainult avalikul väljapanekul, vaid ma esitasin need ka juba 2006 a novembris, kui kuulsin esimest korda sellest planeeringust. Siis poolteist aastat hiljem sain arhitektilt vastuse, kus joonis ei langenud tekstiga kokku. Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Harju Maavalitsus peavad lahendama olukorra, kus ühel

poolel kinnistute omanikud, kes elavad seal ja teisel poolel ajutised omanikud, kes tegutsevad kasumiteenimise eesmärgil - kinnistu kui kodu või kui äriprojekt.

**Jaan Saulin** - Usun, et nende organisatsioonide esindajad tulevad teistele aruteludele kohale. Üritasime Harju Maavalitsuse ruumides arutelu korraldada. Täna saame Teie kirjalikult esitatud vastuväited arutada. Esiteks soovisite säilitada merevaate Väike-Patarei 13 kolmandalt korruselt praeguses ulatuses.

**Madli Vitismann** - See vastuväide ei puuduta mitte ainult minu korterit, vaid tervet maja. Ja üks väide, mis mul on koguaeg olnud on, et me ei ole kõigi nende 6 a jooksul näinud ühtegi korralikku maketti. Seal on suured kõrguste vahed ja meie maja on kõrgemal. Hetkel mul ei ole arusaadav, mis ulatuses vaade merel muutuks.

**Jaan Saulin** - Annaks sõna linna esindajale.

**Peep Moorast** – Oleme vastanud mitme kirjaga. Meie veebruari kuus esitatud vastuses on öeldud, et tegemist on tiheasustusalaga, kus on tavaline, et põrkuvad naaberkinnisasjade omanike huvid. Neid konflikte tuleks võimalusel vältida. Väike-Patarei 13 jääb kolme kvartali kaugusele ja tiheasustusalal ei saa eeldada, et hoonestust juurde ei kavandata. Suur-Patarei äärde planeeritud hoonestus on kooskõlas Kalamaja ehitusmäärusega. Selle lahenduse on heaks kiitnud Kultuuriväärtuste Amet kui ka Muinsuskaitseamet. Kavandatav hoonestus järgib kaldapealset hoonestust. Sellele vaatekoridorile ei ole mitte mingit õiguslikku alust. Linn on seisuskohal, et oleme detailplaneeringu lahendusega rahul hoonete paigutuse osas.

**Meeli Truu** - Olen sellel teemal suhelnud. Kalamaja ehitusmääruse realiseerimisel ei säili need vaated. Ma tegin analüüsi, kus näha millises osas Väike-Patarei 13 maja vaade saab olema piiratud. Ja jooniselt on näha, et vaade ei säili küll 100 %, kuid küllalt suurel määral merevaade säilib.

**Madli Vitismann** - Me ei näe hetkel ka randa, me näeme üle majade merd. Lisaks läheb meie maja eest otsetee randa, mis on ajalooliselt koguaeg nii olnud. Ei ole nii, et kui elad linnas pead kõike taluma. Mina vastasin linna kirjale, kus oli Riigikohtu lahendit tsiteeritud, samast Riigikohtu lahendist välja võetud järgmise lausega, mis ütleb, et ka vaade on kinnistu puhul oluline. Ja seal lahendis on veel teisigi lauseid, selle kohta kuidas linn peaks selle kaalutusotsuse tegema.

**Jaan Saulin** – See on kõik õige ja antud Riigikohtu lahendis see kõik olemas on. Planeerija üritas selgitada, et see vaade mingil määral muutub kuid täielikult ei varjata seda ära. Ma saan aru, et Te leiata, et vaade peaks säilima praegusel kujul?

**Madli Vitismann** – Loomulikult me soovime seda. Oleme teinud oma investeeringud lähtuvalt sellest, et vaade säilib.

**Jaan Saulin** – Linn on öelnud mitmes kirjas, et makett on olemas. Ehk selgitaksite seda olukorda.

**Anu Plado** – Makett oli avalikul väljapanekul kõigile näha. Makett on olemas ja arendajate büroos. Oleme öelnud, et kui keegi soovib maketti näha tuleb suhelda Meeli Truuga.

**Meeli Truu** – Igaüks, kes soovib saab maketti büroos näha.

**Madli Vitismann** – Minu vastuväited jäävad üles, lisaks pooldan ka samu vastuväiteid, mida esitavad Telliskivi Selts ja Arhitektide Liit.

**Jaan Saulin** – Fikseerime, et Madli Vitismann'i vastuväited jäävad üles ja teisi vastuväiteid me veel arutame.

Järgmisena Vana-Kalamaja 34 ja Jahu tn 12 elanike kirjaga esitavad vastuväited. Kohal on Liivi Haamer, teie saate kommenteerida linnale esitatud kirja, kus 5 ettepanekut:

- planeeringu ala kohta soovitakse 1:500 mõõtkavas maketti;
- mõeldaks läbi Kalamaja ümbersõidutee kontseptsioon, mis lähtuks jalakäijate ja ratturite heaolust ning ühistranspordi vajadustest, mitte eelistades rasketransporti;
- rajataks jalakäijate ja ratturite ühendus Kalamaja, Patarei ning Kalarannaga ilma jalakäijatunneli või -sillata,
- Kalasadama 27 ja Suur-Patarei 20 kinnistute hoonestus sobitatakse välja kujunenud ajaloolise miljöömustri ja ei ületaks hoonemahte ning täisehitusprotsente;
- praegune detailplaneering tunnistatakse aegunuks ja vastuväidetes soovitud alustel kavandatakse uus planeeringulahendus.

**Liivi Haamer**- Kõik esitatud vastuväited on kehtivad endiselt. Viimase punkti osas leian, et korraldada tuleks uus planeeringuvõistlus ning ehitusmahud ei tohiks jääda samaks. See on unikaalne piirkond, mis ei tohiks olla kinnine elamurajoon, mida hetkel planeeritakse sinna. Inimestel peaks olema avatud ligipääs merele ja rannapromenaadid. Eelkõige leiame, et oleks vaja uut planeeringut.

**Peep Moorast** – Kalaranna möödaskõidutee osas on praeguseks väljastatud projekteerimistingimused, mis kooskõlastatud ka Telliskivi Seltsiga. Projekteerimistingimustes kirjas, et koostatakse kaks lahendust, mis avalikustatakse ja seejärel nendest valitakse välja lõplik lahendus. Sinna ei looda suurt magistraali ja arvestatakse rannaalale juurdepääsudega. Mis puudutab rannapromenaadi ja kallasrada, siis hetkel ei ole sõlmitud teede ehitamise lepinguid, kes ja millal teed rajab.

Makett on olemas ja esitavad, mitu korda tutvustatud. Mõõtkava on küll 1:1000, lihtsalt planeeringu maketid on väiksemad.

Planeeritav hoonestus on kooskõlas Kalamaja ehitusmäärusega, hoone mahud ja hooneühtmised on vastavuses. Täisehitusprotsent jääb alla 40-ne. Kalamaja 27 krundile on kavandatakse kuni neljakordsed majad, kõrgusega maapinnast kuni 14 m. Suur-Patarei tänav on nõlva pealne tänav ja planeeritav Kalaranna tänav on nõlva alune tänav, siin tekib küsimus, mis poolt neid maju vaadata. Ka hoonete tiheduse osas on tehtud muudatused detailplaneeringus (*edaspidi DP*), enam ei ole need nii lähedal üksteisele.

DP lahendust me aegunuks ei ole nõus tunnistama. Tallinna Linnavalitsus nõustus Eesti Arhitektide Liidu ettepanekuga ja teeme avaliku arhitektuurikonkursi osade alade kohta. Konkurs tuleks peale DP kehtestamist.

**Arvo Rikkinen**- Tuleb leida üldine lahendus hoonestuskava ja liikluskorraldus osas konkursi tulemusena, mitte niivõrd saada kohe hoonetele projekte.

**Anu Plado** – Ehitusaluseid brutopindasid ei suurenda. Hoonete arvu osas on lahtine, sinna oleks võimalik teha rohkem madalaid hooneid.

**Meeli Truu-** Oluline on järjekord, et tuleb DP kehtestada ja seejärel alles konkurss. Muidu konkurss liiga suur risk arendajale, et tegevus jääb venima. Et asi edasi areneks oleks vaja praegune DP, mis määrab ära tsoonid, kus midagi toimuma hakkab, kehtestada ja selle alusel edasi tegutseda. See oleks kõige ratsionaalsem.

**Arvo Rikkinen** – Selle piirkonna teed oleksid ühenduseks paljudele arendustele. Tagapool on ka teised elurajoonid ja tähtsad objektid, mis hetkel ei oma normaalset juurdepääsu sõidukitele, kergliiklejatele ja jalakäijatele.

**Jaan Saulin** - Kui arhitektuurikonkursi tulemusena selgub, et hoonestusala pindala ja hoonete arvu on vaja muuta ning see ei lähe kooskõlla DP ehitusõigusega, kas siis kavatsete DP muuta?

**Arvo Rikkinen** – Ehitusalune pind mahub planeeringu hoonestusala sisse, sest see on hetkel DP-s suuremana näidatud, kui ehitusalune pind. Muutuda võib hoonete arv, mitte ehitusalune pind.

**Meeli Truu-** Hoonestusalade kontuurid on määratud nii, et sinna mahuvad ehituslahendused.

**Karin Tõugu-** Soovin küsida, kas arhitektuurikonkurss tehakse ainult hoonestuse kohta?

**Arvo Rikkinen** - See tehakse ka rannapromenaadi osas.

**Karin Tõugu** – Aga sadamaehitus?

**Arvo Rikkinen** – Sadamahoonet see ei puuduta, see jääb hetkel planeeringualast välja.

**Meeli Truu-** Hetkel on märkus sadama kohta, et mistahes arendaja sinna tuleb, sadama territoorium jääb tarastamata. Kaldapromenaadi konkursil leitakse lahendus, mis toimiks nii, et promenaad ei segaks sadamat ja vastupidi. Nagu enamuses külalissadamates on, et kaide peale minekust alates võib rääkida sadamast ja muu on kaldaala.

**Jaan Saulin-** Kaid kuuluvad vastavalt planeeringujoonisele arhitektuurikonkursi ala sisse, kas see on õige?

**Arvo Rikkinen** - Jah, promenaad ja kaid on ühe konkursi teema.

**Karin Tõugu**– Kas ka selle sadama projekteerimise osas oleks võimalik avalikkust kaasata, et ka ehitusprojekti menetlus oleks avalik.

**Peep Moorast** – See on mõeldav, et teeme samamoodi tingimused sadama ehituse projekteerimisele nagu Kalaranna tänavas osas on tehtud.

**Arvo Rikkinen-** Ehitusprojektidele antakse alati enne välja projekteerimistingimused, mis on avalikud ja koostatakse konkursi tulemuste põhjal. Kaasatakse kõik need kodanike ühendused, kes huvi tunnevad.

**Karin Tõugu** - Küsimus ka rannajoone muutmise kohta. Kas siin joonisel on näidatud rannajoon on see lahendus, mis ette nähtud?

**Arvo Rikkinen** - Konkurss täpsustab seda näidatud lahendust.

**Karin Tõugu** - Minu jaoks on rannajoone küsimus oluline. Hetkel on rannajoone iseloom ja muu seda ala puudutav, mis seal hakkab olema, selgusetu. Te ütlete, et detailplaneeringus ei saa seda ette määrata kuid võiks ju rohkem selles osas tingimused ära näidata.

**Meeli Truu-** Seda näitab arhitektuurikonkurss täpsemalt. Kaldaalast on haaratud sadamaga väike ala, ülejäänud on vaba. Külalissadam tähendab seda, et seal tavaliselt olemas ka ujumisvõimalused. Samas on seal kiirilaevade liikumisteede piirkond ja avaliku supelranna kujundamine on riskiga seotud. Sadam lahendatakse lõplikult vastavalt sadama ehitusprojektile kuid on tingimus, et suletud territooriumi sinna ei tule.

**Peep Moorast** – Hetkel on tekkinud sinna koht, kus inimesed käivad ujumas. See ei ole looduslik rand seal, see on täidetud piirkond. Arvestada tuleb, et ranna kindlustuse seisukord on hetkel olematu. Ja terve see ala vajab kaldakindlustuse rajamist. Rajamise tingimus on, et peab säilima vahetu kontakt merega.

**Karin Tõugu** - Ma olen aru saanud, et meri on ise kandnud liiva sinna hoovuste ja millegi koosmõjul. Ja see ranna osa on just seetõttu sinna ülespoole tekkinud, mitte sinna kus Patarei vangla on.

**Arvo Rikkinen** - See rannaala kujundamine ei ole jäigalt paigas hetkel. Selgub täpsemalt konkursi käigus, kuhu tulevad kaid ja kuhu jääb rand.

**Meeli Truu-** DP määrab piirkonnad ja võimalused, üldised printsiibid. Konkursi abil leitakse lõplikud lahendused. Sinna tuleb ala, kus inimestel võimalik viibida vaatamata väikealuste sadamale. Tahame, et kaldapromenaadi ääres oleksid elamute all aastaringsed ettevõtted, mitte ainult suvised välikohvikud.

**Peep Moorast** - Linn ei planeeri sinna kunagi avalikku rannaala. Sinna jääb küll vahetu kontakt merega.

**Jaan Saulin** - Kaide asukoht, mis planeeringuga alas tinglikult näidatud, peaks olema märkusena kirjas detailplaneeringu seletuskirjas, et hiljem projekteerimise käigus kaide asukoht täpsustatakse. Et ei tekiks olukord, et vastavalt ehitusseadusele ei saaks väljastada ehitusluba, mis vastuolus detailplaneeringuga.

**Peep Moorast** – Oleme viinud parandusi sisse ja oleme ka täiendavalt Arhitektide Liiduga konsulteerinud, nende märkustega ka arvestanud.

**Arvo Rikkinen** – Arhitektuurikonkurss on avalik ja viiakse läbi koostöös Arhitektide Liiduga.

**Sulev Roosma** – Minu vastuväide on seotud rannaalaga. Oleme rahvusvaheliste teadlastega juba üheksakümnendatel aastatel selle rannaala osa lahendanud ära ja koostanud projekti, mille makett on aselinnapea käes. Põhimõte on selles, et see on üliväärtuslik Tallinna ranna osa, mida tuleks kasutada turismiks. See oleks kasulik Tallinna majanduse jaoks. Tuleb kogu see akvatoorium võtta kasutusele ja selline väike ebaratsionaalne jahisadam oleks jube raiskamine. Tallinna Merenduskomisjon võttis vastu otsuse vaadata seda akvatooriumi tervikuna, seega on palve lähteülesannet korrigeerida selliselt, et see rannaala oleks kasutatud majanduslikult efektiivselt. Elanike seisukohast oleks vajalik säilitatud ilusad vaated. Merenduskomisjon on sellega tegelema ja paluks praegune lahendus ära jätta.

**Peep Moorast** – On tehtud ettepanek suurematele kruisialustele mõeldud sadama tegemiseks. Selle planeeringuga me seda ei ütle, et kas see peaks olema majanduslikult efektiivne või siis väikealustele mõeldud sadam.

**Jaan Saulin** - Saan aru, et hr Roosma soovib, et planeeringulahendus vaadatakse ümber tervikuna. Et ei tuleks sinna elamuid, vaid planeeritaks mereturismi kontseptsioonist lähtuvalt kogu see ala.

**Meeli Truu** - Kunagi on tehtud algne eskiis Silja Line-i sadama jaoks sinna. Taoline sadam rüüstaks kogu sealset ümbrust, peale-maha sõitude ja terminalidega. Väikealuste sadam olek sealse elurajooni kõrval õigem lahendus. Meil on suuri sadamaid piisavalt, mis võivad suuri aluseid teenindada.

**Sulev Roosma** - See on Merenduskomisjonis läbiräägitud ja heakskiidetud teema.

**Meeli Truu** – Sinna tuleks küllalissadam väikealustega.

**Jaan Saulin** - Hr Roosma jääb enda vastuväidete juurde ja linn enda seisukohale.

**Tõnu Laigu** - Kui ma need vastuväited esitasin siis oli olukord joonisel hoopis teine, nüüd on see paremaks läinud. Paar asja siiski on, esiteks Jahu tänava suunalt alla minev trepp. Saan aru, et teede projekt tehakse hiljem eraldi. Aga miks ei saaks juba praegu panna teeprojekti eeltingimuseks seda, et inimestele jääks seal olev läbipääs otse mereäärde.

**Meeli Truu** - Selle osas ei ole vastuväiteid, see on lähteülesandena sisse pandud. See trepp jääb alles ja neid üleminekuid on mitu korda projekteeritud. Toetan seda, et saaks eraldi ka sinna teedeprojekti need ülekäikude tingimused sisse panna.

**Peep Moorast** –Projekteerimise tingimustesse on sisse kirjutatud ka lause, et lähtutakse jalakäijate mugavustest ja vajadustest ülekäikude osas. Nõustume ettepanekuga, et see trepp jääb alles.

**Tõnu Laigu** - Võiks juba siia põhijoonisele panna ülekäiguraja tingimärgina peale. Teine teema on infrastruktuuri osas, jahtide parkimine. Meres natukene eemal on muuli moodi asi ja parkimist saaks organiseerida ka risti rannaga muulini ujuvkaidega, et säiliks võimalikult palju vaba rannaala. Kui kaid tehakse siis tuleb sinna lukustatud ala. Soovitav sellised lahendused, et rannaala jääks inimestele ligipääsetavaks. Et oleks ujuvkaid, mis valdavalt meres ja kaldaala jätta vabaks.

**Meeli Truu** - Sellele alale sadama tegemine on võimalik ainult kui lainemurdja tehakse. Üks võimalus on teha see merre ja teine võimalus teha lainemurdja kalda äärde. Detailplaneeringus on sisse kirjutatud, et need lahendused tulevad sadamaprojektiga. Igal juhul kaldaalal tarastamist toimuda ei tohi ja mereäär jääb ligipääsetavaks. Need alused oleksid seal ka ainult suvel, talvel neid hoiustatakse kusagil mujal. Sadama tegemisel on väga oluline lainemurdja, selleks on kaks lahendust, mis erineva maksumusega. Suuremate aluste, mis rohkem kui 12 m, sinna sadamasse tulekut saab piirata. See sadam lisaks merele atraktiivsust ja võimalusi kasutuseks pigem.

**Tõnu Laigu** - Kas saab seletuskirja panna siis lause, et sadam lahendada ujuvkaidega?

**Meeli Truu** - See lause on sisse pandud. Sadam tuleb eraldi projektiga, mille tingimus on, kaldaalal tarastust ei teki.

**Tõnu Laigu** - Kas joonisel on rannapromenaad täpselt tähistatud?

**Meeli Truu** - Joonisel on see märgitud siin, kogu kollane ala on rannapromenaad. See on planeeringu koosseisu kuuluv joonis.

**Peep Moorast** - Positsioon nr 15 oli määratud 100 % ärimaaks. Tuleb muudatus selle osas, määratakse äri- või üldmaaks.

**Meeli Truu** - See muudatus tuli Maa-ametilt, et vastavalt seadusele kõik sadamatega seotud kaldapealsed on ärimaad. Aga kui leitaks võimalus seda teisiti nimetada siis meile tunduks see

mõistlikum, sest see on väga pikalt olnud muud kui ärimaa. Hetkel on see krunt Pro Kapitali omandis. Aga antakse kasutamise õigused linnale.

**Arvo Rikkinen** - Määratakse avalik kasutus. Positsioon nr 15 rannapromenaadi osas seatakse kasutusõigus lepinguga tähtajatult linna kasuks. Kui see on sadamaala siis saab olla, kas äri- või tootmismaa sihtotstarbega. Avalikku kasutusse määramine ei sõltu sihtotstarbest.

**Tõnu Laigu** - Positsioon nr 27 planeeritavad hooned võiks olla sama laiad kui Suur-Patarei 16 ja Suur-Patarei 18 A. Kui need hooned oleksid ühe joone peal oleks linnaruumiliselt lahendus sidusam.

**Meeli Truu** - See hoonete ühel joonel paiknemine on tinglik. Küsimus on, et elamu tegemisel on vaja lähtuda ka sellest, et korteritel oleksid normaalsed suurused. Ma arvan, et seda hoonete paigutust ei ole näha kusagilt.

**Peep Moorast** - Ehitusjoon peaks olema mõlemalt poolt, see parandab lahendust.

**Tõnu Laigu** - Tegemist on kaugvaadetega. Mina jään seisukohale, et need hooned peaksid olema sama laiusega mõlemalt poolt. Küsimus on ka hoonete maa-aluse osa kohta, kas seal on lahendatud parkimine?

**Meeli Truu** - Tänavafont võiks ikka kaldalinna moodi olla, madal hoonestus piki tänavafonti. Esimene korrus peab suhtlema tänavaga ja seal võiks äripinnad olla. Parkimine on viidud sügavikku ja tänavafont ei ole mõeldud parkimiseks.

**Tõnu Laigu** - Lepime kokku siis, et nagu Võrgu tänaval, esimene korrus peab suhtlema tänavaga ja seal ei ole lahendatud parkimine.

**Arvo Rikkinen** - Esimene korrus on avatud tänavale ja seal ei lahendata parkimist.

**Tõnu Laigu** - Järgmiseks küsimuseks oleks Kalamaja ehitusmäärus, kus juttu 300 ruutmeetrist.

**Meeli Truu** - Meil on kõik kavandatud vastavalt ehitusmääruses lubatule.

**Arvo Rikkinen** – 300 ruutmeetri piirang kehtib ainult miljööladele.

**Meeli Truu** - Planeeringuga näidatud ehitusalune pind ei tähenda tingimata ka kavandatava hoone suurus, hoone peab sinna ära mahtuma mitte sama suur olema.

**Tõnu Laigu** - Ma jään selle juurde, et vähemalt need 3 hoonet oleksid Suur-Patarei 16 laiused.

**Arvo Rikkinen** - Linnavalitsus sai selle ettepaneku alles mõni päev tagasi ja seda ei ole veel kaalutud.

**Tõnu Laigu** - Mida saledamad need hooned on seda parem on ka tänaval liikujale, see on avalik huvi. See on nii silmapaistev koht, et kas ka sinna ei võiks arhitektuurikonkurssi teha?

**Meeli Truu** - Konkurss on tellija teha ja enamuse tellijaid teevad arhitektuurikonkurssi.

**Tõnu Laigu** - Jään seisukohale, et need positsioon 27 hooned tuleks teha saledamad ja alternatiiv oleks teha arhitektuurikonkurss. Ja positsioon 34, mida laiem see hoonemaht on seda laiem vari sellest tuleb all pool olevatele hoonetele.

**Meeli Truu** - See 34 on üks vähestest riigi kruntidest, ehitusala suurused on Maa-ameti poolt täpselt ette kirjutatud ja vähemaks võtta ei saa.

**Arvo Rikkinen** - Linn ei saa Maa-ametile midagi öelda selles osas.

**Tõnu Laigu** - Positsioon 16, Kalaranna 1, selle võiks jätta kuidagi vabamate tingimustega, et saaks tekkida madalam ja tihedam hoonestus. 4-5 korrust võiks olla vahelduv, ei tohiks valdavalt 5 korrust olla.

**Meeli Truu** - 5 korrust on maksimaalne arv. Esimene korrus rannatsoonis on äriks või ühiskondlikuks tarbeks. Tuleb 3-4 elukorrust ja pääsud katusele. Detailplaneeringu käigus tuleks usaldada arhitekti, kes pärast jätkab seda tööd. Ei ole vaja detailplaneeringu käigus väga piirata seda. Arhitektide Liit määrab tingimused.

**Anu Plado** - See on vastavuses ka Paljassaare ja Russalka vahelisele üldplaneeringule, maksimaalselt 5 korrust, mis astmeliselt vähenevad mere poole. Seal ongi võimalik teha madalamaid hooneid jättes hoonestuse brutopinna samaks.

**Tõnu Laigu** - Üks küsimus ikkagi selle suure kolmnurkse ala kohta, mis moodustab ühe kolmandiku planeeringualast, et mis äriplaneering seal on?

**Meeli Truu** - Seal on olulised vaatekiired, et merd näha. See võimaldab tekkida piirkonnas, kus saab korraldada rahva kogunemisi ja muud taolist. Seal on ka pumbajaam.

**Peep Moorast** - Tõnu Laigu teinud veel märkuse, et juurdepääsud hoonestusele ei tohi olla läbi rannapromenaadi. Oleme planeerijaga rääkinud sellest ja positsioon 16 osas tuleks lahendada need otse Kalaranna tänava kaudu. Juurdepääsud tulevad tänava poolt.

**Meeli Truu** - Kruntidele hakkab pääsema tänavalt. Täpsemad lahendused tulevad teeprojekti käigus. Me paneme kõik ülekäigud tingimärkidega detailplaneeringusse.

**Vaido Virro** - Liigun seal piirkonnas palju ja soovin, et linnaruum saaks korrastatud ja tasakaalukalt lahendatud.

**Karin Tõugu** - Mul on veel küsimus rannapromenaadi osas, et kuidas see maakasutuse otstarve on nimetatud?

**Peep Moorast** - Hetkel ärimaa, hakkab olema äri- või üldmaa.

**Karin Tõugu** - Kas ei saaks olla see üldkasutatava maana määratletud?

**Arvo Rikkinen** - Rannapromenaad tähendab sisuliselt avalikku kasutust ja seatakse tähtajatu servituudi või kasutusõiguse leping, mis ei sõltu kinnistu sihtotstarbest.

**Jaan Saulin** - Probleem õiguslik, ei saa üldmaaga samaaegselt määrata teisi sihtotstarbeid. Aga maa kasutus ei muutu sellest.

**Karin Tõugu** - Kas hoonete vahele on ka avalikku maad jalakäijatele mõeldud?

**Anu Plado** - Sinna tuleb tarastamise keeld. Aga samas on seal ikkagi hoovid.

**Arvo Rikkinen** - See on piisavalt suur ala, et seal võiksid kõnniteed olla. Täpsem lahendus tuleb konkursi käigus.

**Karin Tõugu** - Küsimus ka kalasadama basseini juurde mõelduid silla osas, kas on mõeldud, et sinna laevad enam ei sõida?



**Meeli Truu** - See sild on ülestõstetav või sõidab kõrvale. Sild lahendatakse sadamaprojektiga täpsemalt.

**Jaan Saulin** - See on jäetud planeeringualast välja.

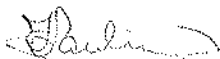
**Arvo Rikkinen** - See ei ole kohustuslik sild vaid võimalus silla tegemiseks.

**Peep Moora** – Linn on selle poolt, et laevadel oleks võimalik basseini kasutada.

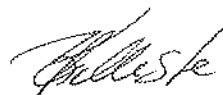
**Jaan Saulin** – Tänapäevase arutelu käigus leppisime kokku:

- detailplaneeringu seletuskirja märgitakse, et kaide asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus;
- Jahu tänavaalt suunduv trepp jääb alles;
- positsioon nr 15 rannapromenaadi osas seatakse isiklik kasutusõigus lepinguga tähtajatult linna kasuks;
- Kalaranna tänavale kavandatavate hoonete esimene korrus on planeeritud tänavale avatuna ja seal ei lahendata parkimist;
- positsioon 16 osas lahendatakse juurdepääsud hoonestusele Kalaranna tänava kaudu;
- kõik ülekäikukohad märgitakse tingmärkidega detailplaneeringusse.

Tänapäevase arutelu tulemusel on selge, et 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.



Jaan Saulin  
Nõupidamise juhataja



Kaili Velleste  
Protokollija