



Ettepanekud ja vastuväited Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringule

Kalamaja ja Pelgulinna piirkonna elanikke ühendav Telliskivi Selts ei pea õigeks mahuka ärihoone (brutopind 13300 m²) kavandamist krundile pos. 5, maa-alust parklat sellel krundil ega selle krundi müüki.

Sel seisukohal on rohkelt põhjuseid:

- Krundil tegutseb Kultuurikatla Aed. Krundi maa-ala toimib praegu avaliku ruumina väga hästi, see on kogukonna poolt hinnatud ja aktiivselt kasutatav koht. Seda on mõistlik paindlikult edasi arendada, lisades ärifunktsiooni üksnes mõõdukalt ja säilitades Katlaaia-sarnase ruumi koos uute hoonetega.
- Krunt nr. 5 on munitsipaalomandis. Ärihoone planeerimiseks ei avalda survet eraomaniku huvi.
- Kõrvalasuvalle krundile pos. 6 planeeritakse sama planeeringuga piisavalt mahukas (brutopind 16500m²) ärihoonestus, mistõttu ei saa pos. 5-le ärihoonestuse kavandamist põhjendada ärimaa-vajadusega. Pealegi näeme Londoni, Amsterdamit jt suurlinnade näitel juba praegu selgelt, et büroopindade liighoogne juurdeehitamine võib peagi kaasa tuua tühjaksjäänud äripindadele uue funktsiooni otsimise pakilise vajaduse (sest kasvav vajadus büroopindade järele on seotud pigem digiajastu-eelse ärimudeli loogikaga).
- Kogu Kalamaja mereäärse osa kehtivates ja menetletavates planeeringutes ei ole sisuliselt enam jäänud kohti avalikele või poolavalikele puhkealadele. Mida enam detailplaneeringuid ellu viiakse, seda enam kasvab vajadus sedalaadi ruumide järele. Mitte ainult praegused elanikud, vaid ka piirkonda tulevikus lisanduvad elanikud vajavad kodulähedast autovaba ja puhkeotstarbelist ruumi. Teoreetiline selgitus selle väite paremaks mõistmiseks (koos viidetega) on lisatud eraldi failis.
- Kogu planeeringu terviklahendus ja koostamise protsess alates lähteseisukohtadest on tuginenud eeldusele ja eesmärgile planeerida sellele krundile põhimahus Eesti Kaasaegse Kunsti Muuseumi (EKKM) laiendus. Planeeringu ootamatu muutmine viimases faasis ilma põhjendusteta on vastuolus igasuguse planeerimise hea tavaga.
- 2012. aasta avalikul väljapanekul nõustusime planeeringuga eeldusel, et sellele kavandatakse põhimahus EKKM laiendus ning et Kaasaegse kunsti muuseumi ehituse edasilükkamise või mahu vähendamise korral kasutatakse ülejäänud maa-ala kultuurile, sh kunstile suunatud vabaõhuürituste ja ekspositsiooni alana. Me ei saa 2012. aastal tehtud kompromisse enam kehtivaks lugeda.
- Kui Tallinn soovib avaneda merele, siis olulise tähtsusega on merelähedased avalikud ruumid, mis pakuvad ühtlasi meeldivat tuulevarju. Selliste ruumide olemasolu võimaldab aktiivsust ka tuulisel ajal (mis moodustab suure osa ajast). Praegune Katlaaia on suurepäraselt toimiv tuulevarjuline ruum mere lähedal. Teisi samaväärseid piirkonnas ei ole.
- Peagi valmiv Kultuurikatel jääb Katlaaia kadumise tagajärjel tunduvalt vaesemaks. Katlaaia pakub võimalusi Kultuurikatla sünergias toimuvatele vabaõhuüritustele ning rikastab piirkonna elu.
- Lähiumbruse hoonestus, sh Kultuurikatla hoonekompleks tervikuna, koosneb väikesemahulistest osadest või on hästi liigendatud. Juhul kui kavandada hooneid ka krundile 5, peaksid need jääma Kultuurikatla võrreldes mahult tagasihoidlikuks ning sobituma olemasolevate hoonetega (praegune EKKM ja Kalasadama 8 hoone).
- Planeeringus on lahendamata juurdepääsud kahekorruselisele maa-alusele parklale. Kuna

krunti ümbritsev ruum on igas küljes perspektiivne jalakäijasõbralik ruum, siis head juurdepääsu parklale ei olegi võimalik leida. Mistahes lahendus toob kaasa lisanduvad autoteed, mida planeeringujoonisel praegu ei kujutata. Selles mõttes on planeering vastuoluline, joonis mõjub petlikuna.

- 2012. aasta augustis esitasid 2052 inimest Tallinna LPA-le pöördumise Kalaranna ja Kultuurikilomeetri väärtuste kaitseks. Kuigi see pöördumine esitati Kalasadama detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal, kehtib see ka Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelisel alal asuva Kultuurikilomeetri lõigu kohta. Kalaranna tänava ehitusprojektis on pöördumisega põhiolemuselt arvestatud (otsesuunaline 4m laiune kergliiklustee on kavandatud, samuti on leitud hea lahendus Kalaranna ja Kalasadama tänava ristmikule). Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringus on ristmiku uus lahendus nüüdseks kujutatud, kuid krundi nr. 5 maa-aluse parkla sissepääsu asukoht ja sellega paratamatult kaasnev autotee lõhuvad tulevikus kergliiklustee terviklahenduse. Kalaranna tänava kõrvale ehitatava kergliiklustee inimsõbralik jätkumine ei ole tagatud ega joonisel arusaadavalt esitatud. Selle kergliiklustee lõigu kvaliteet krundil 13 on oluline kogu Tallinna mereäärse ala jaoks, sest see on ainuke tee, mis võimaldab liikumist piki mereäärt vanalinna ja mere vahel (sisuliselt ainus alternatiiv on Põhja pst kitsas ja ebasõbralik kõnnitee). Detailplaneeringu elluviimine lõhuks selle olulise ühenduse, kahjustades mereäärset ruumi üleüldiselt.
- Detailplaneering ei loo ettekujutust planeeritava ärihoone täpsemast otstarbest. Sedavõrd olulises asukohas ei ole mõistlik jätta omanikule nii suurt vabadust kavandada mistahes ärihoonet.
- Juhul kui linn soovib maatüki müügi baasil raha teenida, siis põhimõtteliselt saaks krunt 5 äärealadel, (kasutades ka krunti 14) eraldada väiksemaid ärimaa krunte müügiks, säilitades suure osa Katlaaia krundi keskosas ühiskondliku ja üldkasutatava maana. Ärihoonete brutopind peaks kokku jääma siiski alla 1000m².
- 13300m² suuruse ärihoone kavandamise kohta ei ole planeeringus esitatud ühtki mõistuspärast põhjendust.

ETTEPANEKUD

Meie nägemuses tuleb kruntide 5, 13 ja 14 ala arendada selliselt, et Katlaaia ja sealne Kultuurikilomeetri lõik säilitaksid ka tulevikus oma põhiväärtused.

Koostada uus terviklahendus (sh krundijaotus), lähtudes avalikkusele suunatud ja jalakäijaid eelistava ruumi säilitamise eesmärgist.

Kavandada hoonestus krundi perimeetrile, jättes krundi keskosa katlaaia sarnaseks ruumiks.

Vähemalt 70% krundist 5 kasutatada kultuurile suunatud vabaõhualana. Märkida planeeringus, et vastavad krundid jäävad munitsipaalomandisse.

Näidata selgelt Kultuurikilomeetri jätkumine ning välistada suurte parklate juurdepääsud, mis tooks autoliikluse Katlaaia ja Kultuurikatla vahelisse ruumi. Loobuda suurematest maa-alustest parkimiskorrustest nimetatud kruntidel.

Jätame praegusel hetkel välja toomata planeeringu vastuolud seadusega, sest usume, et on võimalik jõuda mõistliku otsuseni, arvestades muuhulgas ka asjaolu, et krunt 5 hoonestuse planeerimiseks puudub erahuvi.

Oleme valmis sõbralikuks koostööks hea lahenduse leidmisel.

Lugupidamisega,

MTÜ Telliskivi Seltsi juhatuse nimel

Maarja Läänesaar, juhatuse liige

info@telliskiviselts.info