



## MTÜ Telliskivi Selts arvamus

Telliskivi 62 ja 64 ning Reisijate tn 7 ja 9 detailplaneeringu algatamisettepaneku kohta.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametile,  
7.10.2018

Telliskivi Selts on enne algatamisettepaneku esitamist kohtunud Astri Kinnisvara OÜ-ga ning arutlenud kavandatava detailplaneeringu lahenduste üle. Vaatasime nüüd üle Tallinna Planeeringute Registris leiduvad materjalid planeeringu algatamiseks. Algatamisettepanekus on muuhulgas viidatud Telliskivi seltsiga koos seatud eesmärkidele. Märkasime, et nende eesmärkide hulgas ei ole nimetatud sugugi kõiki meievahelistes vestlustes tõstatatud teemasid. Seepärast peame vajalikuks enne detailplaneeringu algatamist juhtida tähelepanu ka muudele olulistele teemadele, millest oleme arendajatega suusõnaliselt rääkinud või mida oleme eskiisi läbivaatusel täiendavalt oluliseks pidanud.

Üldise põhimõttena tuleb silmas pidada, et kõnealuse kvartali ja külgnevate tänavate ruum mõjutab tugevalt Kalamaja ja Pelgulinna elanike igapäevaelu. Kvartalit ümbritsevate tänavate kaudu liiguvad Kalamaja ja Pelgulinna inimesed kesklinna ja Balti jaama ning seal on paljud elurajoonile vajalikud teenused. Praegune ruum sobib elanikele üldiselt hästi. Balti Jaama Turg tuleb lugeda õnnestunud arenduseks. Probleemiks on liigselt kitsad kõnniteed Kopli tänaval ning Telliskivi tänava jalgrattatee lõppemine tupikus. Detailplaneering peab lähtuma elukeskkonna parendamise põhimõttest (PlanS § 8) ning mingil juhul ei tohi olemasolevat ruumi halvemaks muuta.

Kvartal asub Tallinna ühe peamise ühistranspordisõlme kõrval. Inimeste hulgas on siin tunduvalt suuremad kui tavalistel tänavatel. Seepärast peab ka jalakäijatele kavandatav ruum olema tunduvalt avaram kui tavalistel tänavatel või kvartalites. Tegu on erakordselt hea asukohaga selleks, et arendatavaid kaubandus- ja büroopindu kasutaks eelkõige ühistranspordi kasutajad ning jalgsi liikuvad piirkonna elanikud. See on väga ebasobiv koht suuremate parklate arendamiseks, sest iga parkimiskoht genereerib liiklust tänavatele, mis kokkuvõttes kahjustaks kõnealuse piirkonna väärtusi. Tallinna Linnaplaneerimise Amet peab need hoonete brutopinnad ja parkimismahud hoolega läbi kaaluma ja detailplaneeringuga tagama, et praegune jalakäijasõbralik ruum ei muutuks liiga kitsaks ega kahjustaks läbi liigsurete hoonete või autoteede. Näiteks on jalakäijate ruum piisavalt avar praeguse Balti jaama turu ees, kuid detailplaneeringu kontseptsiooni asendiplaanil muutub see Reisijate tänava järgmisel lõigul juba kitsaks, kuigi inimeste hulgad kasvavad koos uute suurte hoonetega. Me peame kvartalile pakutavat üldist ruumilist struktuuri läbimõelduks ja asjakohaseks, aga kahtleme kvartalisse kavandatava brutopinna ja parkimiskohtade arvu taotluses esitatud suurus, mida võiks vähendada, et jätta piisav ruum haljastusele ja jalakäijate ruumile.

Peame vajalikuks rõhutada järgmist.

1. **Reisijate tänav.** Telliskivi seltsi arvates peab Reisijate tänav olema tulevikus jagatud ruum ("shared space"). Tänavat ei tohi koormata läbiv liiklus ning kiirus ei tohi ületada 20 km/h. Detailplaneering peab seda asjaolu jõuliselt rõhutama. Tänavaprojekteerimisel peab plaanilahendus ja katend olema tuntuvalt selline, mis pole tüüpiline kiirustamisele ja muretule sõidule, vaid rõhutama ettevaatlikkust ja rahulikku ühisala, kus sõiduteel võib olla jalakäijaid. Meile tutvustatud mõtete järgi on see mõistlik ka arendajate huvides, sest lahendus on suunatud sellele, et klient ei sõidaks alalt läbi, vaid tuleb üksnes eesmärgiga kohale jõuda. Sellele annab kinnitust ka tänava ja parkimisala praegune olukord, kus inimesed ja autod saavad kenasti omavahel hakkama.
2. **Väljakud.** Detailplaneeringu eskiisi plaanilahendus ei ole kooskõlas meile algselt tutvustatud lahendusega. Meie ühisarutelul jäi kõlama, et Reisijate tänava mõlemas otsas (Balti Jaama turuga piirnevas lõigus ja praeguse Depoo turuga piirnevas lõigus) saavad olema ulatuslikud linnalised väljakuruumid, mille piiresse jäävad ka vastavad sõidutee lõigud. Praegustel joonisel on need väljakud kadunud ning Reisijate tänavat kujutatakse justkui tavalise sõiduteena. Joonisel kujutatakse segaliiklusega alana üksnes ristmike osade tagasihoidlikke lõike, mis jäävad lühemaks isegi nendest teelõikudest, millest inimesed on juba praeguses

ruumis harjunud vabalt üle kulgema. Tegu on tänava lahenduse näiliselt väikese, aga tegelikult väga olulise nüansiga, millest sõltub kogu detailplaneeringu sobivus.

- 3. Tramm.** Reisijate ja Telliskivi tänava kaudu trammiringi kavandamine on positiivne. Oluline oleks, et trammist ei saaks kergliiklejaid peletav ja eraldav kanal. Kuna antud juhul on tegemist ümberpöörämiskohaga, võib planeerida aeglase ja ülejäänud ruumiga samas tasapinnas liikumise. Reisijate tänavale tuleb kavandada ka trammipeatus, mis nõuab ka lisaruumi. See omakorda vähendab võimalusi läbiva autoliikluse kavandamiseks, sest avarast jalakäijate ruumist ei saa loobuda.
- 4. Kopli ja Telliskivi tänavad.** Detailplaneeringuga tuleb lahendada ka vanad vead – laiendada ülikitsas kõnnitee Kopli tänava ääres trammitee ääres, Telliskivi tänava rattatee pikendamine otse üle Kopli-Malmi-Telliskivi ristmiku.
- 5. Esimese korruse pinnad.** Detailplaneeringuga tuleb seada kõikidele avaliku ruumiga piirnevatele hoonefrontidele (Reisijate, Telliskivi, Kopli tänavate äär ning kvartali siseste jalgteede ja väljakute servad) nõue kavandada maapinna tasandile äri- või ühiskondlikud ruumid, mis avanevad otse avalikku ruumi.
- 6. Parkimiskohad.** Parkimiskohtade arv võiks olla umbes poole väiksem pakutust – kuna nii Telliskivi kui Kopli tn läbilase on kriitilisel tasemel ja nende tänavate võimalik liikluskoormuse kasv mõjutaks oluliselt ja halvemuse suunas tänavaäärsete elukohtade olmet ja kogu piirkonna kvaliteeti, pole väga suurt parkimist mõistlik korraldada. Eesmärk kesklinnas peaks olema pigem väiksema autosõltuvusega inimeste kohale meelitamine. Kui parkimiskohtade arv seatakse seosesse brutopinnaga, siis peab vähendama kavandatava hoonestuse brutopinda. Tuleks silmas pidada, et asume Tallinna ilmselt suurima ühistranspordi sõlme kõrval ning sellesse kohta parkimiskohtade kavandamine oleks vastuolus Tallinna üleüldiste arengusuundadega.
- 7. Haljastus.** Detailplaneeringu kontseptsiooni joonisel peaaegu puudub haljastus. Arvame, et selleks, et kõnealuse kvartali linnaruumi kvaliteet ei halveneks, tuleb haljastusele põhjalikult mõelda ja selleks arvestatav ruum kavandada. Hoonete ja parklate mahtu tuleb vajadusel vastavalt vähendada. Täiendavalt võiks detailplaneeringus seada ootused roheseinte, vertikaal- ja katusehaljastuse rajamiseks, kuid see ei asenda maapinnahaljastust (maapinnal on olulised ka imbalad sadevee äravooluks). Peame oluliseks, et kuitahes tagasihoidliku suurusega ruumiühiku planeerimisel linnaruumis oleks üks olulisi kriteeriume (valgustuse, liikumisvõimaluste, turvalisuse jms kõrval) looduslike elementide olemasolu, mis kannavad linnas üldisemaid funktsioone: a) toetada inimeste tervist ja heaolu (lõõgastavus, mürakaitse, õhusaaste leevendaja) b) kliimamuutustega kohanemine.
- 8. Seenekujuline ehitis** (objekt nr.4). DP-s tuleb rangelt rõhutada, et selle objekti esimesed 6 korrust (seene jalg) ei tohi pindalalt ületada lubatud 82m<sup>2</sup> ning ülemine osa peab olema avalikkusele suunatud. DP-s peaks selgelt ka ütleva, et ehitada saab üksnes erilise arhitektuurilahendusega maamärki, mille lahendus valida avalikul arhitektuurivõistlusel kogukonnaga koostöös. Selliselt on lootust tagada, et objekt jääb olemuselt selliseks, nagu teda on esitletud ning ennetaks ohtu, et hiljem tõlgendataks dokumente selliselt, sinna saab ehitada lihtsalt kõrgema hoone.
- 9. Korterid.** Telliskivi selts arvab, et ala detailplaneeringuga ei peaks andma üldse elamumaa sihtotstarvet. Vahetus ümbruses on rohkelt elamuid, mis annavad alale ööpäevaringse aktiivsuse juba praegu. Elamualade planeeringuid leidub samuti rohkelt. Külaliskortereid võib kompleksis ju hiljem kaaluda, aga neid detailplaneeringuga kavandada ei ole õige. Korteri kavandamisega kaasneb ka oht, et sealsed elanikud ei soovi tulevikus enam näha selles kohas aktiivset elu.

Palume käesolev arvamus lisada planeeringu dokumentide hulka ning lugeda meid detailplaneeringu menetlemisel huvitatud isikuks. Soovime, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet seaks omalt poolt eelnevast tulenevad tingimused detailplaneeringu koostamisele ning paluks detailplaneeringu koostajal sellest lähtuda, sest pole mõistlik planeeringu üle tagantjärele vaielda. Samuti usume, et kõik loetletud mõtted on baasiks sellele, kvartalile saaks tulevikus kujuneda kvaliteetne kesklinnalik keskkond.

Lugupidamisega,  
MTÜ Telliskivi Selts juhatuse liikmed Katrin Stöör, Toomas Paaver, Grete Arro, Juho Kalberg.

Kontakt: info@telliskiviselts.info  
Telefon: 5131049 (Juho Kalberg)